

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

Tulip Itaguaí Hotelaria SPE S.A.

3ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

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

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	TULIP Itaguaí Hotelaria SPE S.A.
Endereço da Sede:	Rodovia Rio-Santos, s/n, km 398 (BR-101), Lote "E" - Município de Itaguaí, Estado do Rio de Janeiro
Telefone / Fax:	21 2517-9990 / 21 2512-7070
D.R.I.:	Não foi informado
CNPJ:	13.172.241/0001-60
Auditor:	Não foi informado
Atividade:	Administração de empreendimentos hoteleiros
Categoria de Registro:	Sociedade de Capital Fechado

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**Registro CVM nº:**

Dispensa de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta pública com esforços restritos

Número da Emissão:

3ª Emissão

Situação da Emissora:

Inadimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

TLIP13

Código ISIN:

BRTLIPDBO004

Escriturador:

ITAÚ CV S.A.

Banco Liquidante:

Banco Itaú Unibanco S.A.

Coordenador Líder:

Banco ABC Brasil S.A.

Data de Emissão:

05 de dezembro de 2014

Data de Vencimento:

05 de dezembro de 2021

Quantidade de Debêntures:

230 (duzentos e trinta)

Número de Séries:

Única

Valor Total da Emissão:

R\$23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

As debêntures são da espécie com garantia real com garantia fidejussória adicional

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:

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários

Atualização do Valor Nominal:

Não se aplica à presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não aplicável a presente Emissão

Remuneração:

100% do CDI + 3,65% a.a desde a Data de Integralização, inclusive, até 11 de março de 2016, exclusive, 100% do CDI + 4,00% a.a. desde 11 de março de 2016, inclusive, até a data da integral quitação das Debêntures, exclusive.

Início da Rentabilidade:

A partir da data de integralização

Pagamento da Remuneração:

O pagamento da Remuneração deveriam se dar (i) em 11 de março de 2016, (ii) mensalmente, no dia 5 de cada mês, desde 5 de julho de 2016 até 5 de dezembro de 2016, sendo certo que em tais datas o valor da Remuneração a ser pago será limitado a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por mês, aplicável à quantidade total de 230 Debêntures, devendo a Remuneração devida e não paga continuar a ser capitalizada até 12/04/2017, exclusive, e integralmente paga em referida data e (iii) mensalmente, a partir de 12 de abril de 2017, nas mesmas datas de amortização.

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Mensal De Amortização Do Valor Nominal Unitário
12/04/2017	6,6668%
05/05/2017	1,6667%
05/06/2017	1,6667%
05/07/2017	1,6667%

05/08/2017	1,6667%
05/09/2017	1,6667%
05/10/2017	1,6667%
05/11/2017	1,6667%
05/12/2017	1,6667%
05/01/2018	1,6667%
05/02/2018	1,6667%
05/03/2018	1,6667%
05/04/2018	1,6667%
05/05/2018	1,6667%
05/06/2018	1,6667%
05/07/2018	1,6667%
05/08/2018	1,6667%
05/09/2018	1,6667%
05/10/2018	1,6667%
05/11/2018	1,6667%
05/12/2018	1,6667%
05/01/2019	1,6667%
05/02/2019	1,6667%
05/03/2019	1,6667%
05/04/2019	1,6667%
05/05/2019	1,6667%
05/06/2019	1,6667%
05/07/2019	1,6667%
05/08/2019	1,6667%
05/09/2019	1,6667%
05/10/2019	1,6667%
05/11/2019	1,6667%
05/12/2019	1,6667%
05/01/2020	1,6667%
05/02/2020	1,6667%
05/03/2020	1,6667%
05/04/2020	1,6667%
05/05/2020	1,6667%
05/06/2020	1,6667%
05/07/2020	1,6667%
05/08/2020	1,6667%
05/09/2020	1,6667%
05/10/2020	1,6667%
05/11/2020	1,6667%
05/12/2020	1,6667%
05/01/2021	1,6667%
05/02/2021	1,6667%

05/03/2021	1,6667%
05/04/2021	1,6667%
05/05/2021	1,6667%
05/06/2021	1,6667%
05/07/2021	1,6667%
05/08/2021	1,6667%
05/09/2021	1,6667%
05/10/2021	1,6667%
05/11/2021	1,6667%
05/12/2021	Saldo do Valor Nominal Unitário"

Fundo de Amortização:

Não aplicável a presente Emissão

Prêmio:

Aplicável no caso de resgate antecipado facultativo o prêmio de 0,35% flat incidente sobre o saldo devedor das debêntures objeto de resgate, na data do efetivo resgate

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Aquisição Facultativa:

Aplicável a qualquer tempo

Resgate Antecipado:

Aplicável a qualquer tempo

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos oriundos das Debêntures foram utilizados para o integral pagamento da CCB nº 7037179, emitida pela Emissora em 07 de outubro de 2014, em favor do Banco ABC Brasil S.A., bem como para reforço de caixa da Emissora para uso no curso ordinário dos seus negócios e na implantação de empreendimento hoteleiro.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

No decorrer do exercício de 2018 não foram realizadas assembleias de debenturistas.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 19 de maio de 2017.

EVENTOS REALIZADOS – 2018

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 19 de maio de 2017.

AGENDA DE EVENTOS – 2019

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 19 de maio de 2017.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 19 de maio 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

A presente emissão não possui classificação de risco.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Tendo em vista o descumprimento da Emissora, quanto ao pagamento das parcelas vencidas em 12 de abril de 2017, conforme previsto nos termos da Escritura de Emissão, após uma série de tratativas desenvolvidas pelo Agente Fiduciário e a Comunhão de Debenturistas com a Emissora, sem que, contudo se obtivesse uma solução viável para o pagamento, persistindo a inadimplência, ocorreu o vencimento automático das debêntures, nos termos da cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão, decorrente do descumprimento da cláusula 6.1, item I da Escritura de Emissão pela Emissora.

Assim, o Agente Fiduciário iniciou o processo de execução do crédito contratando o escritório Vilemor Amaral Advogados Associados para representar a comunhão de debenturistas, nos termos da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 19 de maio de 2017, o qual distribuiu a seguinte ação:

- **Execução de Título Extrajudicial** – Proposta ação em 31.05.2017, a qual foi tombada sob nº. 0131819-62.2017.8.19.0001
- **Autor:** Planner Trustee DTVM LTDA
- **Parte adversa:** TULIP Itaguaí Hotelaria SPE S.A. e BHG S.A. Brazil Hospitality Group
- **Vara:** 28ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro – Estado do Rio de Janeiro
- **Objeto:** (i) Cobrança do crédito decorrente do vencimento antecipado das debêntures
- **Andamentos:** A BHG S.A. Brazil Hospitality Group e o agente fiduciário entabularam acordo, o qual foi homologado em juízo, seguindo a execução exclusivamente em face da Emissora pelo saldo devedor de R\$19.487.117,06 (dezenove milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil, cento e dezessete reais e seis centavos). Atualmente, aguardamos avaliação do imóvel penhorado nos autos da execução, matrícula 41.796, 41.796 - 2ª Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itaguaí, Estado do Rio de Janeiro, com a respectiva apresentação do laudo de avaliação.

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 da medida judicial supracitada.

Por fim, informamos não ter conhecimento da ocorrência de alterações estatutárias ou a divulgação de informações relevantes no decorrer 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.

A Companhia não atendeu o prazo para publicação de suas Demonstrações Financeiras relativas ao exercício e 2018, tendo sido devidamente notificada nos termos da Escritura de Emissão.

GARANTIA

Em garantia do fiel, integral e pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, conforme abaixo definidas, assumidas pela Emissora no âmbito da Emissão, as Debêntures foram garantidas com: **(i)** alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Emissora detidas pela AC Realty, pelo BHG Modal FIP e BHG S.A. – Brazil Hospitality Group, incluindo quaisquer direitos, dividendos, juros sobre capital próprio e quaisquer outros rendimentos oriundos das Ações, **(ii)** alienação fiduciária de bem imóvel, nos termos da Lei nº 9.514/97, do imóvel de propriedade da Emissora, matriculado sob o nº 41.796 junto ao 2ª Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itaguaí, Estado do Rio de Janeiro, com área construída de, aproximadamente, 8.300 (oito mil e trezentos) metros quadrados; **(iii)** cessão fiduciária de fundo de reserva constituído pela Emissora equivalente a 3 (três) parcelas vincendas de Amortização e da projeção das 3 (três) parcelas vincendas de Remuneração das Debêntures.

Em garantia do fiel e pontual pagamento de 68,36% (sessenta e oito inteiros e trinta e seis centésimos) das obrigações principais e acessórias da Emissora sob as Debêntures, a BHG S.A. – Brazil Hospitality Group prestou fiança em favor dos debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se como garantidor e principal responsável pelo pagamento de 68,36% (sessenta e oito inteiros e trinta e seis centésimos) dos valores devidos nos termos da presente 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"