

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

Eurowan Incorporações Imobiliárias S.A.

1ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	5
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	5
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	5
EVENTOS REALIZADOS 2019.....	5
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	5
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	5
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	6
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	6
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	6
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	6
GARANTIA.....	6
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	7
DECLARAÇÃO.....	7

EMISSORA

Denominação Comercial:	EUROWAN INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE S.A.
CNPJ:	09.274.451/0001-91
Categoria de Registro:	Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Oferta:

Colocação Privada

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Vencida Antecipadamente

Código do Ativo:

EURW11

Código ISIN:

Não se aplica à presente emissão

Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S.A.

Liquidante:

Itaú Unibanco S.A.

Coordenador Líder:

Não se aplica à presente emissão

Data de Emissão:

30 de setembro de 2014

Data de Vencimento:

30 de setembro de 2018

Quantidade de Debêntures:

12 (doze) Debêntures

Número de Séries:

Série única

Valor Total da Emissão:

R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)

Valor Nominal Unitário:

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

Forma:

Nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas e certificados

Espécie:

Real

Conversibilidade:

Não se aplicava à presente emissão

Permuta:

Não se aplicava à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplicava à presente emissão

Opção:

Não se aplicava à presente emissão

Negociação:

Não se aplicava à presente emissão

Atualização do Valor Nominal:

Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA

Pagamento da Atualização:

Não se aplicava à presente emissão

Remuneração:

(i) 9,50% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data de Emissão até 31 de março de 2016; e (ii) 12,00% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir de 31 de março de 2016, até a Data de Vencimento.

Pagamento da Remuneração:

O pagamento dos Juros da Emissão será realizado da seguinte forma: (i) o primeiro pagamento em 05 de outubro de 2015, no valor de R\$184.950,33 (cento e oitenta e quatro mil, novecentos e cinquenta reais e trinta e três centavos); (ii) o segundo pagamento em 30 de outubro de 2015, no valor de R\$179.674,78 (cento e setenta e nove mil, seiscentos e setenta e quatro reais e setenta e oito centavos); (iii) mensalmente, no dia 30 de cada mês, a partir de 30 de outubro de 2017, inclusive, até a Data de Vencimento

Amortização:

Data	Percentual de Amortização
30/10/2017	8,3333%
30/11/2017	9,0909%
30/12/2017	10,0000%
30/01/2018	11,1111%
28/02/2018	12,5000%
30/03/2018	14,2857%
30/04/2018	16,6667%
30/05/2018	20,0000%
30/06/2018	25,0000%
30/07/2018	33,3333%
30/08/2018	50,0000%
30/09/2018	100,0000%

Fundo de Amortização:

Não se aplicava à presente emissão.

Prêmio:

Não se aplicava à presente emissão.

Repactuação:

Não se aplicava à presente emissão.

Resgate Antecipado:

A Emissora poderia realizar o resgate antecipado, parcial ou total, das Debêntures.

*Características de acordo com o 1º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 19 de novembro de 2015

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos captados pela Emissora nos termos desta Escritura devem ser destinados para custeios operacionais básicos da Emissora, de sua controladora e acionistas e/ou outras sociedades pertencentes ao seu grupo econômico. No entanto, não recebemos declaração da Companhia acerca da utilização dos recursos.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

No exercício de 2019, não foram realizadas Assembleias De Debenturistas.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Tendo em vista o descumprimento da Emissora, quanto ao pagamento das parcelas vencidas de juros devidas em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2017, conforme previsto na cláusula 2.3.4 da Escritura de Emissão e das Parcelas de Amortização, devidas em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2018, 30 de abril de 2018, 30 de maio de 2018, 30 de junho de 2018, 30 de julho de 2018, 30 de agosto de 2018, 30 de setembro de 2018, conforme previsto na cláusula 2.3.6.1 da Escritura de Emissão, ocorreu o vencimento antecipado da Emissão..

EVENTOS REALIZADOS 2019

Tendo em vista o descumprimento da Emissora, quanto ao pagamento das parcelas vencidas de juros devidas em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2017, conforme previsto na cláusula 2.3.4 da Escritura de Emissão e das Parcelas de Amortização, devidas em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2018, 30 de abril de 2018, 30 de maio de 2018, 30 de junho de 2018, 30 de julho de 2018, 30 de agosto de 2018, 30 de setembro de 2018, conforme previsto na cláusula 2.3.6.1 da Escritura de Emissão, ocorreu o vencimento antecipado da Emissão..

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

Tendo em vista o descumprimento da Emissora, quanto ao pagamento das parcelas vencidas de juros devidas em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2017, conforme previsto na cláusula 2.3.4 da Escritura de Emissão e das Parcelas de Amortização, devidas em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2018, 30 de abril de 2018, 30 de maio de 2018, 30 de junho de 2018, 30 de julho de 2018, 30 de agosto de 2018, 30 de setembro de 2018, conforme previsto na cláusula 2.3.6.1 da Escritura de Emissão, ocorreu o vencimento antecipado da Emissão..

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16, informamos que este Agente Fiduciário não atua em outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas pela própria companhia emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

FitchRatings

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
Debêntures 1ª Emissão	'brA-(p)'	-	02.10.2014

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Tendo em vista o descumprimento da Emissora, quanto ao pagamento das parcelas vencidas de juros devidas em em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2017, conforme previsto na cláusula 2.3.4 da Escritura de Emissão e das Parcelas de Amortização, devidas em 30 de outubro de 2017, 30 de novembro de 2017, 30 de dezembro de 2017, 30 de janeiro de 2018, 28 de fevereiro de 2018 e 30 de março de 2018, 30 de abril de 2018, 30 de maio de 2018, 30 de junho de 2018, 30 de julho de 2018, 30 de agosto de 2018, 30 de setembro de 2018, conforme previsto na cláusula 2.3.6.1 da Escritura de Emissão, ocorreu o vencimento antecipado da Emissão.

Assim, após declaro o vencimento antecipado, o único debenturista realizou a contratação do escritório Vernalha Guimarães, Pereira, Guidi e Petian Sociedade de Advogados para realizar a execução do saldo devedor das debêntures, o qual patrocina a seguintes ação:

- **Ação de Execução** – Proposta ação em 07.02.2018, a qual foi tombada sob nº. 1125119-18.2018.8.26.0100
- **Autor:** GGR Prime I Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios
- **Parte adversa:** Eurowan Incorporações Imobiliários SPE S.A., Teixeira & Holzmann LTDA, Marcos Fabian Holzmann e Ivana Zelinda Teixeira Holzmann
- **Vara:** 31ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo
- **Objeto:** Execução do saldo devedor das debêntures vencidas da presente Emissão
- **Andamentos:** Todos os réus foram citados (fls. 838, 839, 858 e 859), sendo deferida a penhora sobre os imóveis indicados (fls. 890/1152 e fls. 1176/1183), com posterior desistência da penhora sobre os imóveis 77.334, 77.343, 77.317, 77.294, 77.247, 75224, 75206, 75203, 71088, 71055, 50159, 15650, 15350, 15250, 14350, 139.50, 13850, 135, 45304,, em virtude de venda realizada à terceiro antes da penhora. Em virtude da penhora deferida, os réus apresentaram impugnação (fls. 1219/1248), alegando nulidade de citação, incompetência do juízo e penhora de bens de terceiro, sendo que todos os pontos foram rejeitados pelo juízo em decisão datada de 02.03.2020.

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 na ação de execução acima citada.

Por fim, informamos que não temos conhecimento de eventuais alterações societárias realizadas no exercício de 2019.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Não foi possível comentarmos as demonstrações financeiras da Emissora, tendo em vista a falta de disponibilização das mesmas.

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Não foi possível destacarmos os principais índices e Limites Financeiros pertinentes ao exercício de 2019, pois até a presente data, não foram divulgadas as Demonstrações Financeiras da Emissora.

GARANTIA

As garantias desta emissão de debêntures eram:

- (a) Alienação fiduciária de 11.000 (onze mil) quotas da garantidora, **TEIXEIRA & HOLZMANN LTDA.**, a qual permanecerá válida em todos os seus termos até a devida comprovação da constituição e aperfeiçoamento alienação fiduciária de bem(ns) imóvel(eis);
- (b) Alienação fiduciária de bem imóvel firmado em 25 de março de 2015 e, conseqüente, liberação da alienação fiduciária de quotas prevista no item acima;
- (c) Fiança prestada por **TEIXEIRA & HOLZMANN LTDA.**, **MARCOS FABIAN HOLZMANN** e **IVANA ZELINDA TEIXEIRA HOLZMANN**, mediante a celebração da Escritura de Emissão, na qual se obrigam na qualidade de fiadores e principais pagadores de todos os valores devidos pela Emissora no âmbito da Escritura.

No prazo máximo de 41 (quarenta e um) meses, contados a partir da Data de Emissão, todas as garantias da Emissão deveriam ser substituídas pela cessão de recebíveis imobiliários da Emissora, cujos recursos financeiros deveriam ser depositados em Conta Vinculada, conforme instrumento específico a ser celebrado para este fim, a qual corresponderia a 150% de cada uma das parcelas do Fundo de Reserva. Todavia, em virtude do vencimento da emissão tal garantia não será aperfeiçoada.

Ademais, a Emissora deveria constituir, a partir do 42º (quadragésimo segundo) mês da Emissão, contado a partir da Data de Emissão, Fundo de Reserva em Conta Vinculada da Emissora, o qual seria utilizado para garantir a quitação das Debêntures na Data de Vencimento.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Não foi atribuída a constituição de fundos de amortização ou quaisquer outros tipos de fundos à presente emissão.

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 2020.



"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 2019 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"