


Relatório Anual do
Agente Fiduciário
2022

planner 

AL Empreendimentos S.A.

1ª Emissão Debentures

Série Única

1. Características da Emissão

PARTICIPANTES	
EMISSORA	ALPHAVILLE URBANISMO S.A.
DEVEDORA	ALPHAVILLE URBANISMO S.A.
COORDENADOR(ES)	BANCO BRADESCO BBI S/A
ESCRITURADOR	BANCO BRADESCO S.A.
LIQUIDANTE	BANCO BRADESCO S.A.
CUSTODIANTE	N/A

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	
DATA EMISSÃO	11/10/2013
DATA INTEGRALIZAÇÃO	09/12/2013
DATA VENCIMENTO	09/12/2025
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	800.000.000,00
QUANTIDADE	8.000
EMISSÃO	1
SÉRIES	ÚNICA
CLASSE	NÃO CONVERSÍVEL
FORMA	ESCRITURAL
ESPÉCIE	QUIROGRAFÁRIA

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)	
CÓDIGO DO ATIVO	AUSA11
CÓDIGO DO ISIN	BRAUSADBS007
SÉRIE	ÚNICA
DATA EMISSÃO	11/10/2013
DATA INTEGRALIZAÇÃO	09/12/2013
DATA VENCIMENTO	09/12/2025
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	800.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	100.000,00
PREÇO UNITÁRIO ¹	88.974,71806934
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 476/09
REMUNERAÇÃO ATUAL	100% CDI + 3,05%

¹ no último dia útil do ano

2. Posição de ativos em 30/12/2022

EMITIDOS	EM TESOURARIA	CANCELADOS / NÃO INTEGRALIZADOS	CONVERTIDOS	RESGATADOS	EM CIRCULAÇÃO
8.000	0	0	0	0	8.000

3. Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos obtidos com a emissão, segundo declarações prestadas pela Emissora, foram integralmente 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 AL Empreendimentos correspondentes a 70% (setenta por cento) do capital social votante e total da AL Empreendimentos, até o valor de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais); e (ii) refinanciamento de dívidas, capital de giro, investimentos, reembolso de investimentos, desenvolvimento de atividades e outras finalidades gerais da AL Empreendimentos inerentes ao seu objeto social, até o valor de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos mil reais).

4. Relatório de Rating

Não aplicável de acordo com os instrumentos da Emissão.

5. Pagamentos Efetuados em 2022 (Valores Unitários)

DATA DO PAGAMENTO	JUROS	AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	PRÊMIO
30/03/2022	1.152,7979039094	540,0228125800	0,00000000	0,00000000

6. Índices e Limites Financeiros

ÍNDICE APURADO	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022
EST + CR / DIV LIQ + PS CONST APURADO STATUS	>= 1,25 1,25 ENQUADRADO	>= 1,25 1,13 DESENQUADRADO **	>= 1,25 1,06 DESENQUADRADO**	>= 1,25 1,05 DESENQUADRADO**
CR / DIV LIQ APURADO STATUS	>= 1,10 1,27 ENQUADRADO	>= 1,10 1,19 ENQUADRADO	>= 1,10 1,11 ENQUADRADO	>= 1,10 1,22 ENQUADRADO

** Os desenquadramentos apresentados acima referentes ao 2T2022, ao 3T2022 e ao 4T2022, apresentam *waiwers*, os quais foram deliberados nas AGDs de 29/07/2022, 30/09/2022 e 26/12/2022 respectivamente.

7. Garantias

GARANTIA	CONSTITUIÇÃO	EXEQUIBILIDADE	SUFICIÊNCIA	VALOR
Alienação Fiduciária de Ações/Quotas	Sim	Sim	Não	R\$ 113.727.887,00
<p>Das (i) quotas ou ações de emissão das SPEs representativas da totalidade do capital social votante e total das SPEs, que sejam ou venham a ser, a qualquer título, de titularidade de qualquer das Outorgantes; (ii) quotas ou ações decorrentes de desdobramentos, grupamentos e/ou bonificações resultantes das quotas ou ações referidas no item (i); (iii) quotas ou ações emitidas em substituição às quotas ou ações referidas nos itens (i) e (ii); (iv) com relação às quotas ou ações referidas itens anteriores, o direito de subscrição de novas quotas ou ações representativas do capital social de qualquer das SPEs e de quaisquer outros valores mobiliários conversíveis ou permutáveis m quotas ou ações; e (v) com relação às quotas ou ações referidas itens anteriores, todos os direitos sobre o capital próprio e/ou qualquer outra distribuição de lucros.</p> <p>O valor foi atribuído com base nos Contratos Sociais das SPEs (Terras Alphaville Teresina Empreendimentos Imobiliários Ltda; Terras Alphaville Vitória Da Conquista Empreendimentos Imobiliários Ltda; Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 003 Ltda; Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 004 Ltda; Terras Alpha Anápolis Empreendimentos Imobiliários Ltda; Terras Alphaville SPE Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda; Alphaville Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda; Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 005 Ltda; Alphaville Guarapari Empreendimentos Imobiliários Ltda; e Alphaville Três Praias – Residencial 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda) devidamente registrados na JUCESP.</p>				
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Sim	Sim	Não	R\$ 0,00
<p>Da totalidade (i) dos direitos creditórios de titularidade das Outorgantes, decorrentes de Acordos de Parceria e dos Instrumentos de Compra e Venda, observada a proporção prevista nos Acordos de Parceria; (ii) dos direitos creditórios de titularidade das Outorgantes contra o Depositário em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta das Outorgantes em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e (iii) dos direitos creditórios de titularidade das Outorgantes contra o Depositário decorrentes de certificados de depósito bancário com liquidez diária.</p> <p>Não foi possível atribuir valor à garantia, em razão do não recebimento dos documentos necessários.</p>				

8. Verificação do Lastro

Não aplicável de acordo com os instrumentos da Emissão.

9. Assembleias de Titulares do Ativo

AGDs - 29/03/2022; 30/05/2022; 29/06/2022; 29/07/2022; 29/08/2022; 29/09/2022; 27/10/2022; 29/11/2022 e 26/12/2022 - Que dentre outros assuntos, aprovou a postergação das datas de vencimento previstas na Debênture;

AGD - 02/08/2022 - Que dentre outros assuntos, aprovou a inclusão na cessão fiduciária de novos direitos creditórios;

AGD - 30/09/2022 - Que dentre outros assuntos, aprovou a alteração das Contas Movimento de titularidade da Companhia e das SPEs para a Conta Movimento de titularidade da Alphaville 90 Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.442.241/0001-66.

10. Alterações Estatutárias e Eventos Societários

Ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2022, conforme AGE realizada em 08/07/2022.

11. Status da emissão

Descumprida, visto que até a entrega do presente relatório não foi verificado o recebimento (a) dos Contratos Sociais das SPES (i) Terras Alphaville Montes Claros Empreendimentos Imobiliários Ltda; (ii) Alphaville Guarajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda; (iii) Terras Alphaville São José Dos Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda; (iv) Terras Alpha Nova Esplanada 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 006 Ltda; (vi) Jardim Alpha Ponta Grossa 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (vii) Alphaville Dom Pedro Zero Empreendimentos Imobiliários Ltda; (viii) Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 007 S.A; (ix) Terras Alpha Campo Grande Residencial 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (b) das Cópias dos Acordos de Parcerias, indicados no Anexo I, do Contrato de Cessão Fiduciária; (c) dos Instrumentos de Compra e Venda, identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.

12. Declaração do Agente Fiduciário

A Planner declara que se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário desta emissão, e que inexistente situação de conflito de interesses que impeça a continuidade do exercício de sua função.

Este relatório foi elaborado em atendimento ao disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 e na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme aplicável, com base nas informações e documentos legais disponibilizados pelo Emissor, os quais encontram-se à disposição para consulta junto ao Agente Fiduciário.

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 análise acerca dos documentos da operação e eventuais aditamentos, não implicando em obrigação legal ou financeira.

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

São Paulo, abril de 2023

Planner Corretora de Valores S.A.

Agente Fiduciário

13. 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:

<p>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”:</p>	<p>Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia. Eventuais inadimplementos encontram-se listados no presente relatório.</p>
<p>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”:</p>	<p>Informação disponível no “Alterações Estatutárias e Eventos Societários”.</p>
<p>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”:</p>	<p>Informação disponível no item “Índices e Limites Financeiros”.</p>
<p>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:</p>	<p>Informações disponível no item " Posição de ativos em 30/12/2022", 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.</p>
<p>5) Inciso V do Artigo 15º da Resolução 17/21 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período:</p>	<p>Informação disponível no item “Pagamentos Efetuados em 2022 (Valores Unitários)”</p>
<p>6) Inciso VI do Artigo 15º da Resolução 17/21 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver:</p>	<p>Não foi constituído fundo de despesas, amortização ou liquidez.</p>

<p>7) Inciso VII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor:</p>	<p>Informação disponível no item "Destinação dos Recursos".</p>
<p>8) Inciso VIII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver:</p>	<p>Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.</p>
<p>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:</p>	<p>Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.</p>
<p>10) Inciso X do Artigo 15º da Resolução 17/21 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias:</p>	<p>Informação disponível no item "Garantias".</p>
<p>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:</p>	<p>Informação disponível no item "Outras Emissões".</p>
<p>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:</p>	<p>Declaração disponível no item "Declaração do Agente Fiduciário".</p>

14. Outras Emissões

Não atuamos em outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pelo Emissor, por Sociedade Coligada, Controlada, Controladora ou Integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como Agente Fiduciário no período.