

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

WTorre Engenharia e Construção S.A.

1ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

| | |
|---|---|
| EMISSORA..... | 3 |
| CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES..... | 3 |
| DESTINAÇÃO DE RECURSOS..... | 5 |
| ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS..... | 5 |
| POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES..... | 5 |
| AGENDA DE EVENTOS - 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..... | 7 |
| ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS..... | 7 |
| GARANTIA..... | 7 |
| FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS..... | 7 |
| DECLARAÇÃO..... | 8 |

EMISSORA

| | |
|-------------------------------|--|
| Denominação Comercial: | WTORRE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A. |
| CNPJ: | 05.811.812/0001-30 |
| Categoria de Registro: | Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM |

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Oferta:

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Vencida Antecipadamente

Código do Ativo:

WTEC11

Código ISIN:

BRWTECDBS009

Escriturador:

Itau Corretora de Valores S.A.

Liquidante:

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:

100% a.a. do Di + 3,20% a.a.

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

Não foram realizadas assembleias de debenturistas no exercício de 2019.

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 sando 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 sando 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.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

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 sando 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:

| | |
|------------------------------------|--|
| 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 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: | 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

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, determinando pagamento da dívida no prazo máximo de 10 (dez) dias, o qual não ocorreu, sendo que outorgamos 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 Remv 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 expedição dos termos de adjudicação dos imóveis penhorados. avaliação dos bens para posterior nomeação de leiloeiro para vendo 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 2019 não temos conhecimento de alterações estatutárias realizadas pela Emissora.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

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

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Não foi possível verificarmos os cumprimentos dos índices e limites financeiros, tendo em vista a falta de divulgação das Demonstrações Financeiras pela Emissora.

GARANTIA

A presente emissão possui garantia:

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

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..

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

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

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"