

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

WTorre S.A.

1ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

| | |
|---|---|
| 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..... | 6 |
| OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA..... | 6 |
| EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS..... | 6 |
| CLASSIFICAÇÃO DE RISCO..... | 7 |
| ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES..... | 8 |
| DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA..... | 8 |
| ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS..... | 8 |
| EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19..... | 8 |
| GARANTIA..... | 8 |
| FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS..... | 8 |
| DECLARAÇÃO..... | 8 |

EMISSORA

| | |
|-------------------------------|--|
| Denominação Comercial: | WTORRE S.A. |
| CNPJ: | 07.022.301/0001-65 |
| Categoria de Registro: | Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM |

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Registro CVM nº:

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Inadimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

TORR11

Código ISIN:

BRWTSADBS003

Banco Mandatário:

Itaú Unibanco 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

Espécie:

Real com garantia adicional fidejussória

Conversibilidade:

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 depositadas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTMV

Atualização do Valor Nominal:

Não se aplica à presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não se aplica à presente emissão

Remuneração:

CDI + 3,50% a.a.

Pagamento da Remuneração:

| 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 juros 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 |

* Planilha nos termos da Assembleia Geral de Debenturistas datada de 19 de janeiro 2016.

** 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

Amortização Extraordinária Facultativa a qualquer momento com o pagamento de prêmio equivalente a 050%, 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 caso ocorresse alienação parcial ou total das Ações BR Properties ou Ações WTorre Iguatemi antes da quitação total do saldo remanescente, 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.

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Resgate Antecipado:

A qualquer tempo, desde que fossem observados os termos e condições estabelecidos nesta Escritura de Emissão, poderia 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, bem como as Assembleias Gerais de Debenturistas realizadas.

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 2019 não foram realizadas Assembleias Gerais de Debenturistas.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Em virtude do vencimento da Emissão deixamos de apresentar a posição das debêntures em 31.12.2019. Cabendo frisar que os debenturistas e a Emissora foram devidamente comunicados de tal vencimento (07 de janeiro de 2019), 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 2019 a Emissora não cumpriu regularmente e dentro do prazo 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

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

No exercício de 2019 não temos conhecimento de alterações estatutárias realizadas pela Emissora. Ademais, em virtude do vencimento da Emissão sem que os respectivos pagamentos programados na Escritura de Emissão fossem adimplidos pela Emissora, este Agente Fiduciário comunicou os debenturistas, os quais permanecem em negociação com a Emissora. Assim, atualmente, aguarda-se manifestação dos debenturistas para iniciarmos à excussão das garantias e/ou execução do crédito.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Até a conclusão do presente Relatório não foram disponibilizadas as Demonstrações Financeiras Padronizadas da Emissora.

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não há previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para presente emissão, considerando que a mesma teve seu vencimento em 07 de janeiro de 2019.

EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19

Não foi possível destacarmos os eventos subsequentes, relacionados ao COVID-19, tendo em vista a ausência de publicação das demonstrações financeiras pela Emissora.

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.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Não foi atribuído 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 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"