

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

Altere Securitizadora S.A.

3ª Emissão de CRI – 1ª Série

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	4
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS	4
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS.....	5
EVENTOS REALIZADOS – 2018	5
AGENDA DE EVENTOS – 2019.....	5
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	5
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	5
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	5
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	5
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	6
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	6
GARANTIA.....	7
DECLARAÇÃO.....	7

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	Altere Securitizadora S.A.
Endereço da Sede:	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Torre B, 2º andar, sala 05, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo – SP
Telefone / Fax:	(11) 3299-2323 / (11) 3299-2260
D.R.I.:	Armando Miguel Gallo Neto
CNPJ:	02.783.423/0001-50
Auditor:	Crowe Horwath Macro Auditores Independentes SS
Atividade:	Securitização de recebíveis
Categoria de Registro:	Categoria B

CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS

Registro CVM nº:

A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação

Número da Emissão:

3ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

CETIP: 1710134623

Código ISIN:

Não aplicável à Emissão

Data de Emissão:

25 de setembro de 2017

Data de Vencimento:

25 de setembro de 2022

Quantidade de Certificados:

60 (sessenta) CRIs

Número de Séries:

01(uma) série

Valor Total da Emissão:

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

Valor Nominal Unitário:

R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Regime Fiduciário:

Sim

Negociação:

Os CRI da presente emissão, foram depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário no "MDA – Módulo de Distribuição de Ativos" e "CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários",

respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela B3, e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Atualização do Valor Nominal:

Os CRI serão atualizados monetariamente pelo IPCA/IBGE

Pagamento da Atualização:

A atualização Monetária será paga proporcionalmente às parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário em cada uma das datas de amortização

Remuneração:

Sobretaxa de 12,00% ao ano, com base em um ano de 252 dias úteis

Pagamento da Remuneração:

A remuneração será paga mensalmente, após o prazo de carência de 24 meses, sendo o primeiro pagamento em 25 de outubro de 2019

Amortização:

As amortizações serão pagas mensalmente, após o prazo de carência de 24 meses, sendo o primeiro pagamento em 25 de outubro de 2019

Resgate Antecipado:

A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos captados por meio da Emissão serão utilizados integralmente pela Emissora 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, emitidas pela Devedora dos CRI em favor da Multipar Empreendimentos e Participações Ltda.

Até a destinação dos recursos, mediante utilização no cronograma de obras, a Devedora poderia aplicar os recursos em títulos públicos federais, fundos de investimento renda fixa, investimentos de renda fixa e aquisição de créditos privados. Por meio de informações fornecidas pela Devedora, este Agente Fiduciário tomou ciência da aplicação dos recursos em Fundos de Investimentos Imobiliários, estes diversos das aplicações permitidas.

Desta forma, 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 Companhia de forma diversa do previsto na Escritura de Emissão.

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

Em Assembleia Geral de Titulares de CRI, convocada para dia 20 de dezembro de 2018, foi constatada a presença de 48,33% (quarenta e oito virgula trinta e três por cento) dos CRI em circulação, quórum este insuficiente para instalação, razão pela qual a Emissora lavrou e firmou o Termo de Não Instalação.

Em Assembleia Geral de Titulares de CRI, iniciada e suspensa aos 11 de janeiro de 2019, às 16:00hs, reaberta e suspensa no dia 28 de janeiro de 2019, às 16:00hs e reaberta no dia 05 de fevereiro de 2019, às 16:00hs, os Titulares dos CRI, representantes de 68,33% dos CRI em circulação aprovaram: (i) não declarar Vencimentos Antecipado dos CRI em razão do descumprimento das obrigações previstas nas cláusula: (a) 4.1.1. do ANEXO II do Termo de Securitização, em razão da falta de apresentação do Relatório de Destinação Imobiliária; (b) 4.1.3. do ANEXO II do Termo de Securitização, em razão da aplicação dos recursos não utilizados em fundos de investimentos diversos dos autorizados nesta cláusula; e (c) 8.1., inciso "(xxi)" do ANEXO II ao Termo de Securitização, considerando a não obtenção da aprovação do Empreendimento Imobiliário no prazo de até 360 dias contados da Data de Emissão.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	R\$ 524.119,830000000	R\$ 76.783,64314713	R\$ 600.903,47314713	R\$ 36.054.208,39
31/12/2017	R\$ 504.158,295000000	R\$ 12.625,57013694	R\$ 516.783,86513694	R\$ 28.939,896,45 ²

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
60	-	-	60

EVENTOS REALIZADOS – 2018

No exercício de 2018, não ocorreram os eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros.

AGENDA DE EVENTOS – 2019

Data	Evento
25/10/2019	Remuneração
25/10/2019	Amortização
25/11/2019	Remuneração
25/11/2019	Amortização
25/12/2019	Remuneração
25/12/2019	Amortização

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2018 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas no Termo de Securitização, com exceção a composição do Fundo de Reserva que se encontra com montantes inferiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

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 em outras emissões do próprio emissor, ou em 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

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 29 de março de 2018, foi deliberado e aprovado pelos acionistas a transferência da sede da Emissora, que passou a ser Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Torre B, 2º andar, sala 05, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo – SP.

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.

² Em 31/12/2017, haviam 56 CRI em circulação, restando 4 CRI a serem integralizadas.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2017	AV%	2018	AV%
ATIVO CIRCULANTE	17	100,00%	52	100,00%
Caixa e equivalentes de caixa	17	100,00%	52	100,00%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	0	-	0	-
TOTAL DO ATIVO	17	100%	52	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2017	AV%	2018	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	5	29,41%	6	11,54%
Obrigações fiscais	5	29,41%	6	11,54%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	0	-	0	-
PATRIMÔNIO LIQUIDO	12	70,59%	46	88,46%
Capital social	1.037	6100,00%	1.037	1994,23%
Reservas de capital	5	29,41%	4	7,69%
Prejuízos acumulados	-1.030	-6058,82%	-995	-1913,46%
TOTAL DO PASSIVO	17	100%	52	100%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2017	AV%	2018	AV%
Receita operacional líquida	107	100,00%	210	100,00%
Custo das mercadorias e produtos vendidos	0	-	0	-
(-) Lucro Bruto	107	100,00%	210	100,00%
Despesas gerais e administrativas	-117	-109,35%	-142	-67,62%
Despesas tributárias	-22	-20,56%	-41	-19,52%
Resultado antes do resultado financeiro e impostos	-32	-29,91%	27	12,86%
Receitas financeiras	59	55,14%	48	22,86%
Despesas financeiras	-6	-5,61%	-3	-1,43%
Resultado antes dos impostos	21	19,63%	72	34,29%
Imposto de renda e contribuição social	-5	-4,67%	-17	-8,10%
Lucro líquido do exercício	16	14,95%	55	26,19%

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 3,40 em 2017 e 8,67 em 2018

Liquidez Corrente: de 3,40 em 2017 e 8,67 em 2018

Liquidez Seca: de 3,40 em 2017 e 8,67 em 2018

Liquidez Imediata: de 3,40 em 2017 e 8,67 em 2018

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 41,67% em 2017 e 13,04% em 2018. O Índice de Composição do Endividamento foi de 100,00% em 2017 e 2018. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido se manteve 0,00% 2017 e 2018. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 0,00% em 2017 e 2018.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2017 foi de 94,12% enquanto que a de 2018 resultou em 105,77%. A Margem Líquida foi de 14,95% em 2017 contra 26,19% em 2018. O Giro do Ativo foi de 6,29 em 2017 enquanto em 2018 foi de 4,04. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 133,33% em 2017 contra 119,57% em 2018.

Recomendamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis, Relatório de Administração e Parecer dos Auditores Independentes para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações, que manteve atualizado seu registro perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários durante o exercício de 2018.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela Crowe Horwath Macro Auditores independentes S.S., cujo parecer não apresentou ressalvas.

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.

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), no entanto, referido fundo não está com montante retido superior ao mínimo, a Emissora já notificou a Devedora para recomposição.

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 titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2019.



"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 CRI"

"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"