

Exercício 2018

# RELATÓRIO ANUAL

---

**WTorre Engenharia e Construção S.A.**

*1ª 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 - 2018.....	6
AGENDA DE EVENTOS - 2019.....	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 AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	8
GARANTIA.....	8
DECLARAÇÃO.....	9

## CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	WTORRE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.
<b>Endereço da Sede:</b>	Rua Funchal, n.º 418, 7º andar, sala 1, Vila Olímpia, São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Telefone / Fax:</b>	(11) 3759-3078
<b>D.R.I.:</b>	Nilton Bertuchi
<b>CNPJ:</b>	05.811.812/0001-30
<b>Auditor:</b>	KPMG Auditores Independentes S/S
<b>Atividade:</b>	a) construção de edificações não residenciais ou residenciais; (b) execução por empreitada ou sub-empreitada de obras de construção civil; (c) construção, reforma ou restauração de edificações de todos os tipos ou de suas partes; (d) prestação de serviços de engenharia civil, construção e reforma de imóveis em geral; (e) comércio e importação de materiais, peças, acessórios, máquinas e equipamentos de construção civil; (f) locação de equipamentos com ou sem operador; (g) desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários, compra, venda, locação e incorporação imobiliária; (h) participação em outras sociedades empresárias ou simples, com acionista ou quotista, inclusive como controladora; (i) desenvolvimento de novas tecnologias construtivas, inclusive em parceria com outras sociedades; (j) administração e locação de imóveis próprios, desde que não seja operação de <i>leasing</i> , e (k) prestação de serviços combinados de escritórios de apoio administrativo
<b>Categoria de Registro:</b>	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:

Vencida Antecipadamente

### Código do Ativo:

WTEC11

### Código ISIN:

BRWTECDBS009

### Banco Mandatário:

Itau 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 2019

**Quantidade de Debêntures:**

10.000 (dez mil)

**Número de Séries:**

Série única

**Valor Total da Emissão:**

R\$ 100.000.000,00 (cem 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 são conversíveis em ações da Emissora

**Permuta:**

Não se aplica à presente emissão

**Poder Liberatório:**

Não se aplica 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

**Pagamento da Remuneração:**

A Remuneração seria 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, exceto pela parcela prevista para 18 de fevereiro de 2016 cuja data de pagamento foi prorrogada para ser paga em 14 de março de 2016, por meio do 1º Aditamento a Escritura de Emissão, que novamente foi prorrogada para 03 de abril de 2016

**Amortização:**

O Valor Nominal Unitário das Debêntures seria amortizado, a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão, inclusive, em 6 (seis) parcelas semestrais e consecutivas, sendo o primeiro pagamento em 18/02/2017, 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
18/02/2017	16,6600%
18/08/2017	16,6600%
18/02/2018	16,6600%
18/08/2018	16,6600%
18/02/2019	16,6600%
18/08/2019	saldo

**Amortização Extraordinária**

Não se aplicava à presente emissão

**Fundo de Amortização:**

Não se aplicava à presente emissão

**Prêmio:**

Cabível na hipótese de resgate antecipado, nos termos da cláusula 5.10 da Escritura de Emissão

**Repactuação:**

Não se aplicava 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

**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures foram utilizados, preponderantemente, para reperfilamento de passivo financeiro da Companhia.

**ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS**

Em 09 de maio de 2018 foi realizada assembleia geral de debenturistas, o qual restou deliberado e aprovado por unanimidade:

- (i) A autorização para adoção, pelo Agente Fiduciário, de medidas em razão do Vencimento Antecipado das Debêntures, dentre as quais, a outorga de poderes ao assessor legal 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 Debenturistas e comunicação à B3 quanto o referido Vencimento;
- (ii) A autorização ao Agente Fiduciário para celebrar todos os documentos que se façam necessários para a efetivação das deliberação 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 5.8 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 5.13.1, alínea a da Escritura de Emissão.

## EVENTOS REALIZADOS – 2018

Em 18.02.2017, data de amortização das debêntures, nos termos da cláusula 5.8 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 5.13.1, alínea a da Escritura de Emissão.

## AGENDA DE EVENTOS – 2019

Em 18.02.2017, data de amortização das debêntures, nos termos da cláusula 5.8 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 5.13.1, alínea a da Escritura de Emissão.

## OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

Em 18.02.2017, data de amortização das debêntures, nos termos da cláusula 5.8 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 5.13.1, 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:

<b>Emissora:</b>	<b>WTORRE S.A.</b>
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.

<b>Emissora:</b>	<b>WTORRE S.A.</b>
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.

<b>Emissora:</b>	<b>REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A</b>
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 5.8 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 5.13.1, alínea 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 único titular das debêntures em circulação, 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, este Agente Fiduciário notificou a Emissora e garantidores

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 das medidas judiciais cabíveis.

Assim, após decorrido o prazo de 10 (dez) dias supracitado, este Agente Fiduciário outorgou procuração ao escritório Lefosse Advogados, o qual ajuizou a seguinte ação de execução:

- **Execução de Título Extrajudicial:** Proposta ação em 11.06.2018, a qual foi tombada sob nº. 1061155-51.2018.8.26.0100
- **Autor:** Agente Fiduciário
- **Parte adversa:** Emissora, Walter Torre Júnior, Wtorre S.A. e Paulo Remy Gillet Neto
- **Vara:** 14ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo
- **Objeto:** Execução do saldo devedor das debêntures no montante de R\$141.458.694,34, atualizado até 31.12.2017
- **Andamentos:** As partes firmaram acordo em 22.06.2018, o qual foi homologado em 04.07.2018. 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 28.01.2019 foi lavrado o presente termo de penhora sobre os bens indicados. 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 AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Não foi possível elaborarmos os Comentários sobre as Demonstrações Financeiras de 2018, por falta de sua divulgação.

## GARANTIA

A presente emissão possui garantia:

fidejussória, em que são Fiadores WTorre S.A., Walter Torre Junior e Paulo Remy Gillet Neto.

\*A garantia fidejussória foi devidamente constituída, no entanto não foi possível averiguar a suficiência e exequibilidade tendo em vista que a WTorre Engenharia e Construção S.A., não divulgou suas Demonstrações Financeiras de 2015, bem como ainda encontra-se sob elaboração a Declaração Anual do Imposto de Renda, cujo prazo finaliza em 30.04.2016.

Garantia real constituída pela 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..



## 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"*