


Relatório Anual do
Agente Fiduciário
2023

planner 

Alphaville S.A.

1ª Emissão Debêntures
Série Única

1. Características da Emissão

PARTICIPANTES	
EMISSIONORA	ALPHAVILLE S.A.
DEVEDORA	ALPHAVILLE 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	15/11/2033
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	15/11/2033
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	800.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	100.000,00
PREÇO UNITÁRIO ¹	106.033,55117849
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 476/09
REMUNERAÇÃO ATUAL	100% CDI + 2,00%

¹ no último dia útil do ano

2. Posição de ativos em 29/12/2023

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 2023 (Valores Unitários)

DATA DO PAGAMENTO	JUROS	AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	PRÊMIO
Não houve pagamento de juros ou amortização em 2023.				

6. Índices e Limites Financeiros

ÍNDICE APURADO	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023
EST + CR / DIV LIQ + PS CONST APURADO STATUS	>= 1,25 1,13 DESENQUADRADO	>= 1,25 0,88 DESENQUADRADO **	>= 1,25 0,73 DESENQUADRADO**	>= 1,25 0,79 DESENQUADRADO**
CR / DIV LIQ APURADO STATUS	>= 1,10 1,19 ENQUADRADO	>= 1,10 0,84 DESENQUADRADO	>= 1,10 0,71 DESENQUADRADO	>= 1,10 0,85 DESENQUADRADO

** Os desenquadramentos apresentados acima referentes ao 1T2023 ao 4T2023, apresentam *waivers*, os quais foram deliberados nas AGDs de 31/03/2023, 30/06/2023, 29/09/2023 e 28/12/2023, respectivamente.

7. Garantias

GARANTIA	CONSTITUIÇÃO	EXEQUIBILIDADE	SUFICIÊNCIA	VALOR
Alienação Fiduciária de Ações/Quotas	Sim	Sim	Não	R\$ 123.544.133,00
<p>(i) Das 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; Alphaville Três Praias – Residencial 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda; e Terras Alphaville São José dos Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda; Terras Alphaville Montes Claros Empreendimentos Imobiliários Ltda; (ii) Alphaville Guarajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda; Terras Alpha Nova Esplanada 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda; Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 006 Ltda; Jardim Alpha Ponta Grossa 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda; Alphaville Dom Pedro Zero Empreendimentos Imobiliários Ltda; Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 007 S.A; Terras Alpha Campo Grande Residencial 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda; Alphaville Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda; Terras Alpha Cascavel 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda; Terras Alpha Sergipe 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda; e Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 008 S.A) devidamente registrados na JUCESP</p>				
Alienação Fiduciária de Propriedade Intelectual	Não	Não	Não	R\$ 0,00
<p>(i) Da marca e o pedido de registro da marca “ALPHAVILLE” regularmente depositados e ativos perante o Instituto Nacional de Propriedade Intelectual (“INPI”), bem como todos os registros para marcas compostas pela expressão “ALPHAVILLE”; e (ii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, recursos e ações relacionadas à Marca, bem como o produto de eventual venda, cessão, alienação, permuta, transferência e concessão de direito de uso da Marca.</p> <p>Não foi possível atribuir valor à garantia, em razão do não recebimento dos documentos necessários.</p>				
Fiança	Sim	Sim	N/A	N/A
<p>Prestada por AL Empreendimentos S.A. (nova denominação de Alphaville Urbanismo S.A.), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.446.918/0001-69.</p>				
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Acervo	Sim	Sim	Não	R\$ 0,00
<p>Da totalidade (i) dos direitos creditórios de titularidade da Companhia, presentes e futuros, decorrentes do Resultado Positivo; (ii) dos direitos creditórios de titularidade da Companhia contra o Depositário em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Companhia, em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, mantidos na conta vinculada de titularidade da Companhia, nº 37999-9, mantida na agência 2372, do Depositário; e (iii) dos créditos de titularidade da Companhia contra o Depositário decorrentes de certificados de depósito bancário com liquidez diária de Emissão do Depositário.</p> <p>Não foi possível atribuir valor à garantia, em razão do não recebimento dos documentos necessários.</p>				
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Sim	Sim	Não	R\$ 28.939.380,96

Da totalidade (i) dos direitos creditórios de titularidade das Outorgantes, presentes e futuros, 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 de Emissão do Depositário.

O valor foi atribuído com base no Relatório de Controle de Direitos Creditórios da MF Inteligência Estatística, apurado nos extratos bancários das Contas Vinculadas em dezembro de 2023.

*De acordo com o Relatório de Controle de Direitos Creditórios da MF Inteligência Estatística data base 31/12/2023, o Fluxo Financeiro Esperado (vencido e a vencer) dos contratos com até 90 dias de atraso representa o valor de R\$ 396.800.555,32.

8. Verificação do Lastro

Não aplicável de acordo com os instrumentos da Emissão.

9. Assembleias de Titulares do Ativo

AGD – 31/01/2023 – que dentre outros assuntos, aprovou a postergação do pagamento das Debêntures; a concessão do perdão temporário decorrente da inobservância do Percentual Mínimo de Cobertura; a liberação da Cessão Fiduciária, exclusivamente com relação aos direitos creditórios de titularidade da Nova Esplanada, Companhia, Manaus, Ceará 003, Caruaru, Ceará 004, Ceará 005, Sergipe Desenvolvedora, Barra dos Coqueiros, Teresina, Paraíba, Rio Branco e Vitória da Conquista.

AGD – 27/02/2023 - que dentre outros assuntos, aprovou a postergação do pagamento das Debêntures; e a concessão do perdão temporário decorrente da inobservância do Percentual Mínimo de Cobertura.

AGD – 13/03/2023 – que dentre outros assuntos, aprovou a assunção de todas as obrigações da Companhia, nos termos da Escritura de Emissão, pela Alphaville S.A., de modo que a Alphaville passe a ser a nova Emissora das Debêntures; a outorga da garantia fidejussória pela Companhia em garantia das obrigações decorrentes das Debêntures; observadas as Condições Suspensivas, aprovou a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures em razão da consumação da operação pretendida com a BPS Capital Participações Societárias S.A., ou uma afiliada.

AGD – 31/03/2023 – que dentre outros assuntos, aprovou a postergação do pagamento das Debêntures; a concessão do perdão temporário decorrente da inobservância do Percentual Mínimo de Cobertura; a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures caso ocorra a inobservância dos Índices Financeiros previstos nas alíneas (a) e (b) da

cláusula 6.30.2 da Escritura de Emissão, referentes ao período de 3 (três) meses a se encerrar em 31 de março de 2023.

AGD – 27/04/2023 - que dentre outros assuntos, aprovou a postergação do pagamento das Debêntures; e a concessão do perdão temporário decorrente da inobservância do Percentual Mínimo de Cobertura.

AGD – 29/05/2023 - que dentre outros assuntos, aprovou a postergação do pagamento das Debêntures; e a concessão do perdão temporário decorrente da inobservância do Percentual Mínimo de Cobertura.

AGD – 30/06/2023 - que dentre outros assuntos, aprovou a postergação do pagamento das Debêntures; a concessão do perdão temporário decorrente da inobservância do Percentual Mínimo de Cobertura; a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures em razão da inobservância dos Índices Financeiros previstos nas alíneas (a) e (b) da cláusula 6.30.2 da Escritura de Emissão, em 30 de junho de 2023.

AGD – 20/07/2023 – aprovou a liberação da Cessão Fiduciária exclusivamente com relação aos direitos creditórios de titularidade da AL Empreendimentos, Ceará 003, Montes Claros, Barra dos Coqueiros, Manaus, Vitória da Conquista, Guarajuba, Ceará 006 e Paraíba.

AGD – 28/07/2023 - que dentre outros assuntos, aprovou a postergação do pagamento das Debêntures; e a concessão do perdão temporário decorrente da inobservância do Percentual Mínimo de Cobertura.

AGD – 31/08/2023 - que dentre outros assuntos, aprovou a postergação do pagamento das Debêntures; a concessão do perdão temporário decorrente da inobservância do Percentual Mínimo de Cobertura; a liberação da Cessão Fiduciária exclusivamente com relação aos direitos creditórios de titularidade da AL Empreendimentos, Montes Claros, Ceará 006, Ceará 003, Manaus e Sergipe Desenvolvedora; a alteração da sobretaxa no período que se inicia em 30 de setembro de 2023 (inclusive) e se encerra em 09 de dezembro (inclusive), que passará de 6,00% para 4,198% ao ano.

AGD 29/09/2023 - que dentre outros assuntos, aprovou a postergação do pagamento das Debêntures; a concessão do perdão temporário decorrente da inobservância do Percentual Mínimo de Cobertura; a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures caso ocorra a inobservância dos Índices Financeiros previstos nas alíneas (a) e (b) da cláusula 6.30.2 da Escritura de Emissão, referentes ao período de 3 (três) meses a se encerrar em 30 de setembro de 2023; a inclusão na Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Terras Alpha Teresina 2, Ceará 009, e Ribeirão Dutra; e a inclusão na Alienação Fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Terras Alpha Teresina 2 e da Ceará 009.

AGD 27/10/2023 - que dentre outros assuntos, aprovou a postergação do pagamento das Debêntures; a concessão do perdão temporário decorrente da inobservância do Percentual Mínimo de Cobertura; e a liberação da Cessão Fiduciária exclusivamente com relação aos direitos creditórios de titularidade de Uberlândia, Três Praias, Guarapari, Ceará 003, Sergipe Desenvolvedora e AL Empreendimentos.

AGD 28/11/2023 - que dentre outros assuntos, aprovou a postergação do pagamento das Debêntures; a concessão do perdão temporário decorrente da inobservância do Percentual Mínimo de Cobertura; e a liberação da Cessão Fiduciária exclusivamente com relação aos direitos creditórios

de titularidade de Caruaru, Ceará 005, Ceará 006, Teresina, Rio Doce, Manaus, Anápolis e AL Empreendimentos.

AGD 15/12/2023 – aprovou a Repactuação das Debêntures, com a alteração da Data de Vencimento para 15 de novembro de 2033; alteração dos cronogramas de pagamento da amortização do Valor Nominal e da Remuneração; alteração da Sobretaxa; alteração do evento de Amortização Antecipada Obrigatória e a inclusão de novo evento de amortização antecipada obrigatória; a inclusão de Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações das Debêntures; a alteração da definição de Percentual Mínimo; a constituição de alienação fiduciária sobre determinadas marcas de titularidade da Companhia; e a alteração dos quóruns de decisão dispostos nas cláusulas 6.18.6, 6.30.1 (IV), (X) - alínea (a), (XI), 6.30.2 (V), (VI) alínea (a), (XII) alínea (d), 6.30.4 (I) e (II), 9.6 e 9.6.1 da Escritura de Emissão.

AGD – 28/12/2023 – aprovou a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures caso ocorra a inobservância dos Índices Financeiros previstos nas alíneas (a) e (b) do inciso XVII da cláusula 6.30.2 da Escritura de Emissão, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

10. Alterações Estatutárias e Eventos Societários

Conforme informações disponibilizadas pela Emissora, não ocorreram alterações estatutárias no exercício social de 2023.

11. Status da emissão

Descumprida, visto que até a entrega do presente relatório não foi verificado o recebimento (i) dos Instrumentos de Compra e Venda, identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) comprovante do protocolo de petição de anotação da presente Alienação Fiduciária de Marca no registro da Marca; (iii) Procuração prevista no Anexo III da Alienação Fiduciária de Propriedade Intelectual assinada; (iv) AGD realizada em 28/12/2023 registrada na JUCESP; e (v) Aditamentos aos documentos da Emissão, para refletir as deliberações da AGD de repactuação das Debêntures, devidamente registrados.

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 2024

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 29/12/2023", 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 2023 (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.