Relatório Anual do Agente Fiduciário - Exercício 2020

alphavilleurbanismo

Debêntures

1ª Emissão Serie Única – AUSA11

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA 3900 | 10º ANDAR
04538-132 | ITAIM BIBI | SÃO PAULO | SP
TEL. 11 3014 6008
WWW.PLANNER.COM.BR

Informações Obrigatórias face ao disposto no Art. 15º da Resolução CVM Nº 17/21 e Artigo 68, Parágrafo 1º, Alínea B da Lei 6.404/76:

1)	Inciso I do Artigo 15º da Resolução 17/21 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento“:	Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia. Informação disposta no item “Declaração da Emissora”.
2)	Inciso II do Artigo 15º da Resolução 17/21 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários“:	Informação disponível no “Documentos da Operação”.
3)	Inciso III do Artigo 15º da Resolução 17/21 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor“:	Informação disponível no item “Indicadores Financeiros e Econômicos”.
4)	Inciso IV do Artigo 15º da Resolução 17/21 - quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período:	Informações disponível no item "Posição de Ativos", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriturador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.
5)	Inciso V do Artigo 15º da Resolução 17/21 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período:	Informação disponível no item “Pagamentos Efetuados em 2020".
6)	Inciso VI do Artigo 15º da Resolução 17/21 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver:	Não foi constituído fundo de amortização.
7)	Inciso VII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor:	Informação disponível no item "Destinação dos Recursos".
8)	Inciso VIII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver:	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.
9)	Inciso IX do Artigo 15º da Resolução 17/21 - cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente:	Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.
10)	Inciso X do Artigo 15º da Resolução 17/21 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias:	De acordo com as informações obtidas do emissor e controles internos, as garantias prestadas nesta operação permanecem suficientes e exequíveis, tal como foram constituídas outorgadas e/ou emitidas.
11)	Inciso XI do Artigo 15º da Resolução 17/21 - existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período:	Não atuamos como Agente Fiduciário em outras emissões feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor.
12)	Inciso XII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função:	Declaração disponível no item “Declaração do Agente Fiduciário”.

Alphaville Urbanismo S.A.

1ª Emissão Série Única – AUSA 11

EMISSORA

DENOMINAÇÃO SOCIAL	ALPHAVILLE URBANISMO S. A.
ENDEREÇO	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 8501 – 3º ANDAR – SÃO PAULO - SP
CNPJ	00.446.918/0001-69

PARTICIPANTES

EMISSORA	ALPHAVILLE URBANISMO S. A.
COORDENADOR(ES)	BANCO BRADESCO BBI S.A.
ESCRITURADOR	BANCO BRADESCO S.A.
LIQUIDANTE	BANCO BRADESCO S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA EMISSÃO	11/10/2013
DATA VENCIMENTO	09/12/2025
VOLUME TOTAL	R$ 800.000.000,00
QUANTIDADE TOTAL	8.000
EMISSÃO	1
SÉRIES	Única
CLASSE	NÃO CONVERSÍVEL
FORMA	ESCRITURAL
ESPÉCIE	REAL
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Vide item "Destinação dos Recursos"
RATING	N/A

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

CÓDIGO DO ATIVO	AUSA11
CÓDIGO DO ISIN	BRAUSADBS007
DATA EMISSÃO	11/10/2013
DATA VENCIMENTO	09/12/2025
VOLUME NA DATA DE EMISSÃO	R$ 800.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	R$ 100.000,00
PREÇO UNITÁRIO [1]	R$ 80.251,2779604
REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 476/09
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL	CDI
REMUNERAÇÃO ATUAL	100% CDI + 3.05%

[1] no último dia útil do ano ou na data do resgate

POSIÇÃO DE ATIVOS

EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	TESOURARIA	RESGATADAS	CANCELADAS
8.000	8.000	0	0	0

PAGAMENTOS EFETUADOS EM 2020 (Em Valores Unitários) [2]

DATA DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
09/01/2020	N/A	**483,407517**
09/02/2020	N/A	501,050513
09/03/2020	N/A	396,829241
09/04/2020	N/A	484,822656
09/05/2020	N/A	385,810029
09/06/2020	N/A	383,876283
09/07/2020	N/A	349,591609

[2] Para os demais pagamentos foi concedido "período de carência" conforme deliberado na Assembleia de 07/08/2020

GARANTIAS

1.) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA;

2.) CESSÃO FIDUCIÁRIA.

planner

Declaração da Emissora

DocuSign Envelope ID: 016C1A83-3CEE-4AEF-AA24-A83AF0BB0FA5

alphavilleurbanismo

DECLARAÇÃO

ALPHAVILLE URBANISMO S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.446.918/0001-69, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Dra. Ruth Cardoso, 8.501, 3º andar, Pinheiros, neste ato por seus representantes legais ao final assinados ("ALPHAVILLE" ou "Companhia"), apresenta a presente declaração, nos termos abaixo.

Em cumprimento ao disposto na cláusula 7.1, inciso II, alínea "b" do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Primeira Emissão de Alphaville Urbanismo S.A.", a ALPHAVILLE vem **DECLARAR** que não houve vícios nos Índices Financeiros mencionados na cláusula 7.1, inciso II, alínea "a" da mesma referida Escritura, assim como não há quaisquer vícios nas informações apresentadas, atestando a Companhia a sua integral veracidade na época da declaração, declarando, ainda, a ALPHAVILLE a inexistência de qualquer inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer das demais Sociedades, de nenhuma obrigação prevista na aludida Escritura e/ou em qualquer dos demais documentos ali citados, declarando.

Para maior clareza, firmamos a presente declaração na data abaixo.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2021.

GUILHERME PUPPI

Klausner Monteiro

ALPHAVILLE URBANISMO S/A

Alphaville Urbanismo S.A. Avenida Dra. Ruth Cardoso, 8501, 3º andar, 05425-070, SP.
Fone +55 (11) 80405100.
www.alphaville.com.br

Destinação dos Recursos

OS RECURSOS LÍQUIDOS OBTIDOS COM A EMISSÃO, SEGUNDO DECLARAÇÕES PRESTADAS PELA EMISSORA, FORAM INTEGRALMENTE UTILIZADOS PARA:

(I) REPOSIÇÃO DE CAIXA DA COMPANHIA APÓS A DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS NO ÂMBITO DA AQUISIÇÃO, POR PRIVATE EQUITY AE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. ("PRIVATE EQUITY AE"), DE AÇÕES DE EMISSÃO DA COMPANHIA CORRESPONDENTES A 70% (SETENTA POR CENTO) DO CAPITAL SOCIAL VOTANTE E TOTAL DA COMPANHIA, ATÉ O VALOR DE R$300.000.000,00 (TREZENTOS MILHÕES DE REAIS) ("AQUISIÇÃO"); E

(II) REFINANCIAMENTO DE DÍVIDAS, CAPITAL DE GIRO, INVESTIMENTOS, REEMBOLSO DE INVESTIMENTOS, DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADES E OUTRAS FINALIDADES GERAIS DA COMPANHIA INERENTES AO SEU OBJETO SOCIAL, ATÉ O VALOR DE R$500.000.000,00 (QUINHENTOS MILHÕES DE REAIS).

Alphaville Urbanismo S.A.

1ª Emissão Série Única – AUSA 11

Indicadores Financeiros e Econômicos

AUSA11 - Alphaville Urbanismo

Relatório dos Índices Financeiros

Covenants conforme Escritura de Debentures, cláusula 6.29.2. (XIV) - 17o ADITAMENTO

a) (Estoque + Contas a Receber) / (Dívida Líquida + Passivo Construtivo) = igual ou maior a 1,25 vezes

b) Quociente da divisão das Contas a Receber pela Dívida Líquida = igual ou superior a 1,10 vezes

Cálculo dos Índices Financeiros para o 1T encerrado em 31 de março de 2020

a)	Estoque + Contas a Receber / Dívida Líquida + Passivo Construtivo	=	2.363.998 / 1.443.609	= 1,64	Enquadrado
b)	Contas a Receber / Dívida Líquida	=	1.487.976 / 1.051.295	= 1,42	Enquadrado

CONSOLIDADO		
ESTOQUE		
Lotes a Comercializar	2	723.626
Custo a a incorrer dos lotes em estoque	2	-37.512
Provisões relativas a distratos	1	-114.884
CONTAS A RECEBER		
Clientes de Incorp.e Venda de Imóveis	3	201.402
Contas a Receber de Longo Prazo Líquido	3	504.085
AVP da Carteira	3	-144.054
Prov. para Perda em Distratos	3	-455.167
Adiantamento de Clientes	4	91.099
Receita de Vendas a Apropriar	5	274.367
DÍVIDA LÍQUIDA		
Circulante - Empréstimos e Financiamentos e Debentures	6	86.482
Circulante - Cessão de Créditos	6	52.721
Não Circulante - Empréstimos e Financiamentos e Debentures	6	905.656
Não Circulante - Cessão de Créditos	6	78.536
Total Disponibilidades	7	72.100
PASSIVO CONSTRUTIVO		
Fornecedores de Materiais e Serviços	8	104.577
Custo de Vendas a Apropriar	9	-172.853
Custo de Vendas Lotes em Estoque	10	-114.884

AUSA11 - Alphaville Urbanismo

Relatório dos Índices Financeiros

Covenants conforme Escritura de Debentures, cláusula 6.29.2. (XIV) - 17o ADITAMENTO

a) (Estoque + Contas a Receber) / (Dívida Líquida + Passivo Construtivo) = igual ou maior a 1,25 vezes

b) Quociente da divisão das Contas a Receber pela Dívida Líquida = igual ou superior a 1,10 vezes

Cálculo dos Índices Financeiros para o 2T encerrado em 30 de junho de 2020

a)	Estoque + Contas a Receber / Dívida Líquida + Passivo Construtivo	=	2.295.974 / 1.428.890	= 1,61	Enquadrado
b)	Contas a Receber / Dívida Líquida	=	1.433.004 / 1.049.207	= 1,37	Enquadrado

CONSOLIDADO		
ESTOQUE		
Lotes a Comercializar	2	721.384
Custo a a incorrer dos lotes em estoque	2	-39.744
Provisões relativas a distratos	1	-101.842
CONTAS A RECEBER		
Clientes de Incorp.e Venda de Imóveis	3	178.080
Contas a Receber de Longo Prazo Líquido	3	475.072
AVP da Carteira	3	-128.188
Prov. para Perda em Distratos	3	-476.292
Adiantamento de Clientes	4	105.108
Receita de Vendas a Apropriar	5	280.480
DÍVIDA LÍQUIDA		
Circulante - Empréstimos e Financiamentos e Debentures	6	88.321
Circulante - Cessão de Créditos	6	70.253
Não Circulante - Empréstimos e Financiamentos e Debentures	6	844.216
Não Circulante - Cessão de Créditos	6	121.551
Total Disponibilidades	7	75.134
PASSIVO CONSTRUTIVO		
Fornecedores de Materiais e Serviços	8	99.993
Custo de Vendas a Apropriar	9	-177.848
Custo de Vendas Lotes em Estoque	10	-101.842

AUSA11 - Alphaville Urbanismo

Relatório dos Índices Financeiros

Covenants conforme Escritura de Debentures, cláusula 6.29.2. (XIV) - 17o ADITAMENTO

a) (Estoque + Contas a Receber) / (Dívida Líquida + Passivo Construtivo) = igual ou maior a 1,25 vezes

b) Quociente da divisão das Contas a Receber pela Dívida Líquida = igual ou superior a 1,10 vezes

Cálculo dos Índices Financeiros para o 3T encerrado em 30 de setembro de 2020

a)	Estoque + Contas a Receber / Dívida Líquida + Passivo Construtivo	=	2.098.636 / 1.467.370	= 1,43	Enquadrado
b)	Contas a Receber / Dívida Líquida	=	1.347.864 / 1.118.631	= 1,20	Enquadrado

CONSOLIDADO		
ESTOQUE		
Lotes a Comercializar	2	638.542
Custo a a incorrer dos lotes em estoque	2	-39.744
Provisões relativas a distratos	1	-72.486
CONTAS A RECEBER		
Clientes de Incorp.e Venda de Imóveis	3	185.274
Contas a Receber de Longo Prazo Líquido	3	487.261
AVP da Carteira	3	-113.849
Prov. para Perda em Distratos	3	-395.744
Adiantamento de Clientes	4	120.878
Receita de Vendas a Apropriar	5	286.614
DÍVIDA LÍQUIDA		
Circulante - Empréstimos e Financiamentos e Debentures	6	98.395
Circulante - Cessão de Créditos	6	78.887
Não Circulante - Empréstimos e Financiamentos e Debentures	6	892.940
Não Circulante - Cessão de Créditos	6	138.578
Total Disponibilidades	7	90.169
PASSIVO CONSTRUTIVO		
Fornecedores de Materiais e Serviços	8	92.324
Custo de Vendas a Apropriar	9	-183.929
Custo de Vendas Lotes em Estoque	10	-72.486

AUSA11 - Alphaville Urbanismo

Relatório dos Índices Financeiros

Covenants conforme Escritura de Debentures, cláusula 6.29.2. (XIV) - 17o ADITAMENTO

a) (Estoque + Contas a Receber) / (Dívida Líquida + Passivo Construtivo) = igual ou maior a 1,25 vezes

b) Quociente da divisão das Contas a Receber pela Dívida Líquida = igual ou superior a 1,10 vezes

Cálculo dos Índices Financeiros para o 4T encerrado em 31 de dezembro de 2020

a)	Estoque + Contas a Receber / Dívida Líquida + Passivo Construtivo	=	1.991.992 / 1.244.302	= 1,60	Enquadrado
b)	Contas a Receber / Dívida Líquida	=	1.325.810 / 879.541	= 1,51	Enquadrado

CONSOLIDADO		
ESTOQUE		
Lotes a Comercializar	2	577.998
Custo a a incorrer dos lotes em estoque	2	-16.697
Provisões relativas a distratos	1	-71.487
CONTAS A RECEBER		
Clientes de Incorp.e Venda de Imóveis	3	202.711
Contas a Receber de Longo Prazo Líquido	3	501.248
AVP da Carteira	3	-106.088
Prov. para Perda em Distratos	3	-339.258
Adiantamento de Clientes	4	137.462
Receita de Vendas a Apropriar	5	313.967
DÍVIDA LÍQUIDA		
Circulante - Empréstimos e Financiamentos e Debentures	6	108.586
Circulante - Cessão de Créditos	6	91.412
Não Circulante - Empréstimos e Financiamentos e Debentures	6	870.107
Não Circulante - Cessão de Créditos	6	153.523
Total Disponibilidades	7	344.087
PASSIVO CONSTRUTIVO		
Fornecedores de Materiais e Serviços	8	91.608
Custo de Vendas a Apropriar	9	-201.666
Custo de Vendas Lotes em Estoque	10	-71.487

Os Índices Financeiros estão enquadrados conforme Escritura de Debentures, cláusula 6.29.2. (XIV) - 17o ADITAMENTO

Os valores podem ser melhor visualizados no seguinte LINK

planner

Documentos da Operação

EVENTOS SOCIETÁRIOS
Eventos societários e alterações estatutárias

ASSEMBLEIAS
Assembleias ocorridas no ano de 2020

DOCUMENTOS
Escrituras, Termos de Securitização, Aditamentos e demais documentos

COMUNICADO AO MERCADO
Demais informações relevantes

RELATÓRIOS MENSAIS
Relatório mensal com a utilização dos recursos e prestação de contas

FATOS RELEVANTES
Informações que impactam diretamente no valor do ativo e na decisão dos investidores

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital

Declaração do Agente Fiduciário

A Planner declara que (i) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da(s) emissão(ões) contida(s) neste relatório e que inexiste situação de conflito de interesses que impeça a continuidade do exercício da função; (ii) a emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e (v) inexistem outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário.

Na qualidade de agente fiduciário desta operação, apresentamos o relatório anual do exercício de 2020, atendendo ao disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.

As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira do emissor, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório, são procedentes da nossa analise acerca dos documentos da operação e seus aditamentos, se existentes, não implicando em obrigação legal ou financeira.

Informamos, também, que este relatório foi enviado ao emissor para divulgação nas formas previstas na regulamentação específica.

Para mais informações e acesso aos documentos da emissão, sugerimos acessar o site www.planner.com.br/investimentos/fiduciario ou entrar em contato pelo e-mail agentefiduciario@planner.com.br

São Paulo, 30 de Abril de 2021

Planner Corretora de Valores S.A.
Agente Fiduciário

Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e do artigo 15º da Resolução CVM nº 17/2021, 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 debênture. 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.