

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

WTorre S.A.

2ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	5
ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS.....	5
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	6
EVENTOS REALIZADOS – 2017.....	6
AGENDA DE EVENTOS – 2018.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	7
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	7
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:	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, Complexo JK Torre D, sala 24, 1º andar
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:

2ª Emissão

Situação da Emissora:

Vencida antecipadamente

Código do Ativo:

TORR12

Código ISIN:

BRTSPEDBS017

Banco Mandatário:

Itaú Corretora de Valores S.A.

Coordenador Líder:

Banco Bradesco BBI S.A.

Data de Emissão:

18 de agosto de 2014

Data de Vencimento:

18 de agosto de 2020

Quantidade de Debêntures:

14.700 (quatorze mil e setecentas)

Número de Séries:

Série única

Valor Total da Emissão:

R\$ 147.000.000,00 (cento e quarenta e sete milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 10.000,00 (dez mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural, sem emissão de certificados

Espécie:

Garantia real, contando, ainda, com garantia adicional fidejussória

Conversibilidade:

As debêntures não eram conversíveis em ações da Emissora

Permuta:

Não se aplicava à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplicava à presente emissão

Opção:

Não se aplicava 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 aplicava à presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não se aplicava 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 sobretaxa de 3,20% (três inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"). A Remuneração era 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 semestralmente a partir da Data de Emissão, inclusive, nos dias 18 de agosto e 18 de fevereiro de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 18 de fevereiro de 2015 (cada data de pagamento de Remuneração, uma "Data de Pagamento da Remuneração"), exceto pela parcela prevista para 18 de fevereiro de 2016 cuja data de pagamento foi prorrogada por duas vezes, sendo a primeira para ser paga em 14 de março de 2016, por meio do 2º Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória e a

segunda vez para ser paga em 3 de abril de 2016, nos termos da Ata da Assembleia Geral de Debenturistas da 2ª Emissão de Debêntures da WTorre S.A., realizada em 24 de março de 2016, a qual foi prorrogada novamente para ser paga em 03 de maio de 2016."

Amortização:

O Valor Nominal Unitário das Debêntures seria amortizado, a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão, inclusive, em 8 (oito) parcelas semestrais e consecutivas, sendo o primeiro pagamento em 18/02/2017, nas datas indicadas na tabela abaixo (cada data de amortização das Debêntures).

Data de Amortização	Proporção de Amortização das Debêntures
18/02/2017	12,5000%
18/08/2017	12,5000%
18/02/2018	12,5000%
18/08/2018	12,5000%
18/02/2019	12,5000%
18/08/2019	12,5000%
18/02/2020	12,5000%
18/08/2020	Saldo

Amortização Extraordinária

Não se aplicava à presente emissão

Fundo de Amortização:

Não se aplicava à presente emissão

Prêmio:

Ocorreria na hipótese de resgate antecipado

Repactuação:

Não se aplicava à presente emissão

Resgate Antecipado:

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

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures foram utilizados, preponderantemente, para reperfilamento de passivo financeiro da Companhia; e especialmente para a quitação integral das obrigações contraídas pela Emissora no âmbito da Cédula de Crédito Bancário n.º 081/13, emitida pela Emissora em favor do Banco BTG Pactual S.A. ("Banco BTG"), em 04 de setembro de 2013, no valor de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) na data de emissão da referida cédula ("CCB BTG"). Os recursos obtidos também poderão, a critério da Emissora, ser utilizados para quitação integral das obrigações contraídas pela Emissora no âmbito da Cédula de Crédito Bancário emitida pela Emissora em favor do HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo ("Banco HSBC"), em 07 de fevereiro de 2014, sob n.º 0319-0846588, no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) na data de emissão da referida cédula ("CCB HSBC").

ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS

Em 09 de maio de 2018 foi realizada assembleia geral de debenturistas, onde restou aprovado por unanimidade: (i) Autorizar a adoção, pelo Agente Fiduciário, das medidas em razão do vencimento antecipado das debêntures, dentre as quais, a outorga de poderes ao escritório LEFOSSE ADVOGADOS para adoção de quaisquer medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis contra a Emissora, excussão das Garantias e/ou tomada de quaisquer outras medidas visando a proteção e defesa do interesse do debenturista e comunicação à B3 quanto ao referido vencimento e (ii) a autorização ao Agente Fiduciário para celebrar todos os documentos que se façam necessários

para a efetivação das deliberações acima, incluindo, mas não se limitando, à outorga de poderes a advogados ou outros prestadores de serviços contratados pelo debenturista, prática de atos perante órgãos governamentais. Autarquias, cartórios de qualquer natureza e repartições públicas, com amplos poderes para proceder com protocolos, registros e/ou averbações, assinando documentos, escrituras, formulários, pedidos, petições e requerimentos.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Em 18.02.2017, data de amortização das debêntures, nos termos da cláusula 4.8 da Escritura de Emissão, a Emissora não realizou o pagamento acordado, sendo que o inadimplemento não foi sendo no dia útil subsequente, tendo operado, então, vencimento antecipado automático de todas as obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, nos termos da cláusula 4.13.1, alínea a da Escritura de Emissão.

EVENTOS REALIZADOS – 2018

Em 18.02.2017, data de amortização das debêntures, nos termos da cláusula 4.8 da Escritura de Emissão, a Emissora não realizou o pagamento acordado, sendo que o inadimplemento não foi sendo no dia útil subsequente, tendo operado, então, vencimento antecipado automático de todas as obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, nos termos da cláusula 4.13.1, alínea a da Escritura de Emissão.

AGENDA DE EVENTOS – 2019

Em 18.02.2017, data de amortização das debêntures, nos termos da cláusula 4.8 da Escritura de Emissão, a Emissora não realizou o pagamento acordado, sendo que o inadimplemento não foi sendo no dia útil subsequente, tendo operado, então, vencimento antecipado automático de todas as obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, nos termos da cláusula 4.13.1, alínea a da Escritura de Emissão.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

Em 18.02.2017, data de amortização das debêntures, nos termos da cláusula 4.8 da Escritura de Emissão, a Emissora não realizou o pagamento acordado, sendo que o inadimplemento não foi sendo no dia útil subsequente, tendo operado, então, vencimento antecipado automático de todas as obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, nos termos da cláusula 4.13.1, alínea a da Escritura de Emissão.

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:	1ª Emissão de Debêntures
Valor da emissão:	R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	80.000 (oitenta mil) 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 7 de janeiro de 2019;
Garantias:	(i) Fiança da WTorre Engenharia e Construção S.A., Walter Torre Junior e Paulo Remy Gillet Neto. (ii) Alienação Fiduciária de Ações da WTorre Iguatemi (iii) Cessão Fiduciária dos direitos de crédito de conta corrente vinculada de titularidade da WTorre SP (iv) Alienação fiduciária de ações de emissão da BR Properties S.A. de titularidade da Emissora (v) Cessão fiduciária em garantia dos direitos patrimoniais atribuídos às Ações BR Properties e dos direitos de crédito de conta corrente

	vinculada de titularidade da Emissora.
Remuneração:	CDI + 3,50% 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

Em 18.02.2017, data de amortização das debêntures, nos termos da cláusula 4.8 da Escritura de Emissão, a Emissora não realizou o pagamento pactuado, sendo que o inadimplemento não foi sanado no dia útil subsequente, tendo operado, então o vencimento antecipado automático de todas as obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, nos termos de sua cláusula 4.13.1(a) da Escritura de Emissão.

Em razão do vencimento antecipado da totalidade das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, em 09.05.2018 foi realizada Assembleia Geral de Debenturistas, onde o titular de 100% das Debêntures, deliberou a autorização para que o Agente Fiduciário adotasse todas as medidas necessárias à recuperação do crédito de sua titularidade.

Em consequência, em 11.05.2018, o Agente Fiduciário notificou a Emissora e garantidora sobre o vencimento antecipado de todas as obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, demandando o pagamento da totalidade da dívida dentro de 10 dias, sob pena de adoção de todas as medidas destinadas à recuperação do crédito de titularidade do debenturista.

Como, decorridos 10 dias da notificação dos Executados para pagamento, estes quedaram inertes, não restou alternativa ao Agente Fiduciário senão outorgar procuração ao escritório LEFOSSE ADVOGADOS, a mando do debenturista, para ajuizar a seguinte demanda:

- **Execução de Título Extrajudicial:** Proposta ação em 11.06.2018, a qual foi tombada sob nº. 1061157-21.2018.8.26.0100
- **Autor:** Agente Fiduciário
- **Parte adversa:** Emissora e Real XXXVII Empreendimento Imobiliário LTDA
- **Vara:** 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo
- **Objeto:** Execução do saldo devedor das debêntures no montante de R\$204.322.938,11, atualizado até 31.12.2017
- **Andamentos:** As partes firmaram acordo em 22.06.2018, o qual foi homologado em 26.06.2018. Em 26.07.2018 comunicamos o descumprimento do acordo requerendo o prosseguimento da execução, sendo deferida a penhora sobre os bens indicados no acordo. Em 28.11.2018 foi lavrado termo de penhora sobre os bens indicados no acordo. Atualmente aguarda-se avaliação dos bens para posterior nomeação de leiloeiro para venda dos bens penhorados.

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 em andamento.

Por fim, no exercício de 2018 não temos conhecimento de alterações estatutárias realizadas pela Emissora.

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:

fidejussória, em que são fiadores, Walter Torre Junior e Paulo Remy Gillet Neto;

Real constituída pela hipoteca de 5,193930% do imóvel objeto da matrícula n.º 158.917 – Bloco D, Livro 2, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, de propriedade da Real AI Torre D Empreendimento Imobiliário Ltda.; imóvel objeto das matrículas 61.513, 139.092, 150.931, 156.627 e 156.628,

Livro 2, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, de propriedade da Real AI Vila Nova Empreendimento Imobiliário Ltda.; e imóvel objeto das matrículas 16.697, 16.698, 16.463, 16.464, 16.465, 16.466, 16.467, 16.468, 16.469, 16.470, 16.471 e 16.472, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias, no Estado do Rio de Janeiro, de propriedade da Real IBP Empreendimentos Imobiliários Ltda; e

Alienação fiduciária sobre 1.208.000 (um milhão, duzentos e oito mil) ações de emissão da BR Properties S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49, de titularidade da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças, firmado em 15 de agosto de 2014. Em 10 de fevereiro de 2016 a Itau Corretora de Valores S.A enviou declaração a este Agente informando que permanece incólume a quantidade acima ofertada em garantia a estas debêntures.

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"