

Relatório Anual

EXERCÍCIO 2017



Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

1ª Emissão de Debêntures



ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	6
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS	7
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	7
EVENTOS REALIZADOS 2017	11
AGENDA DE EVENTOS 2018.....	11
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	13
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	13
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	13
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	13
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	13
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	13
GARANTIA	14
DECLARAÇÃO	14

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, gerenciamento, desenvolvimento e incorporação de empreendimento imobiliário.
Categoria de Registro:	Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Registro CVM nº:

A oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação.

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

TFSPA1
TFSPB1
TFSPC1
TFSCD1
TF SPE1
TFSPF1
TFSPG1
TFSPH1
TFSPI1
TFSPJ1
TF SCK1
TF SPL1
TFSPM1
TFSPN1
TF SPO1
TF SPP1
TF SPQ1

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 trezentas e noventa e três, seiscentas e quinze) Debêntures da 1ª Série
- 3.158.598 (três milhões, cento e cinquenta e oito mil, quinhentas e noventa e oito) Debêntures da 2ª Série
- 2.184.213 (dois milhões, cento e oitenta e quatro mil duzentas e treze) Debêntures da 3ª Série
- 504.478 (quinhentas e quatro mil, quatrocentas e setenta e oito) Debêntures da 4ª Série
- 504.478 (quinhentas e quatro mil, quatrocentas e setenta e oito) Debêntures da 5ª Série
- 504.478 (quinhentas e quatro mil, quatrocentas e setenta e oito) Debêntures da 6ª Série
- 2.136.007 (dois milhões, cento e trinta e seis mil e sete) Debêntures da 7ª Série
- 1.116.914 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentos e catorze) Debêntures da 8ª Série
- 1.116.914 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentos e catorze) Debêntures da 9ª Série
- 1.116.914 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentos e catorze) Debêntures da 10ª Série

- 1.116.914 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentos e catorze) Debêntures da 11ª Série
- 1.116.914 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentos e catorze) Debêntures da 12ª Série
- 1.350.543 (um milhão, trezentos e cinquenta mil, quinhentos e quarenta e três) Debêntures da 13ª Série
- 1.350.543,00 (um milhão, trezentas e cinquenta mil, quinhentas e quarenta e três) Debêntures da 14ª Série
- 1.350.543 (um milhão, trezentas e cinquenta mil, quinhentas e quarenta e três) Debêntures da 15ª Série
- 670.148 (seiscentas e setenta mil, cento e quarenta e oito) Debêntures da 16ª Série
- 670.148 (seiscentas e setenta mil, cento e quarenta e oito) Debêntures da 17ª Série
- 459.447 (quatrocentas e cinquenta e nove mil, quatrocentas e quarenta e sete) Debêntures da 18ª Série
- 1.004.691 (um milhão, quatro mil e seiscentas e noventa e uma) Debêntures da 19ª Série
- 1.000 (mil) Debêntures da 20ª Série

Número de Séries:

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\$ 2.393.615,00 (dois milhões trezentos e noventa e três, seiscentos e quinze reais)
- 2ª Série - R\$ 3.158.598,00 (três milhões, cento e cinquenta e oito mil, quinhentos e noventa e oito reais)
- 3ª Série - R\$ 2.184.213,00 (dois milhões, cento e oitenta e quatro mil duzentos e treze reais)
- 4ª Série - R\$ 504.478,00 (quinhentos e quatro mil, quatrocentos e setenta e oito reais)
- 5ª Série - R\$ 504.478,00 (quinhentos e quatro mil, quatrocentos e setenta e oito reais)
- 6ª Série - R\$ 504.478,00 (quinhentos e quatro mil, quatrocentos e setenta e oito reais)
- 7ª Série - R\$ 2.136.007 (dois milhões, cento e trinta e seis mil e sete reais)
- 8ª Série - R\$ 1.116.914 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentos e catorze reais)
- 9ª Série - R\$ 1.116.914 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentos e catorze reais)
- 10ª Série - R\$ 1.116.914 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentos e catorze reais)
- 11ª Série - R\$ 1.116.914 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentos e catorze reais)
- 12ª Série - R\$ 1.116.914 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentos e catorze reais)
- 13ª Série - R\$ 1.350.543,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil, quinhentos e quarenta e três reais)
- 14ª Série - R\$ 1.350.543,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil, quinhentos e quarenta e três reais)
- 15ª Série - R\$ - R\$ 1.350.543,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil, quinhentos e quarenta e três reais)
- 16ª Série - R\$ 670.148,00 (seiscentos e setenta mil, cento e quarenta e oito reais)
- 17ª Série - R\$ 670.148,00 (seiscentos e setenta mil, cento e quarenta e oito reais)
- 18ª Série - R\$ 459.447,00 (quatrocentos e cinquenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e sete reais)
- 19ª Série - R\$ 1.004.691,00 (um milhão, quatro mil e seiscentos e noventa e uma reais)
- 20ª Série - R\$ 1.000,00 (mil reais)

Valor Nominal:

R\$ 1,00 (um real)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Real

Conversibilidade:

Não conversíveis em ações da Emissora

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 depositadas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM

Atualização do Valor Nominal:

Mensalmente a partir da Data de Integralização da respectiva Série, com base na variação acumulada do Índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("Taxa Referencial - TR"),

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

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, edifício Built to Suit LÓREAL, entregue em 01 de julho de 2017.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Não foram realizadas assembleias gerais de debenturistas no ano de 2017.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

1ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$1,02992455	R\$0,23425164	R\$1,26417619	R\$ 3.025.951,09
31/12/2016	R\$1,02381515	R\$0,11974245	R\$1,14355760	R\$ 2.737.236,62

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
2.393.615	-	-	2.393.615

2ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$1,02860108	R\$0,22387631	R\$1,25247739	R\$ 3.956.072,58
31/12/2016	R\$1,02249952	R\$0,11047548	R\$1,13297500	R\$ 3.578.612,57

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
3.158.598	-	-	3.158.598

3ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$1,02639061	R\$0,21374319	R\$1,24013380	R\$ 2.708.716,37
31/12/2016	R\$1,02030217	R\$0,10150699	R\$1,12180916	R\$ 2.450.270,15

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
2.184.213	-	-	2.184.213

4ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$1,02492087	R\$0,20387337	R\$1,22879424	R\$ 619.899,66
31/12/2016	R\$1,01884115	R\$0,09271039	R\$1,11155154	R\$ 560.753,30

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
504.478	-	-	504.478

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

5ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$1,02395877	R\$0,19388624	R\$1,21784501	R\$ 614.376,01
31/12/2016	R\$1,01788475	R\$0,08376225	R\$1,10164700	R\$ 555.756,68

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
504.478	-	-	504.478

6ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$1,02184498	R\$0,18410008	R\$1,20594506	R\$ 608.372,75
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
31/12/2017	R\$1,02039961	R\$0,17453942	R\$1,19493903	R\$ 2.552.398,13
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
31/12/2017	R\$1,01902161	R\$0,16478178	R\$1,18380339	R\$ 1.322.206,58
31/12/2016	R\$1,01297687	R\$0,05787650	R\$1,07085337	R\$ 1.196.051,12

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.116.914	-	-	1.116.914

9ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$1,01669661	R\$0,15467865	R\$1,17137526	R\$ 1.308.325,43
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
31/12/2017	R\$1,01512557	R\$0,14600715	R\$1,16113272	R\$ 1.296.885,39
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
31/12/2017	R\$1,01267155	R\$0,13611460	R\$1,14878615	R\$ 1.283.095,33
31/12/2016	R\$1,00666449	R\$0,03251275	R\$1,03917724	R\$ 1.160.671,61

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.116.914	-	-	1.116.914

12ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$1,01094713	R\$0,12673188	R\$1,13767901	R\$ 1.270.689,61
31/12/2016	R\$1,00495029	R\$0,02417957	R\$1,02912986	R\$ 1.149.449,55

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.116.194	-	-	1.116.194

13ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$1,00936153	R\$0,11746943	R\$1,12683096	R\$ 1.521.833,67
31/12/2016	R\$1,00337410	R\$0,01594276	R\$1,01931686	R\$ 1.376.631,25

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.350.543	-	-	1.350.543

14ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$1,00792078	R\$0,10861175	R\$1,11653253	R\$ 1.507.925,19
31/12/2016	R\$1,00194188	R\$0,00805913	R\$1,01000101	R\$ 1.364.049,79

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.350.543	-	-	1.350.543

RELATÓRIO ANUAL 2017

15ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$1,00612730	R\$0,10009677	R\$1,10622407	R\$ 1.494.003,17
31/12/2016	R\$1,00015905	R\$0,00051707	R\$1,00067612	R\$ 1.351.456,13

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.350.543	-	-	1.350.543

16ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$1,00428576	R\$0,09053677	R\$1,09482253	R\$ 733.693,13

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
670.148	-	-	670.148

17ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$1,00428576	R\$0,09053677	R\$1,09482253	R\$ 733.693,13

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
670.148	-	-	670.148

18ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$1,00428576	R\$0,09053677	R\$1,09482253	R\$ 503.012,93

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
459.447	-	-	459.447

19ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$1,00428576	R\$0,09053677	R\$1,09482253	R\$ 1.099.958,34

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.004.691	-	-	1.004.691

20ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$1,00428576	R\$0,09053677	R\$1,09482253	R\$ 1.094,82

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.000	-	-	1.000

EVENTOS REALIZADOS 2017

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

AGENDA DE EVENTOS 2018**1ª Série**

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

2ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

3ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

4ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

5ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

6ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

7ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

8ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

9ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

10ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

11ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

12ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

13ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

14ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

15ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

16ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

17ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

18ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

19ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

20ª Série

Data	Evento
01/07/2018	Remuneração
01/07/2018	Amortização

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2017, 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.

Cumprir salientar que a Emissora se encontra no prazo de cura para adimplência de referido descumprimento.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

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 em emissões de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 25 de julho de 2017, os acionistas deliberaram e aprovaram, por unanimidade, a alteração do objeto social da Companhia, para incluso da hipótese de “aluguel de bens próprios”, alterando desta forma o artigo 3º do Estatuto Social.

PRINCIPAIS RUBRICAS

Não foi possível destacarmos as Principais Rubricas pertinentes ao exercício de 2017, 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 2017, 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 BPGF-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 2018.



“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 /2016, 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”

“O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2017 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização”