

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

WTorre S.A.

1ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	6
ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS.....	6
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	6
EVENTOS REALIZADOS – 2018.....	6
AGENDA DE EVENTOS – 2019.....	7
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	8
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	8
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	8
COMENTÁRIOS SOBRE OS INDICADORES DA EMISSORA.....	8
GARANTIA.....	8
DECLARAÇÃO.....	9

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	WTORRE S.A.
Endereço da Sede:	Rua Funchal, nº 418, 7º andar, sala 4, Vila Olímpia
Telefone / Fax:	(11) 3759-3966/ (11) 3759-4051
D.R.I.:	Nilton Bertuchi
CNPJ:	07.022.301/0001-65
Auditor:	KPMG Auditores Independentes S/S
Atividade:	Controle direto ou indireto de sociedades subsidiárias mercantis, como acionista ou quotista, integrantes do "Grupo W Torre"; prestação de serviços administrativos de gestão empresarial; consultoria e planejamento em administração e negócios; e locação, sublocação de bens móveis, imóveis e equipamentos a terceiros.
Categoria de Registro:	Não se aplica

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**Registro CVM nº:**

A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação.

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Inadimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

TORR11

Código ISIN:

BRWTSADBS003

Banco Mandatário:

Banco Itaú S.A.

Coordenador Líder:

Banco Itaú BBA S.A.

Data de Emissão:

07 de janeiro de 2013

Data de Vencimento:

07 de janeiro de 2019

Quantidade de Debêntures:

80.000 (oitenta mil)

Número de Séries:

Série única

Valor Total da Emissão:

R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 10.000,00 (dez mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural, sem emissão de certificados

Espécie:

As Debêntures serão da espécie com garantia real, contando, ainda, com garantia adicional fidejussória

Conversibilidade:

As debêntures não são 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 registradas para negociação no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures ("SND") ou em outro ambiente de negociação no mercado no mercado secundário de debêntures que venha a substituí-lo, incluindo o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

Atualização do Valor Nominal:

Não se aplica à presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não se aplica à presente emissão

Remuneração:

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidiram juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, denominada "Taxa DI over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP ("Taxa DI"), no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>), acrescida de uma sobre taxa de 3,50% três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"). A remuneração foi calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, e paga ao final de cada período de Capitalização.

Pagamento da Remuneração:

A Remuneração era devida a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, inclusive, sendo cada data de pagamento de Remuneração, considerada uma "Data de Pagamento da Remuneração", conforme indicado na tabela abaixo:

DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	
1ª)	7 de janeiro de 2014
2ª)	7 de julho de 2014
3ª)	7 de janeiro de 2015
4ª)	10 de julho de 2015
5ª)	4 de fevereiro de 2016*
6ª)	7 de julho de 2016
7ª)	7 de janeiro de 2017
8ª)	7 de julho de 2017
9ª)	7 de janeiro de 2018
10ª)	7 de julho de 2018
11ª)	7 de janeiro de 2019

**Incluída parcela do juro devidos em, 28/12/2015 considerando que o PU de juros foi pago como se fosse de amortização e evento de Remuneração devido em 07/01/2016.*

Amortização:

O Valor Nominal Unitário das Debêntures seria amortizado, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, inclusive, nas datas indicadas na tabela abaixo (cada data de amortização das Debêntures, uma "Data de Amortização das Debêntures"):

Data de Amortização	Proporção de Amortização das Debêntures
17/12/2013	0,000100%
27/12/2013	0,000100%
3/1/2014	0,387440%
7/1/2014	0,131963%
11/4/2014	69,768365%
30/6/2014	4,869680%
7/1/2015	2,749150%
21/1/2015	0,021536%
10/7/2015	2,746458%***
28/7/2015	0,009300%
18/12/2015	0,006259% *
04/02/2016	2,830916% **
7/7/2016	2,746456%
7/1/2017	2,746456%
7/7/2017	2,746456%
7/1/2018	2,746456%
7/7/2018	2,746456%

7/1/2019	SALDO DEVEDOR
----------	---------------

**Percentual correspondente a valor unitário de amortização de R\$ 0,625878*

*** Deste percentual 2,746456% corresponde a parcela de amortização programada do dia 07/01/2016 que não foi liquidada, sendo o percentual de 0,08445970% devido a título de Amortização, o que deverá ocorrer unicamente no fluxo financeiro das Debentures, uma vez que em 18/12/2015 o PU de pagamento de amortização foi informado no sistema da Cetip e pago como se fosse de juros.*

****Evento de 07.07.2015 foi liquidado em 10.07.2015 fora do ambiente CETIP em virtude de a Emissora não ter entregue a Assembleia Geral de Debenturistas, realizada em 06.07.2015, em tempo hábil para que a Cetip pudesse promover as alterações em seu sistema.*

Amortização Extraordinária

A Emissora poderia, a qualquer momento e a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária. A Amortização Extraordinária Facultativa estava limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário não amortizado e deveria ser precedida de comunicação dirigida aos Debenturistas, com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da data de sua efetivação.

A Amortização Extraordinária Obrigatória estava limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário não amortizado e deveria ser precedida de comunicação dirigida aos Debenturistas, com antecedência mínima de 4 (quatro) dias corridos da data de sua efetivação.

Fundo de Amortização:

Não se aplica à presente emissão

Prêmio:

Na hipótese de resgate antecipado, na Amortização Extraordinária Facultativa e Amortização Extraordinária Obrigatória.

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Resgate Antecipado:

A Emissora poderia observados os termos e condições estabelecidos nesta Escritura de Emissão, a seu exclusivo critério e a qualquer momento, realizar o resgate antecipado total das Debêntures em Circulação.

*As características acima contemplam o Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão, firmado em 04 de fevereiro de 2013.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures foram utilizados, preponderantemente, para o refinanciamento de dívidas, bem como para o reforço de caixa da Companhia.

ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS

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

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Em virtude do vencimento da Emissão deixamos de apresentar a posição das debêntures em 31.12.2018. Cabendo frisar que os debenturistas e a Emissora foram devidamente comunicados, os quais informaram que estão em tratativas sobre o tema.

EVENTOS REALIZADOS – 2018

Data	Evento	Porcentagem
7/1/2018	Amortização	2,746456%
7/7/2018	Amortização	2,746456%

7/1/2018	Remuneração	2,746456%
7/7/2018	Remuneração	2,746456%

Os eventos não foram liquidados pela Emissora nas respectivas datas de vencimento

AGENDA DE EVENTOS – 2019

Data	Evento
7/1/2019	Saldo Devedor de Amortização e Remuneração

Os eventos não foram liquidados pela Emissora na data de vencimento.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2018 a Emissora não cumpriu regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, inclusive não realizou os pagamentos programados dos eventos de Amortização e Remuneração, conforme itens acima.

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

Emissora:	WTORRE S.A.
Nº da Emissão:	2ª Emissão de Debêntures
Valor da emissão:	R\$ 147.000.000,00 (cento e quarenta e sete milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	14.700 (quatorze mil e setecentos) Debêntures
Espécie:	Com garantia real
Prazo de vencimento:	As debêntures terão prazo de 6 (seis) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de agosto de 2020;
Garantias:	(i) Garantia fidejussória, em que são Fiadores, Walter Torre Junior e Paulo Remy Gillet Neto. (ii) Alienação Fiduciária de Ações da BR Properties S.A (iii) Hipoteca, em 1º grau e único grau, sobre os seguintes imóveis: 5,193930% do imóvel, objeto da matrícula nº. 158.917, do 4º registro de imóveis de SP; Imóvel objeto da matrícula nº. 31.095, 31.096, 61.513, 139.092, 150.931, 156.627 e 156.628, do 4º registro de imóveis de SP.
Remuneração:	CDI + 3,20% a.a.
Inadimplemento:	A Emissora se encontra inadimplente com suas obrigações.

Emissora:	WTORRE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.
Nº da Emissão:	1ª Emissão de Debêntures
Valor da emissão:	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	10.000 (dez mil) Debêntures
Espécie:	Com garantia real
Prazo de vencimento:	As Debêntures terão prazo de vigência de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de agosto de 2019;
Garantias:	(i) Garantia fidejussória, em que são Fiadores, Walter Torre Junior e Paulo Remy Gillet Neto. (ii) Hipoteca de 75,05% da fração ideal do imóvel representado pela matrícula nº 28.044, e a totalidade dos imóveis objetos das matrículas n.ºs 27.553, 27.554, 27.555, 27.556, 27.557, 27.558, 27.559, 27.560, 27.561, 27.562, 27.563, 27.564, 27.565, 27.566, 27.567, 27.568, 27.569, 27.570, 27.571, 27.572, 27.573, 27.574, 27.575, 27.576, 27.577, 27.578, 27.579,

	28.045, 28.046, 28.047, 28.048, 28.049, 28.050, 28.051 e 28.052, todas registradas no Livro 2 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco, no Estado de São Paulo, de propriedade da WTorre JP Investimentos Ltda. e totalidade do terreno representado pelas matrículas n.ºs 39.268, 39.278 e 39.288, registradas no 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, de propriedade, respectivamente, da WTorre Residencial RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda., da WTorre Residencial RJ II Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e da WTorre Residencial RJ III Empreendimentos Imobiliários Ltda..
Remuneração:	CDI + 3,20% a.a.
Inadimplemento:	A Emissora se encontra inadimplente com suas obrigações.

Emissora:	REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A
Nº da Emissão:	1ª Série da 2ª Emissão de CRI
Valor da emissão:	R\$ 101.922.506,12 (cento e um milhões novecentos e vinte e dois mil quinhentos e seis reais e doze centavos)
Quantidade de debêntures emitidas:	90 (noventa) CRI
Prazo de vencimento:	17 de junho de 2024
Garantias:	Os CRI foram instituídos sob regime fiduciário e, conseqüentemente, constituem patrimônio separado com o propósito exclusivo de responder pela realização de certos direitos, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora
Remuneração:	IGP-M + 9,20% a.a.
Inadimplemento:	A Emissora se encontra adimplente com suas obrigações.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A presente emissão não possui classificação de risco.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

No exercício de 2017 não temos conhecimento de alterações estatutárias realizadas pela Emissora.

Ademais, em relação às informações relevantes ocorridas em 2018, destacamos a falta de pagamento pela Emissora dos eventos de Remuneração e Amortização programados, sendo que a Emissão venceu em 07 de janeiro de 2019. Atualmente, aguarda-se manifestação dos debenturistas para iniciarmos à excussão das garantias e/ou execução do crédito.

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

A presente emissão possui as seguintes garantias:

- (i) Fidejussória, em que são Fiadores WTorre Engenharia e Construção S.A., Walter Torre Junior e Paulo Remy Gillet Neto.

(ii) Cessão Fiduciária dos Direitos e Recursos provenientes do "earn out" em garantia das Debêntures, nos termos da assembleia geral de debenturistas realizada em 05.11.2014 e do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direito ao Recebimento de earn out, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e Outras Avenças, firmado em 12 de agosto de 2016, o qual foi registrado perante o 5º Registro de Títulos e Documentos da capital de São Paulo.

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"