

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

Tech Cambé Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

2ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	4
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	4
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	4
EVENTOS REALIZADOS 2019.....	4
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	5
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	5
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	5
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	5
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	5
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	5
GARANTIA.....	5
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	6
DECLARAÇÃO.....	6

EMISSORA

Denominação Comercial:	Tech Cambé Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.
CNPJ:	18.565.454/0001-75
Categoria de Registro:	Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Oferta:

Colocação privada

Número da Emissão:

2ª Emissão

Situação da Emissora:

Vencida antecipadamente

Código do Ativo:

Não se aplicava à presente emissão

Código ISIN:

Não se aplicava à presente emissão

Escriturador:

Não se aplicava à presente emissão

Liquidante:

Não se aplicava à presente emissão

Coordenador Líder:

Não se aplicava à presente emissão

Data de Emissão:

18 de setembro de 2014

Data de Vencimento:

O prazo das Debêntures era de 60 (sessenta) meses contados da Data de Integralização

Quantidade de Debêntures:

Foram emitidas 15 (quinze)

Número de Séries:

ÚNICA

Valor Total da Emissão:

R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 1.000.000,00 (um milhão)

Forma:

Nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas e certificados

Espécie:

Real

Conversibilidade:

Conversíveis em Ações da Emissora

Permuta:

Não se aplicava à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplicava à presente emissão

Negociação:

As Debêntures não terão registro para negociação no mercado secundário

Atualização do Valor Nominal:

As Debêntures seriam atualizadas monetariamente pelo IPCA/IBGE

Pagamento da Atualização:

Em conjunto com pagamento do Valor Nominal

Remuneração:

9% (nove por cento) a.a

Pagamento da Remuneração:

Deveriam ser pagos (i) ao final de cada Período de Capitalização ou (ii) na Data de Conversão, situação em que os juros serão incorporados ao Valor Nominal Unitário a ser convertido em ações da Emissora;

Amortização:

Em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento

Repactuação:

Não se aplicava à presente emissão

Resgate Antecipado:

Não se aplicava à presente emissão

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos captados na Emissão foram aplicados em Sociedades de Propósito Específico ou SPE investidas, a saber: (a) Tech Água da Esperança Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; e (b) Tech Campo Limpo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; recursos estes destinados ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários denominados "Água da Esperança" e "Campo Limpo".

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

No decorrer do exercício de 2019 não foram realizadas Assembleias Gerais de Debenturistas.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 30 de março de 2017.

EVENTOS REALIZADOS 2019

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 30 de março de 2017.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 30 de março 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

Não se aplicava à presente Emissão

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Tendo em vista a declaração de vencimento antecipado, nos termos da assembleia geral de debenturistas realizada em 30 de março de 2018, o debenturistas ajuizou ação de execução de título extrajudicial, sendo necessário a contratação do escritório V Bernardes, Silva & Rabello – BS & R Advogados e Consultores para representá-lo judicialmente no seguinte processo:

- **Ação de Execução** – Execução de título extrajudicial distribuída em 03.07.2017, a qual foi tombada sob nº. 1064290-08.2017.8.26.0100
- **Autor:** BRB Bluejay de Investimento em Participações Imobiliário Multiestratégia Paraná I
- **Parte adversa:** Emissora e Garantidora
- **Vara:** 1ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo
- **Objeto:** Saldo devedor das debêntures desta Emissão, no montante de R\$ 36.189.256,08 (trinta e seis milhões, cento e oitenta e nove mil, duzentos e cinquenta e seis e oito centavos)
- **Andamentos:** Os réus foram devidamente citados (fls. 423) e não apresentaram embargos à execução e tampouco ofertaram bens a penhora. Atualmente, busca-se bens passíveis de penhora.

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 das medidas judiciais em andamento.

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

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

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

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Não foi possível elaborarmos os Comentários sobre as Demonstrações Financeiras de 2019, por falta de sua divulgação.

GARANTIA

As garantias desta emissão de debêntures são:

(i) Alienação Fiduciária das Ações da Emissora, conforme instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia, celebrado em 18 de setembro de 2014;

(ii) alienação fiduciária das Cotas da SPE, conforme instrumento de Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, celebrado em 18 de setembro de 2014;

(iii) cessão fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes da venda futura das unidades do Empreendimento, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Instrumentos Particulares de Promessas de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, celebrado 18 de setembro de 2014, enquanto não depositados na Conta Vinculada; e

(iv) cessão fiduciária dos Direitos Creditórios relativos à Conta Vinculada e a Conta de Cobrança, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Relativos a Conta Vinculada, celebrado em 18 de setembro de 2014;

(v) Fidejussória, onde o fiador TechCasa Incorporação e Construção Ltda, mediante a celebração da Escritura, se obrigou perante o Debenturista, na qualidade de fiador e principal pagador de todos os valores devidos pela Emissora no âmbito desta Escritura.

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, junho 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 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"