Relatório Anual do Agente Fiduciário 2024

planner

Alphaville S.A.

1ª Emissão Debêntures

Série Única

1. Características da Emissão

PARTICIPANTES	
EMISSORA	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	COM GARANTIA REAL

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]	119.924,35399208
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 31/12/2024

EMITIDOS	EM TESOURARIA	CANCELADOS / NÃO INTEGRALIZADOS	CONVERTIDOS	RESGATADOS	EM CIRCULAÇÃO
8.000	0	3.323	0	0	4.677

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) ("Aquisição"); 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 2024 (Valores Unitários)

DATA DO PAGAMENTO	JUROS	AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	PRÊMIO
Não houve pagamento de juros ou amortização em 2024.				

6. Índices e Limites Financeiros

ÍNDICE APURADO	1T2024	2T2024	3T2024	4T2024
EST + CR / DIV LIQ + PS CONST APURADO STATUS	>= 1,05 1,07 ENQUADRADO	>= 1,05 1,07 ENQUADRADO	>= 1,05 1,12 ENQUADRADO	>= 1,05 1,14 ENQUADRADO
CR / DIV LIQ APURADO STATUS	>= 1,10 1,59 ENQUADRADO	>= 1,10 1,41 ENQUADRADO	>= 1,10 2,24 ENQUADRADO	>= 1,10 2,20 ENQUADRADO

7. Garantias

GARANTIA	CONSTITUIÇÃO	EXEQUIBILIDADE	SUFICIÊNCIA	VALOR
Alienação Fiduciária de Ações/Quotas	Não	Não	Não	R$ 397.100.000,00
(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. O valor acima disposto foi atribuído com base no relatório elaborado nos termos da Cl. 4.1.1, inciso III (f) e inciso VI do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, conforme aditado, pelas Outorgantes (SPEs) e pela Emissora, para fins de verificação do Valor do Estoque das SPEs. O Percentual Mínimo (somatório dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e/ou dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente mantidos nas Contas Vinculadas; e/ou do Valor do Estoque das SPEs) equivalente a 150% do Saldo Devedor das Debêntures, do trimestre findo em 31/12/2024, está ENQUADRADO, conforme estabelecido no Contrato de Alienação Fiduciária.				
Alienação Fiduciária de Propriedade Intelectual/Marcas	Sim	Não	Não	R$ 0,00
(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. O Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Intelectual não estabelece metodologia de cálculo para fins de apuração do valor da Propriedade Intelectual. A Emissora, por sua vez, não forneceu documentos a fim de valorar/mensurar a suficiência desta garantia.				
Fiança	Sim	Sim	N/A	N/A
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.				
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Acervo	Sim	Sim	Não	R$ 0,00
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. O Acervo AVLL foi avaliado pelas Partes, de acordo com o seu valor contábil líquido na data base de 30 de setembro de 2022 em R$338.728.306,78 negativos, conforme disposto no Contrato De Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações e Outras Avenças, celebrado entre AL Empreendimentos S/A e a Emissora, objeto do Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Acervo. Com base nas demonstrações financeiras auditadas da Emissora referente ao exercício social de 2024, o valor atualizado do Acervo AVLL é de R$ 1.080.000,00 negativos.				
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Sim	Sim	Não	R$ 452.339.931,93

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 Fluxo Financeiro Esperado (vencido e a vencer) dos contratos cedidos com até 90 dias de atraso, nos termos do Relatório de Controle de Direitos Creditórios elaborado pela MF Inteligência Estatística (Agente de Controle de Direitos Creditórios), referente a dezembro/2024. O percentual dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente apurado em dezembro/2024 foi de 80,65%, estando ENQUADRADO, dado que corresponde a, no mínimo, 60% (sessenta por cento) do Saldo Devedor das Debêntures, conforme estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

O Percentual Mínimo (somatório dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e/ou dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente mantidos nas Contas Vinculadas; e/ou do Valor do Estoque das SPEs) equivalente a 150% do Saldo Devedor das Debêntures, do trimestre findo em 31/12/2024, está ENQUADRADO, conforme estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

8. Verificação do Lastro

Não aplicável de acordo com os instrumentos da Emissão.

9. Assembleias de Titulares do Ativo

AGD – 13/05/2024 – aprovou a retificação da ata da AGD de 29/09/2023, para (i) excluir a inclusão na Cessão Fiduciária, de determinados direitos creditórios de Terras Alpha Teresina 2; (ii) incluir na Cessão Fiduciária, determinados direitos creditórios de titularidade da 111 Empreendimentos e da Ceará 10; (iii) excluir deliberações referentes à inclusão, na Alienação Fiduciária (a) da totalidade de quotas de emissão da Terras Alpha Teresina 2 e de emissão de Ribeirão; e (b) inclusão na Alienação Fiduciária, da totalidade de quotas de emissão da 111 Empreendimentos e da Ceará 10; (iv) ratificou as demais deliberações aprovadas na AGD de 29/09; (v) além da liberação na Cessão Fiduciária, exclusivamente com relação aos direitos creditórios de titularidade de Ponta Grossa, Nova Esplanada, Guarajuba, Terras Alpha Campo Grande 1, Ceará 003, Uberlândia, Montes Claros, Barra dos Coqueiros, AL Empreendimentos, Manaus e Paraíba, e (vi) liberação da Alienação Fiduciária, com relação à totalidade das quotas de emissão da Guarajuba, Nova Esplanada e Ponta Grossa.

AGD – 19/06/2024 – aprovou a alteração do Índice Financeiro, que deveria ser igual ou maior a 1,25 (um inteiro e vinte e cinco centésimos) vezes para igual ou maior a 1,05 (um inteiro e cinco centésimos) vezes, com relação às Informações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a 31/03/2024 e subsequentes; a inclusão na Cessão Fiduciária os direitos creditórios da Cidade Alpha Campinas, e a liberação da Cessão Fiduciária, exclusivamente com relação aos direitos creditórios de titularidade da Paraná.

AGD – 16/10/2024 – aprovou a inclusão na Cessão Fiduciária dos direitos creditórios da Terras Alpha Teresina 2; a liberação da Cessão Fiduciária, exclusivamente com relação aos direitos creditórios de titularidade da Paraná, condicionada à formalização da inclusão da Teresina 2, e a inclusão na Alienação Fiduciária das ações de emissão da Cidade Alpha Campinas, de titularidade da Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

10. Alterações Estatutárias e Eventos Societários

Ocorreram alterações estatutárias durante o exercício social de 2024, conforme AGE realizada em 01/03/2024.

11. Status da emissão

Até a entrega do presente relatório não foi verificado o recebimento (i) 23º e 24º Aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária registrados no RTD de São Paulo; (ii) 22º Aditamento à Escritura de Emissão no RTD de São Paulo; (iii) 23º Aditamento à Escritura de Emissão registrados na JUCESP e no RTD de São Paulo; e (iv) 10º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de São Paulo.

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 inexiste 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 2025

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:

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. Eventuais inadimplementos encontram-se listados no presente relatório.
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 “Alterações Estatutárias e Eventos Societários”.
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 “Índices e Limites Financeiros”.
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 em 31/12/2024", 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 2024 (Valores Unitários)”
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 despesas, amortização ou liquidez.
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:	Informação disponível no item "Garantias".
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:	Informação disponível no item "Outras Emissões".
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”.

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.