

# Relatório Anual

EXERCÍCIO 2017



**WTC Rio Empreendimentos e Participações S.A.**

**1ª Emissão de Debêntures**

**planner** 

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA .....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES .....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	5
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS .....	5
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES .....	5
EVENTOS REALIZADOS – 2017 .....	5
AGENDA DE EVENTOS - 2018 .....	5
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA .....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE DEBÊNTURES.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	6
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES .....	6
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	6
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	7
GARANTIA .....	9
DECLARAÇÃO .....	9

## CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	WTC Rio Empreendimentos e Participações S.A.
<b>Endereço da Sede:</b>	Rua Estados Unidos, 1093, sala 09, Jardim América CEP 01427-001 - São Paulo/SP
<b>Telefone / Fax:</b>	(11) 3087-0120
<b>D.R.I:</b>	Adriana Bomeny Freire
<b>CNPJ:</b>	01.989.044/0001-59
<b>Auditor:</b>	BDO RCS Auditores Independentes - Sociedade Simples
<b>Atividade:</b>	Hospedagem e Turismo
<b>Categoria CVM:</b>	Categoria B

---

## 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 pecuniárias

### Código do Ativo:

CETIP 1ª Série: WTCR11

CETIP 2ª Série: WTCR21

### Código ISIN:

1ª Série: BRWTCRDBS019

2ª Série: BRWTCRDBS027

### Data de Emissão:

1º de julho de 1997

### Data de Vencimento:

As debêntures emitidas não possuem prazo de vencimento

### Quantidade de Debêntures:

188.125 (cento e oitenta e oito mil e cento e vinte e cinco) debêntures

Série A - 69.875 (sessenta e nove mil e oitocentos e setenta e cinco) debêntures

Série B - 118.250 (cento e dezoito mil e duzentas e cinquenta) debêntures

**Número de Séries:**

Duas séries

**Valor Total da Emissão:**

R\$ 188.125.000,00 (cento e oitenta e oito milhões, cento e vinte e cinco mil reais)

**Valor Nominal Unitário:**

R\$ 1.000,00 (um mil reais)

**Forma:**

Nominativa

**Espécie:**

Subordinada

**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:**

Módulo CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP

**Atualização do Valor Nominal:**

Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia – IBRE/FGV

**Pagamento da Atualização:**

Não se aplica à presente emissão

**Remuneração:**

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 à presente emissão

**Fundo de Amortização:**

Não se aplica à presente emissão

**Prêmio:**

Não se aplica à presente emissão

**Repactuação:**

Não se aplica à presente emissão

**Resgate Antecipado:**

Não se aplica à presente emissão

**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos obtidos com a integralização das debêntures, devidamente contabilizados, serviram para custear as despesas relacionadas à concepção do projeto inicial e suas despesas legais e administrativas decorrentes.

**ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS**

Não foram realizadas assembleias de debenturistas no exercício de 2017.

**POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES<sup>1</sup>**

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$ 4.588,221270	R\$ -	R\$ 4.588,221270	R\$320.601.961,26
31/12/2016	R\$ 4.613,305607	R\$ -	R\$ 4.613,305607	R\$322.354.729,28

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
69.875	-	69.197	678

**EVENTOS REALIZADOS – 2017**

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

**AGENDA DE EVENTOS - 2018**

Não existem eventos pecuniários programados para 2018.

<sup>1</sup> 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.

## OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2017 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão. Observado que enquanto a Emissora estiver na fase pré-operacional não há incidência de eventos pecuniários, de acordo com a 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 foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

## ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não ocorreram alterações estatutárias da Emissora no exercício social de 2017, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

## PRINCIPAIS RUBRICAS

### BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2016	AV%	2017	AV%
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	0	-	0	-
Disponibilidades	0	-	0	-
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	498	100,00%	249	100,00%
Gastos pré-operacionais	2.492	500,40%	2.492	1000,80%
Amort.Acumuladas	-1.994	-400,40%	-2.243	-900,80%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>498</b>	<b>100%</b>	<b>249</b>	<b>100%</b>

### BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2016	AV%	2017	AV%
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	33	6,63%	33	13,25%
Fornecedores	20	4,02%	20	8,03%
Obrig. Trab./Tribut	13	2,61%	13	5,22%
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	4.923	988,55%	5.139	2063,86%
Controlada/Interligada	1.795	360,44%	2.028	814,46%
Debêntures a Pagar	3.128	628,11%	3.111	1249,40%
<b>PATRIMÔNIO LIQUIDO</b>	-4.458	-895,18%	-4.923	-1977,11%
Capital Realizado	50	10,04%	50	20,08%
Prejuízos Acumulados	-4.508	-905,22%	-4.973	-1997,19%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>498</b>	<b>100%</b>	<b>249</b>	<b>100%</b>

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2016	AV%	2017	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	0	-	0	-
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-	0	-
(=) Resultado Bruto	0	-	0	-
(-) Despesas gerais e adm.	-190	-	-210	-
(-) Despesas Tributárias	-22	-	-22	-
Amortização	-249	-	-249	-
(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-461	-	-481	-
Receitas Financeiras	0	-	0	-
Atualizações de Debêntures	-210	-	17	-
Remunerações de Debêntures	0	-	0	-
Outras Despesas Financeiras	-7	-	-1	-
(=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro	-678	-	-465	-
IR e CS sobre o Lucro	0	-	0	-
(=) Resultado Líq. Operações Continuadas	-678	-	-465	-
Resultado Líq. Operações Descontinuadas	0	-	0	-
(=)Lucro/Prejuízo do período	-678	-	-465	-

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

**Índices de Liquidez:**

Liquidez Geral: de 0,10 em 2016 e 0,05 em 2017

**Estrutura de Capitais:**

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de -111,17% em 2016 e -105,06% em 2017. O Índice de Composição do Endividamento variou de 0,67% em 2016 para 0,64% em 2017. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 0,00% em 2016 para 0,00% em 2017. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 107,10% em 2016 e 115,28% em 2017.

**Rentabilidade:**

A Rentabilidade do Ativo em 2016 foi de -136,14% enquanto que a de 2017 resultou em -186,75%. O Giro do Ativo foi de 0,00 em 2016 enquanto em 2017 foi de 0,00. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 16,46% em 2016 contra 9,91% em 2017.

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: Debêntures (Valores em R\$)

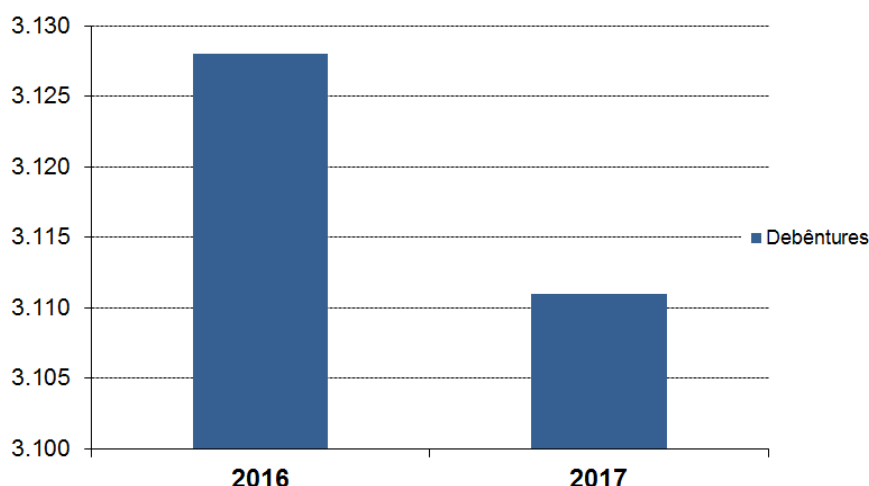
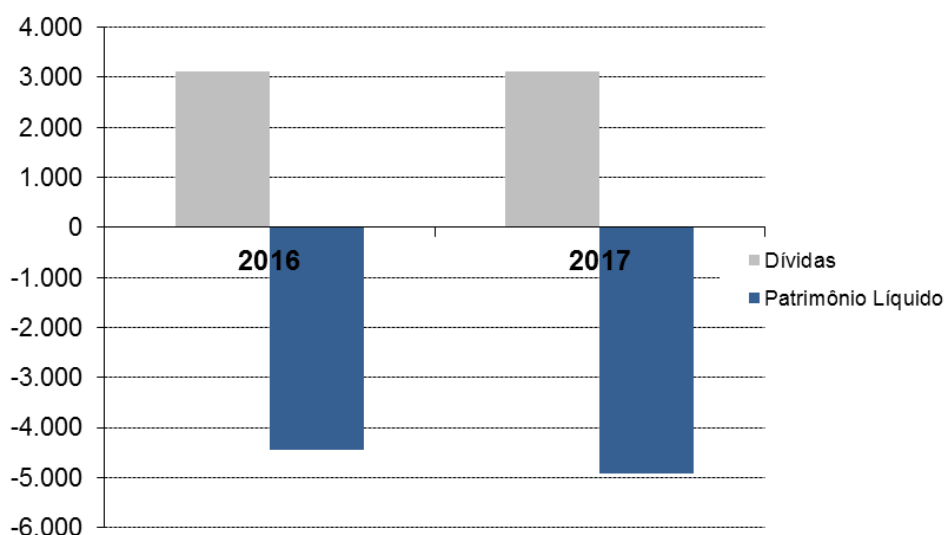


Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$)



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, no decorrer do exercício de 2017.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela BDO RCS Auditores Independentes SS, cujo parecer não apresentou ressalvas, mas a seguinte ênfase:

*“Ênfase*

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

**4. Debêntures**

Conforme consta no artigo 5º do Estatuto Social, aprovado pela AGE de Constituição de 16/06/1997, para a consecução do objeto social, a companhia emitirá debêntures para subscrição pública, em uma ou mais



*emissões, cujos termos e condições estão previstos nas respectivas escrituras de emissão de debêntures para a obtenção no mercado, de fundos necessários para promover todos os planos, serviços, obras e adequações necessárias para o desenvolvimento, implantação e funcionamento do empreendimento denominado World Trade Center do Rio de Janeiro. Para a execução deste empreendimento estava previsto a aquisição de Interunion Capitalização S/A., do imóvel denominado Hotel Nacional Rio, contudo com a liquidação da Interunion Capitalização e conseqüentemente da venda do Imóvel denominado Hotel Nacional através de leilão público, e tendo em vista, por consequência o não cumprimento do Instrumento de Promessa de Compra e Venda firmado anteriormente entre as partes, a Companhia ainda não decidiu as novas alternativas e o formato para continuidade de seu projeto. Em 30/10/1997, a CVM concedeu à companhia, o registro para negociação dos seus valores mobiliários no mercado de Balcão Não Organizado e, em outubro de 1997, procedeu ao registro de debêntures naquela autarquia, com emissão de 188.125 (cento e oitenta e oito mil, cento e vinte e cinco) debêntures, no valor total desta emissão de R\$ 188.125.000,00 (cento e oitenta e oito milhões, cento e vinte e cinco mil reais). Conforme Instrumento de Emissão, o valor nominal das debêntures emitidas deve ser atualizado monetariamente no primeiro dia útil de cada mês, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M). O valor nominal unitário de emissão, atualizado em 31/12/2017, é R\$ 4.588,221270, totalizando MR\$ 863.159, (em 31/12/2016, é R\$ 4.613,305607, totalizando MR\$ 867.878). Excepcionalmente neste exercício, face à variação negativa do IGP-M, houve uma reversão no saldo das atualizações efetuadas (ou atualização negativa) na rubrica de passivos com as debêntures, gerando créditos na conta de resultado de atualização monetária.*

#### *7. Instrumentos Financeiros*

*Em 31/12/2017, os instrumentos financeiros registrados no Balanço Patrimonial, estão representados por:*

##### *(b) Debêntures.*

*As quais promovem a manutenção operacional/administrativa da WTC-RIO, enquanto empreendimento em fase pré-operacional. Seu valor contábil aproxima-se de seu valor de mercado”*

#### **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.

#### **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 encontramos 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”*