

Exercício 2018

# RELATÓRIO ANUAL

---

**Eurowan Incorporações Imobiliárias S.A.**

*1ª Emissão de Debêntures*

**ÍNDICE**

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	5
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	5
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	5
EVENTOS REALIZADOS 2018.....	5
AGENDA DE EVENTOS – 2019.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	6
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	6
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	7
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	7
GARANTIA.....	7
DECLARAÇÃO.....	8

**CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA**

<b>Denominação Comercial:</b>	EUROWAN INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE S.A.
<b>Endereço da Sede:</b>	Rua Montevidéu, nº 20, Parque Guanabara, cidade de Londrina, Estado do Paraná , CEP 86050-020,
<b>Telefone / Fax:</b>	(43) 3374-6160
<b>D.R.I.:</b>	Marcos Fabian Holzmann
<b>CNPJ:</b>	09.274.451/0001-91
<b>Auditor:</b>	Flavio Martins
<b>Atividade:</b>	Incorporação de empreendimentos imobiliários
<b>Categoria de Registro:</b>	Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM

**CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES****Registro CVM nº:**

Não há registro na CVM, pois se trata de emissão privada

**Número da Emissão:**

1ª Emissão

**Situação da Emissora:**

Vencida Antecipadamente

**Código do Ativo:**

EURW11

**Código ISIN:**

Não se aplica à presente emissão

**Escriturador:**

Itaú Corretora de Valores S.A.

**Liquidante:**

Itaú Unibanco S.A.

**Coordenador Líder:**

Não se aplica à presente emissão

**Data de Emissão:**

30 de setembro de 2014

**Data de Vencimento:**

30 de setembro de 2018

**Quantidade de Debêntures:**

12 (doze) Debêntures

**Número de Séries:**

Série única

**Valor Total da Emissão:**

R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)

**Valor Nominal Unitário:**

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

**Forma:**

Nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas e certificados

**Espécie:**

Com garantia real

**Conversibilidade:**

Não se aplicava à presente emissão

**Permuta:**

Não se aplicava à presente emissão

**Poder Liberatório:**

Não se aplicava à presente emissão

**Opção:**

Não se aplicava à presente emissão

**Negociação:**

Não se aplicava à presente emissão

**Atualização do Valor Nominal:**

Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA

**Pagamento da Atualização:**

Não se aplicava à presente emissão

**Remuneração:**

(i) 9,50% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data de Emissão até 31 de março de 2016; e (ii) 12,00% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir de 31 de março de 2016, até a Data de Vencimento.

**Pagamento da Remuneração:**

O pagamento dos Juros da Emissão será realizado da seguinte forma: (i) o primeiro pagamento em 05 de outubro de 2015, no valor de R\$184.950,33 (cento e oitenta e quatro mil, novecentos e cinquenta reais e trinta e três centavos); (ii) o segundo pagamento em 30 de outubro de 2015, no valor de R\$179.674,78 (cento e setenta e nove mil, seiscentos e setenta e quatro reais e setenta e oito centavos); (iii) mensalmente, no dia 30 de cada mês, a partir de 30 de outubro de 2017, inclusive, até a Data de Vencimento

**Amortização:**

Data	Percentual de Amortização
30/10/2017	8,3333%
30/11/2017	9,0909%
30/12/2017	10,0000%
30/01/2018	11,1111%
28/02/2018	12,5000%
30/03/2018	14,2857%
30/04/2018	16,6667%
30/05/2018	20,0000%

30/06/2018	25,0000%
30/07/2018	33,3333%
30/08/2018	50,0000%
30/09/2018	100,0000%

**Fundo de Amortização:**

Não se aplicava à presente emissão

**Prêmio:**

Não se aplicava à presente emissão

**Repactuação:**

Não se aplicava à presente emissão

**Resgate Antecipado:**

A Emissora poderia realizar o resgate antecipado, parcial ou total, das Debêntures

\*Características de acordo com o 1º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 19 de novembro de 2015

**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Os recursos captados pela Emissora nos termos desta Escritura devem ser destinados para custeios operacionais básicos da Emissora, de sua controladora e acionistas e/ou outras sociedades pertencentes ao seu grupo econômico. No entanto, não recebemos declaração da Companhia acerca da utilização dos recursos.

**ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS**

Em 15 de maio de 2019, em Assembleia Geral de Debenturistas, onde foi aprovada a autorizar o Agente Fiduciário a contratar Vernalha Guimarães, Pereira, Guidi e Petian Sociedade de Advogados, assessor legal indicado pelo Debenturista, às expensas do Debenturista, para conduzir todas as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à recuperação do crédito decorrente das Debêntures, bem como assessorar o debenturista na condução de eventuais acordos de renegociação junto ao emissor; autorizar o Assessor Legal a notificar e interpellar judicialmente a Emissora e os Garantidores da presente Emissão, nos termos das 4 (quatro) Notificações/Interpelações constantes dos Anexos I a IV da ata em comento.

**POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES**

Tendo em vista o descumprimento da Emissora, quanto ao pagamento das parcelas vencidas de juros devidas em em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2017, conforme previsto na cláusula 2.3.4 da Escritura de Emissão e das Parcelas de Amortização, devidas em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2018, 30 de abril de 2018, 30 de maio de 2018, 30 de junho de 2018, 30 de julho de 2018, 30 de agosto de 2018, 30 de setembro de 2018, conforme previsto na cláusula 2.3.6.1 da Escritura de Emissão, ocorreu o vencimento antecipado da Emissão..

**EVENTOS REALIZADOS 2018**

Tendo em vista o descumprimento da Emissora, quanto ao pagamento das parcelas vencidas de juros devidas em em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2017, conforme previsto na cláusula 2.3.4 da Escritura de Emissão e das Parcelas de Amortização, devidas em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2018, 30 de abril de 2018, 30 de maio de 2018, 30 de junho de 2018, 30 de julho de 2018, 30 de agosto de 2018, 30 de setembro de 2018, conforme previsto na cláusula 2.3.6.1 da Escritura de Emissão, ocorreu o vencimento antecipado da Emissão..

## AGENDA DE EVENTOS – 2019

Tendo em vista o descumprimento da Emissora, quanto ao pagamento das parcelas vencidas de juros devidas em em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2017, conforme previsto na cláusula 2.3.4 da Escritura de Emissão e das Parcelas de Amortização, devidas em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2018, 30 de abril de 2018, 30 de maio de 2018, 30 de junho de 2018, 30 de julho de 2018, 30 de agosto de 2018, 30 de setembro de 2018, conforme previsto na cláusula 2.3.6.1 da Escritura de Emissão, ocorreu o vencimento antecipado da Emissão.

## OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2018 a Emissora não cumpriu, regularmente e dentro do prazo as obrigações previstas na Escritura de Emissão e considerando os inadimplementos das obrigações pecuniárias, Amortizações e Pagamento de Juros, nos termos da Escritura de Emissão, previstas nos itens (1) e (2) abaixo listados, notificamos a Emissora em 23 de outubro de 2018 exigindo o pagamento do saldo devedor total das debêntures acrescido da atualização monetária, remuneração, juros e multa, nos termos da cláusula 5.1. da Escritura de Emissão, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento desta, sob pena do ajuizamento das medidas legais cabíveis

- 1) Pagamento dos Juros devidos em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2017, conforme previsto na cláusula 2.3.4 da Escritura de Emissão;
- 2) Pagamento das Parcelas de Amortização, devidas em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2018, 30 de abril de 2018, 30 de maio de 2018, 30 de junho de 2018, 30 de julho de 2018, 30 de agosto de 2018, 30 de setembro de 2018, conforme previsto na cláusula 2.3.6.1 da Escritura de Emissão;

Todavia, a Emissora não realizou o pagamento dentro do prazo supracitado, ocasionando o vencimento antecipado da Emissão.

## EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16, 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.

## CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

### FitchRatings

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
Debêntures 1ª Emissão	'brA-(p)'	-	02.10.2014

## ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Tendo em vista o descumprimento da Emissora, quanto ao pagamento das parcelas vencidas de juros devidas em em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2017, conforme previsto na cláusula 2.3.4 da Escritura de Emissão e das Parcelas de Amortização, devidas em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30

de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2018, 30 de abril de 2018, 30 de maio de 2018, 30 de junho de 2018, 30 de julho de 2018, 30 de agosto de 2018, 30 de setembro de 2018, conforme previsto na cláusula 2.3.6.1 da Escritura de Emissão, ocorreu o vencimento antecipado da Emissão.

Assim, após declarar o vencimento antecipado, o único debenturista realizou a contratação do escritório Vernalha Guimarães, Pereira, Guidi e Petian Sociedade de Advogados para realizar a execução do saldo devedor das debêntures, o qual patrocina a seguinte ação:

- **Ação de Execução** – Proposta ação em 07.02.2018, a qual foi tombada sob nº. 1125119-18.2018.8.26.0100
- **Autor:** GGR Prime I Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios
- **Parte adversa:** Eurowan Incorporações Imobiliárias SPE S.A., Teixeira & Holzmann LTDA, Marcos Fabian Holzmann e Ivana Zelinda Teixeira Holzmann
- **Vara:** 31ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo
- **Objeto:** Execução do saldo devedor das debêntures vencidas da presente Emissão
- **Andamentos:** Atualmente, (27.03.2019), aguarda-se citação dos réus.

Assim, na qualidade de Agente Fiduciário desta Emissão, após análise de fatos anteriormente expostos, consideramos que a recuperação da totalidade do crédito das debêntures em questão dependerá do sucesso na ação de execução acima citada.

Por fim, informamos que não temos conhecimento de eventuais alterações societárias realizadas no exercício de 2018.

## PRINCIPAIS RUBRICAS

Não foi possível destacarmos as Principais Rubricas pertinentes ao exercício de 2018, pois até a presente data, 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 2018, por falta de sua divulgação.

## GARANTIA

As garantias desta emissão de debêntures são:

- (a) Alienação fiduciária de 11.000 (onze mil) quotas da garantidora, **TEIXEIRA & HOLZMANN LTDA.**, a qual permanecerá válida em todos os seus termos até a devida comprovação da constituição e aperfeiçoamento alienação fiduciária de bem(ns) imóvel(eis);
- (b) Alienação fiduciária de bem imóvel firmado em 25 de março de 2015 e, conseqüente, liberação da alienação fiduciária de quotas prevista no item acima;
- (c) Fiança prestada por **TEIXEIRA & HOLZMANN LTDA., MARCOS FABIAN HOLZMANN e IVANA ZELINDA TEIXEIRA HOLZMANN**, mediante a celebração da Escritura de Emissão, na qual se obrigam na qualidade de fiadores e principais pagadores de todos os valores devidos pela Emissora no âmbito da Escritura.

No prazo máximo de 41 (quarenta e um) meses, contados a partir da Data de Emissão, todas as garantias da Emissão deveriam ser substituídas pela cessão de recebíveis imobiliários da Emissora, cujos recursos financeiros deveriam ser depositados em Conta Vinculada, conforme instrumento específico a ser celebrado para este fim, a qual corresponderia a 150% de cada uma das parcelas do Fundo de Reserva. Todavia, em virtude do vencimento da emissão tal garantia não será aperfeiçoada.

Ademais, a Emissora deveria constituir, a partir do 42º (quadragésimo segundo) mês da Emissão, contado a partir da Data de Emissão, Fundo de Reserva em Conta Vinculada da Emissora, o qual seria utilizado para garantir a quitação das Debêntures na Data de Vencimento.

## DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 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 2019.



*"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 2018 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"*