

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

Altere Securitizadora S.A.

3ª Emissão de CRI – 1ª Série

ÍNDICE

EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	7
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	7
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS.....	7
EVENTOS REALIZADOS - 2019.....	7
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	8
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
VERIFICAÇÃO DO LASTRO.....	8
REGIME FIDUCIÁRIO.....	8
PATRIMÔNIO SEPARADO.....	9
DECLARAÇÃO.....	9

EMISSORA

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 aplicável à presente Emissão

Coordenador Líder:

Não aplicável 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 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 emissão

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%

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.

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, realizada aos 03 de março de 2020, os Titulares dos CRI, representantes de 88,33% dos CRI em circulação aprovaram 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](#)

Aos 07 de abril de 2020, considerando que não foi possível atingir o quórum de instalação previsto no Termo de Securitização, a Assembleia não foi instalada e, conseqüentemente, restou prejudicada a deliberação da ordem do dia, de forma que deverá ser publicado oportunamente o edital de convocação. [Veja na íntegra](#)

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	R\$ 655.775,64863935	R\$ 4.447,72848582	R\$ 701.232,44198890	R\$ 42.073,946,52
31/12/2018	R\$ 524.119,83000000	R\$ 76.783,64314713	R\$ 600.903,47314713	R\$ 36.054,208,39

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
60	-	-	60

EVENTOS REALIZADOS – 2019

No exercício de 2019, não ocorreram os eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

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

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 de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

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.

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 no exercício social de 2019, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício de 2019, na íntegra através do link: https://www.fiduciario.com.br/wp-content/uploads/2020/06/DF_Altere_31-12-19.pdf

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

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, no exercício de 2019. Informamos que não havia previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão,

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

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.

No demais, o CRI contará com as garantias da Debêntures:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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), no entanto, o referido fundo não está com montante retido superior ao mínimo devido ao descumprimento pecuniário.

VERIFICAÇÃO DO LASTRO

Debêntures simples em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão da SPE Nogueira Incorporadora S.A., da espécie quirografária, formalizada através da Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária Integral sob nº 70.080-1.

As Partes estão em descumprimento pecuniário, sendo devidamente notificadas, e em consequência estão em tratativas junto aos investidores para quitação dos débitos.

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 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, 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 CRI"

"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"