

EXERCÍCIO 2021

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 CRI	6
EVENTOS REALIZADOS 2021.....	7
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	7
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	7
GARANTIA.....	7
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	7
DECLARAÇÃO	7

EMISSIONORA

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:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

1710134623

Código ISIN:

Não se aplicava à presente emissão

Coordenador Líder:

Não se aplicava 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 UTMV

Atualização do Valor Nominal:

Os CRI eram 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 contemplavam o previsto no 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 Quirografária 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 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, a qual foi 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 28 de janeiro de 2021 às 12:00 horas foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs ("AGT 28.01.2021 – 12 HRS") em que foi deliberada e aprovada: (i) a proposta de pagamento da operação oferecida pela Devedora, cabendo a Devedora realizar o pagamento dos CRIs aos respectivos Titulares dos CRIs, nos termos da proposta apresentada aos Titulares dos CRIs, sendo que as debêntures foram entregues de forma proporcional ao crédito devido pelos Titulares dos CRIs; (ii) a retirada da integralidade dos CRIs do ambiente da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão e a rescisão do contrato com a instituição escrituradora, bem como sua exoneração por quaisquer obrigações referentes à escrituração após a data de retirada de depósito; (iii) a alteração dos documentos da operação e elaboração dos documentos necessários para refletir às deliberações adotadas na AGT 28.01.2021 – 12 HRS, bem como autorização para o respectivo registro dos instrumentos necessários perante o registro competente e demais obrigações legais necessárias, conforme o caso aplicável; (iv) a autorização para que a Securitizadora e o Agente Fiduciário tomassem todas as medidas necessárias para efetivar o deliberado na AGT 28.01.2021 – 12 HRS, podendo celebrar quaisquer documentos e adotar todas as providências necessárias para o efetivo cumprimento do ora decidido. Ainda, o Agente Fiduciário consignou que informou aos Titulares dos CRIs em 21.12.2020, via notificação e e-mail, sobre a indisponibilidade gravada na matrícula sob nº 19.307, RGI da Comarca da cidade de Rio de Minas Gerais, o qual foi dado em garantia na Emissão de Debêntures supracitada. Por fim, ficou autorizado o Agente Fiduciário a dar quitação às Partes, sendo que o Agente Fiduciário, após cumprimento dos itens 5.1 e 5.2, restou exonerado de suas responsabilidades legais e contratuais perante os titulares dos CRIs, os quais deram quitação a PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA. de toda e qualquer obrigação, presente ou futura. veja na íntegra:

[AGT 28.01.2021 – 12 HRS](#)

Em 28 de janeiro de 2021 às 15:00 horas foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs ("AGT 28.01.2021 – 15 HRS") em que foi deliberada e aprovada: (i) a extinção da CCI e consequente exoneração da instituição custodiante da CCI do cumprimento de suas obrigações previstas no instrumento de emissão da CCI, permanecendo remanescente as Debentures dada a continuidade da proposta de pagamento da operação oferecida pela Devedora na AGT 28.01.2021 – 12 HRS. veja na íntegra:

[AGT 28.01.2021 – 15 HRS](#)

POSIÇÃO DOS CRI¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2021	R\$ 177.067.89354600	R\$ 318.80844044	R\$ 177.386.70198644	R\$ 10.643.202.12
31/12/2020	R\$ 352.978.79941150	R\$ 476.54326389	R\$ 353.455.34267539	R\$ 21.207.320.56

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
----------	------------	---------------	---------------

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

60	-	-	60
----	---	---	----

EVENTOS REALIZADOS 2021

No exercício de 2021, 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 2021 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas no Termo de Securitização.

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 2021, 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.

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

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

GARANTIA

Os CRI da presente emissão contavam com garantias devidamente constituídas, 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 possuíam as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, representado pela matrícula nº 19.307, devidamente registrada no RGI de Entre Rios, Estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, decorrentes da comercialização das unidades do Projeto Condomínio Nogueira.

Em razão da dação em pagamento dos CRI aos credores, que ocorreu em 10 de junho de 2021, o qual ensejou a quitação integral dos CRI por parte da Emissora, deixamos de apresentar a suficiência dos bens dados em garantia, nos termos do inciso X, dos artigos 11 e 15, da Resolução CVM nº. 17, de 09 de fevereiro de 2021.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Fundo de Reserva, constituído pela Emissora na Conta Centralizadora para pagamento dos CRI, deveria corresponder, a todo e qualquer momento, ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

DECLARAÇÃO

Declaramos que na qualidade de Agente Fiduciário desta emissão de CRI cumprimos todos os deveres e atribuições constantes no Termo de Securitização até a data de realização da dação em pagamento dos CRI aos credores que ocorreu em 10 de junho de 2021, o qual ensejou a quitação integral dos CRI por parte da Emissora.

São Paulo, abril de 2022



"Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea "b" da Lei nº 6.404 de dezembro de 1976 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 2021 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"