

EXERCÍCIO 2020

RELATÓRIO ANUAL

Altere Securitizadora S.A.
3ª Emissão de CRI - 1ª Série



Trustee DTVM

ÍNDICE

EMISSORA.....	2
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	2
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	6
ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRI.....	6
POSIÇÃO DOS CRIS	6
EVENTOS REALIZADOS 2020.....	6
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	7
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	7
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	7
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS	7
EVENTOS SUBSEQUENTES - COVID 19	7
GARANTIA.....	7
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	7
VERIFICAÇÃO DO LASTRO.....	8
REGIME FIDUCIÁRIO	8
PATRIMÔNIO SEPARADO	8
DECLARAÇÃO.....	8

EMISSION**Denominação Comercial:** Altere Securitizadora S.A.**CNPJ:** 02.783.423/0001-50**Categoria de Registro:** Categoria B**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO****Oferta:**

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009

Número da Emissão:

3ª Emissão

Séries:

Única

Situação da Emissora:

Inadimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

1710134623

Código ISIN:

Não se aplica à presente emissão

Coordenador Líder:

Não se aplica à presente emissão

Data de Emissão:

25 de setembro de 2017

Data de Vencimento:

25 de setembro de 2022

Quantidade:

60 (sessenta)

Valor Total das Séries:

R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Negociação:

Os CRI 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 UTM

Atualização do Valor Nominal:

Os CRI serão atualizados monetariamente pelo IPCA/IBGE

Pagamento da Atualização:

Data de Pagamento da Atualização
25/10/2019
25/11/2019

25/12/2019
27/01/2020
25/02/2020
25/03/2020
27/04/2020
25/05/2020
25/06/2020
27/07/2020
25/08/2020
25/09/2020
26/10/2020
25/11/2020
25/12/2020
25/01/2021
25/02/2021
25/03/2021
26/04/2021
25/05/2021
25/06/2021
26/07/2021
25/08/2021
27/09/2021
25/10/2021
25/11/2021
27/12/2021
25/01/2022
25/02/2022
25/03/2022
25/04/2022
25/05/2022
27/06/2022
25/07/2022
25/08/2022
26/09/2022

Remuneração:

12,00% a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da data de integralização

Pagamento da Remuneração:

Data de Pagamento da Remuneração
25/10/2019
25/11/2019
25/12/2019
27/01/2020
25/02/2020
25/03/2020
27/04/2020
25/05/2020
25/06/2020
27/07/2020
25/08/2020
25/09/2020
26/10/2020
25/11/2020
25/12/2020
25/01/2021
25/02/2021
25/03/2021
26/04/2021
25/05/2021
25/06/2021
26/07/2021
25/08/2021
27/09/2021
25/10/2021
25/11/2021
27/12/2021
25/01/2022
25/02/2022
25/03/2022
25/04/2022
25/05/2022
27/06/2022
25/07/2022
25/08/2022
26/09/2022

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
----------------------------	--

25/10/2019	2,40%
25/11/2019	2,42%
25/12/2019	2,45%
27/01/2020	2,47%
25/02/2020	2,49%
25/03/2020	2,52%
27/04/2020	2,54%
25/05/2020	2,56%
25/06/2020	2,59%
27/07/2020	2,61%
25/08/2020	2,64%
25/09/2020	2,66%
26/10/2020	2,69%
25/11/2020	2,71%
25/12/2020	2,74%
25/01/2021	2,76%
25/02/2021	2,79%
25/03/2021	2,82%
26/04/2021	2,84%
25/05/2021	2,87%
25/06/2021	2,90%
26/07/2021	2,93%
25/08/2021	2,95%
27/09/2021	2,98%
25/10/2021	3,01%
25/11/2021	3,04%
27/12/2021	3,07%
25/01/2022	3,10%
25/02/2022	3,13%
25/03/2022	3,16%
25/04/2022	3,19%
25/05/2022	3,22%
27/06/2022	3,25%
25/07/2022	3,28%
25/08/2022	3,31%
26/09/2022	3,34%

Resgate Antecipado:

A qualquer tempo, a partir da data de emissão

As características acima contemplam o previsto no Termo de Securitização, celebrado até o encerramento do exercício de 2020, qual seja Termo de Securitização, celebrado em 13 de setembro de 2017. Veja na íntegra:

[TERMO DE SECURITIZAÇÃO](#)

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos captados por meio da Emissão foram utilizados para pagamento da cessão de crédito, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Crédito, Transferência de Debêntures e Outras Avenças, celebrado entre Emissora, SPE Nogueira Incorporações S.A. (“Devedora”), e Multipar Empreendimentos e Participações Ltda, tendo por objeto a aquisição das debêntures emitidas pela Devedora em favor da Multipar Empreendimentos e Participações Ltda, pela Emissora, nos termos do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia a ser convolada em Garantia Real, em Série única, da 1ª (Primeira) Emissão da Devedora (“Debêntures”).

Os recursos das Debêntures seriam utilizados pela Devedora para desenvolvimento do loteamento “Projeto Condomínio Nogueira”, no imóvel matriculado sob o nº 19.307 do Registro de Imóveis de Entre Rios, Estado de Minas Gerais, conforme previsto na cláusula 4.1. da Escritura de Emissão de Debêntures e, enquanto não destinados a realização do Projeto Condomínio Nogueira, deveriam ficar aplicados em investimentos permitidos. Todavia, tomamos ciência da aplicação dos recursos em fundos de investimentos imobiliários não permitidos, sendo que realizamos convocamos Assembleia Geral de Titulares de Certificados para deliberar acerca das providências a serem adotadas e, em Assembleia Geral de Titulares de Certificados iniciada em 11 de janeiro de 2019 e finalizada em 05 de fevereiro de 2019, os Titulares presentes aprovaram a não declaração de Vencimento Antecipado em razão da aplicação dos recursos pela Devedora de forma diversa do previsto no Termo de Securitização..

ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRI

Em 03.03.2020, foi realizada AGT em que foi deliberada e aprovada: (i) a suspensão da Assembleia, para reabertura no dia 07 de abril de 2020, às 11:00hs, na sede do Agente Fiduciário, oportunidade que o devedor se compromete a apresentar proposta de quitação integral dos CRI em circulação. Veja na íntegra:

[AGT 03.03.2020](#)

Em 07.04.2020, considerando que não foi possível atingir o quórum de instalação previsto no Termo de Securitização, a AGT não foi instalada e, consequentemente, restou prejudicada a deliberação da ordem do dia, de forma que deverá ser publicado oportunamente o edital de convocação. Veja na íntegra:

[AGT 07.04.2020](#)

Em 16.06.2020, considerando que não foi possível atingir o quórum de instalação previsto no Termo de Securitização, a AGT não foi instalada e, consequentemente, restou prejudicada a deliberação da ordem do dia, de forma que deverá ser publicado oportunamente o edital de convocação. Veja na íntegra:

[AGT 16.06.2020](#)

Em 07.07.2020, considerando que não foi possível atingir o quórum de instalação previsto no Termo de Securitização, a AGT não foi instalada e, consequentemente, restou prejudicada a deliberação da ordem do dia, de forma que deverá ser publicado oportunamente o edital de convocação. Veja na íntegra:

[AGT 07.07.2020](#)

POSIÇÃO DOS CRIS¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2020	R\$ 352.978,79941150	R\$ 476,54326389	R\$ 353.455,34267539	R\$ 21.207.320,56
31/12/2019	R\$ 503.369,79663000	R\$ 679,58043437	R\$ 504.049,37706437	R\$ 30.242.962,62

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
60	-	-	60

EVENTOS REALIZADOS 2020

¹ Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação do Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Planner não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

No exercício de 2020, não ocorreram os eventos de juros, amortização, resgate, conversão e repactuação devido a inadimplência da Emissora junto aos credores.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2020 a Emissora não cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas no Termo de Securitização, estando em inadimplemento com as obrigações pecuniárias de 2019 e 2020.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, informamos que este Agente Fiduciário não atuou, no decorrer do exercício de 2020, e/ou não atua em outras emissões de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não fomos informados pela Emissora da ocorrência de alterações estatutárias da Emissora no exercício social de 2020, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia na íntegra através dos links:

2020	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	DFP
------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não havia previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão

EVENTOS SUBSEQUENTES - COVID 19

Em consonância com o disposto na Deliberação CVM nº 593 de 15 de setembro de 2009, que aprova o CPC 24 - Evento Subsequente e do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/n.º 01/2021, ambos da Comissão de Valores Mobiliários, colacionamos as seguintes informações relacionadas ao COVID-19:

“A pandemia de COVID-19 que começou no país de forma significativa desde meados de março, com a implantação do isolamento social, não gerou impactos nas demonstrações financeiras da Companhia para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020.”

GARANTIA

Os CRI da presente emissão contam com garantias representadas pela coobrigação da Multipar Empreendimentos e Participações Ltda., Fundo de Reserva, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

Ademais, as Debêntures cedidas a Emissora possuem as seguintes garantias:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, representado pela matrícula nº 19.307, RGI de Entre Rios, Estado de Minas Gerais;
- (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, decorrentes da comercialização das unidades do Projeto Condomínio Nogueira.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Fundo de Reserva, constituído pela Emissora na Conta Centralizadora para pagamento dos CRI, deverá corresponder, a todo e qualquer momento, ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Todavia, a Devedora encontra-se inadimplente com referida obrigação.

VERIFICAÇÃO DO LASTRO

O lastro é representado pelos créditos cedidos decorrentes das Debêntures, os quais estão representados através da Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária Integral sob nº 70.080-1.

REGIME FIDUCIÁRIO

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a EMISSORA institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculados pelo presente Termo, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRIs.

PATRIMÔNIO SEPARADO

O patrimônio foi constituído após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, composto pelos Créditos Imobiliários, Fundo de Reserva, Garantias; e valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e inciso XII do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito de interesses que nos impeça de continuar a exercer a função. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2021



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de dezembro de 1.976 e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, 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 CRI”

“O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2020 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”