

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

Tech Cambé Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

2ª 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.....	5
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	5
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	5
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	5
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	5
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	6
COMENTÁRIOS SOBRE OS INDICADORES DA EMISSORA.....	6
GARANTIA.....	6
DECLARAÇÃO.....	6

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	Tech Cambé Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.
Endereço da Sede:	Rua Urus Sui, 300, 8º andar, Sala 14, São Paulo, SP, CEP 01328-000
Telefone / Fax:	(11) 3019-2270
D.R.I.:	Sr. Manoel Souza
CNPJ:	18.565.454/0001-75
Auditor:	Rodyos
Atividade:	A Emissora tem por objeto social a participação, direta ou indireta, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, residenciais e comerciais.

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**Registro CVM nº:**

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

Número da Emissão:

2ª Emissão

Situação da Emissora:

Vencida antecipadamente

Código do Ativo:

Não se aplicava à presente emissão

Código ISIN:

Não se aplicava à presente emissão

Banco Escriurador:

Não consta da escritura

Banco Mandatário:

Não consta da escritura

Coordenador Líder:

Não se aplicava à presente emissão

Data de Emissão:

18 de setembro de 2014

Data de Vencimento:

O prazo das Debêntures será de 60 (sessenta) meses contados da Data de Integralização

Quantidade de Debêntures:

Foram emitidas 15 (quinze)

Número de Séries:

ÚNICA

Valor Total da Emissão:

R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 1.000.000,00 (um milhão)

Forma:

Nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas e certificados

Espécie:

Garantia real

Conversibilidade:

Ações da Emissora

Permuta:

Não se aplicava à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplicava à presente emissão

Negociação:

As Debêntures não terão registro para negociação no mercado secundário

Atualização do Valor Nominal:

As Debêntures teriam seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Integralização, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE e calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis, sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures;

Pagamento da Atualização:

Em conjunto com pagamento do Valor Nominal

Remuneração:

Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a partir da Data de Integralização, incidiriam juros remuneratórios prefixados correspondentes à 9% (nove por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures e pagos (i) ao final de cada Período de Capitalização ou (ii) na Data de Conversão, situação em que os juros serão incorporados ao Valor Nominal Unitário a ser convertido em ações da Emissora.

Pagamento da Remuneração:

Deveriam ser pagos (i) ao final de cada Período de Capitalização ou (ii) na Data de Conversão, situação em que os juros serão incorporados ao Valor Nominal Unitário a ser convertido em ações da Emissora;

Amortização:

O pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures seria realizado pela Emissora, até a Data de Vencimento, acrescido da atualização monetária, juros e participação nos resultados do Empreendimento, mediante envio de TED diretamente para a conta do FIP BRB QAM Paraná I, CNPJ nº 16.720.629/0001-46, no Banco Regional de Brasília, nº 070, Agência 0027, Conta nº 027037101-0.

Fundo de Amortização:

Não foi constituído Fundo de Amortização para as debêntures

Prêmio:

Não se aplicava à presente emissão

Repactuação:

Não se aplicava à presente emissão

Resgate Antecipado:

Não haverá resgate total antecipado das Debêntures

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos captados na Emissão foram aplicados em Sociedades de Propósito Específico ou SPE investidas, a saber: (a) Tech Água da Esperança Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; e (b) Tech Campo Limpo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; recursos estes destinados ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários denominados "Água da Esperança" e "Campo Limpo".

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

No decorrer do exercício de 2018 não foram realizadas Assembleias Gerais de Debenturistas.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 30 de março de 2017.

EVENTOS REALIZADOS 2018

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 30 de março de 2017.

AGENDA DE EVENTOS – 2019

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 30 de março de 2017.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 30 de março de 2017.

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 como agente fiduciário em outras emissões do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não se aplicava à presente Emissão

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Tendo em vista a declaração de vencimento antecipado, nos termos da assembleia geral de debenturistas realizada em 30 de março de 2018, o debenturistas ajuizou ação de execução de título extrajudicial, sendo necessário a contratação do escritório V Bernardes, Silva & Rabello – BS & R Advogados e Consultores para representá-lo judicialmente no seguinte processo:

- **Ação de Execução** – Execução de título extrajudicial distribuída em 03.07.2017, a qual foi tombada sob nº. 1064290-08.2017.8.26.0100

- **Autor:** BRB Bluejay de Investimento em Participações Imobiliário Multiestratégia Paraná I
- **Parte adversa:** Emissora e Garantidora
- **Vara:** 1ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo
- **Objeto:** Saldo devedor das debêntures desta Emissão, no montante de R\$ 36.189.256,08 (trinta e seis milhões, cento e oitenta e nove mil, duzentos e cinquenta e seis e oito centavos)
- **Andamentos:** Os réus foram devidamente citados (fls. 423) e não apresentaram embargos à execução e tampouco ofertaram bens a penhora. Atualmente (26.03.2019), busca-se bens passíveis de penhora, sendo que foi realizada tentativa de penhora online via BacenJud e Renajud e não foram localizados bens.

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 das medidas judiciais em andamento.

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 OS INDICADORES 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:

(i) Alienação Fiduciária das Ações da Emissora, conforme instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia, celebrado em 18 de setembro de 2014;

(ii) alienação fiduciária das Cotas da SPE, conforme instrumento de Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, celebrado em 18 de setembro de 2014;

(iii) cessão fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes da venda futura das unidades do Empreendimento, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Instrumentos Particulares de Promessas de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, celebrado em 18 de setembro de 2014, enquanto não depositados na Conta Vinculada; e

(iv) cessão fiduciária dos Direitos Creditórios relativos à Conta Vinculada e a Conta de Cobrança, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Relativos a Conta Vinculada, celebrado em 18 de setembro de 2014;

(v) Fidejussória, onde o fiador TechCasa Incorporação e Construção Ltda, mediante a celebração da Escritura,, se obrigou perante o Debenturista, na qualidade de fiador e principal pagador de todos os valores devidos pela Emissora no âmbito desta Escritura.

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"