Relatório Mensal da 197ª, 199ª, 201ª e 203ª Série da 1ª Emissão - CRI Gramado Parks - Sênior

OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Tomador	GRAMADO BV RESORT INCORPORAÇÕES LTDA.
Projeto	Gramado Parks Resort
Tipo	Resort de Cotas/Fractional
Localização	Gramado - RS
Quantidade de Frações	3759
VGV	R$ 202.000.000,00

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Série	197ª, 199ª, 201ª e 203ª
Lastro	Contratos de Compra e Venda
Código IF - 197ª	18K1268843
Código IF - 199ª	18K1268856
Código IF - 201ª	18K1268859
Código IF - 203ª	18K1268861
ISIN - 197ª	BRFSECCRI5H5
ISIN - 199ª	BRFSECCRI5J1
ISIN - 201ª	BRFSECCRI5L7
ISIN - 203ª	BRFSECCRI5N3
Montante Emissão - 197ª	R$ 13.250.000,00
Montante Emissão - 199ª	R$ 5.000.000,00
Montante Emissão - 201ª	R$ 7.000.000,00
Montante Emissão - 203ª	R$ 4.750.000,00
Quantidade Emitida - 197ª	13.250
Quantidade Emitida - 199ª	5.000
Quantidade Emitida - 201ª	7.000
Quantidade Emitida - 203ª	4.750
Quantidade Liquidada - 197ª	13.250
Quantidade Liquidada - 199ª	5.000
Quantidade Liquidada - 201ª	7.000
Quantidade Liquidada - 203ª	4.750
Quantidade Emitida - Senior	30.000
Quantidade Liquidada - Senior	30.000
Quantidade Emitida - Total	60.000
Quantidade Liquidada - Total	60.000
Data da emissão	05/11/2018
Data de vencimento	20/03/2023
Data da 1ª Integralização - 197ª	30/11/2018
Data da 1ª Integralização - 199ª	09/01/2019
Data da 1ª Integralização - 201ª	10/12/2018
Data da 1ª Integralização - 203ª	23/09/2019
1º pagamento CRI	20/12/2018
Carência	1 mês
Indexador	IPCA
Juros	12,0000%
Periodicidade Indexador	Mensal
Periodicidade Juros	Mensal
PU inicial	R$ 1.000,00
Tipo de Oferta	ICVM 476
Amortização	Gradiente

PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

Rating (15/08/2020)	brBBB-(Austin)
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM
Coordenador da Oferta	CM Capital Market DTVM
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	IBS
Servicer	Conveste
Custodiante	Vórtx DTVM
Ambiente Negociação	Cetip / B3

GARANTIAS

Aval e Coobrigação	
Fundo de Reserva	
Fundo de Obras	
Cessão Fiduciária	
Alienação Fiduciária de Quotas	

REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA

Prevista	Sim
Incidência de Multa	Até 36ª mês da data de emissão, ou seja, 05/11/2021
Racional da Multa	2% sobre saldo devedor
Antecedência da Notificação	30 dias do pré-pagamento

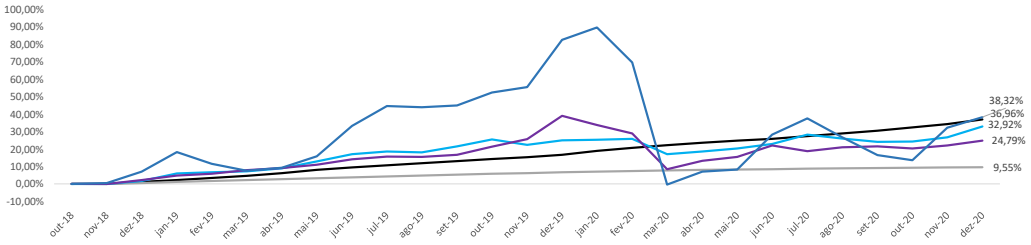
CONTATO

Relações com Investidores	gestao@fortesec.com.br
São Paulo	(11) 4118-0640
Diretor Responsável	Rodrigo Ribeiro
Analista	Camila Coelho

RENTABILIDADE[1]

Rentabilidade do mês	1,93%
CDI do mês	0,16%
IMA-B do mês	4,85%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	1,0 anos

Rent. Acum. do CRI	36,96%
CDI acumulado total	9,55%
IMA-B acumulado	32,92%
IMOB acumulado	38,32%
IFIX acumulado	24,79%
Rentabilidade Acumulada sobre CDI	386,81%



DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

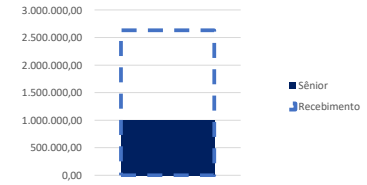
Consolidado - 197ª a 204ª Série

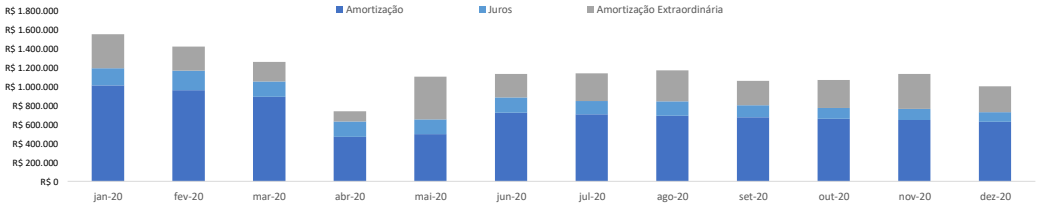
	Total	Unitário
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R$23.178.820,38	R$386,31
Amortização do mês (a)	R$1.330.211,45	R$22,17
Juros do mês (b)	R$265.078,70	R$4,42
Amortização Extraordinária (c)	R$581.219,78	R$9,69
PMT (a+b+c+d)	R$2.176.509,92	R$36,28
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R$21.023.126,96	R$350,39

Amortização Total	8,3366%
Amort. Ordinária	5,8053%
Amort. Extraordinária	2,5313%

Cota 197ª, 199ª, 201ª e 203ª Série

Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R$10.899.635,90	R$363,32
Amortização do mês (a)	R$626.808,90	R$20,89
Juros do mês (b)	R$102.452,24	R$3,42
Amortização Extraordinária (c)	R$273.313,48	R$9,11
PMT (a+b+c+d)	R$1.002.574,62	R$33,42
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R$9.905.900,81	R$330,20





CONTA DA OPERAÇÃO

Saldos Iniciais

	01/12/2020
Contas Correntes	R$500,44
Aplicação Financeira	R$6.007.663,32
Fundo de Aplicação	R$2.626.315,50
Fundo de Reserva	R$3.237.419,38
Fundo de Obra	R$143.928,44

Saldos Finais

	31/12/2020
Contas Correntes	R$221.062,19
Aplicação Financeira	R$6.100.922,56
Fundo de Aplicação	R$2.846.872,44
Fundo de Reserva	R$3.109.892,96
Fundo de Obra	R$144.157,16

Movimentações

Total - Saldo Inicial	**R$6.008.163,76**
(+) Liquidação	R$0,00
(+) Recebimento de Boletos	R$3.003.570,54
(+) Recebimento da Cedente[3]	R$96.477,23
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação[4]	R$8.051,57
(-) Despesas Mensais	(R$71.409,51)
(-) Despesas de Estruturação	R$0,00
(-) Amortização Extraordinária	(R$581.219,78)
(-) Pagamento do CRI	(R$1.595.290,14)
(-) Devolução de Excedente	(R$546.359,87)
(-) Liberação do Fundo de Obra	R$0,00
(-) Liberação do Fundo de Liquidez	R$0,00
(-) Transferência de Liquidação	R$0,00
(+) Outros	R$0,00
Total - Saldo Final	**R$6.321.984,75**

Situação da Troca de Boletos[5]

Troca (Servicer)	98,17%

Situação da Fundo de Reserva

Múltiplo Fundo de Reserva	2
Premissa das 2 próximas PMTs	

Situação do Fundo de Obra

Fundo de Obra (a)	R$ 144.157,16
Valor para Finalizar a Obra (b)	R$0,00
Cobertura Fundo de Obra (a/b)	n/a
Valor da Obra	R$48.216.065,20
Executado	100,0%
Data da Ultima Medição	dez/20
Seguro de Obra	N/A

CALENDÁRIO DE EVENTOS

Pagamentos Futuros

Obrigações do CRI (M+1)*		
PMT	R$ 1.532.012,42	jan/21
PMT - Sênior	R$702.174,58	jan/21
PMT - Subordinada	R$829.837,84	jan/21
Despesas Recorrentes	R$ 40.000,00	jan/21
Parcela Anual Fiduciário	R$ 10.000,00	nov/21
Parcela Anual Custodiante	R$ 3.000,00	nov/21
Renovação de Rating	R$ 25.000,00	dez/20

*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

Outros Eventos

Reavaliação do Rating	dez/20

Todos os valores deste relatório referem-se ao último dia do mês, exceto quando indicado de outra forma.
Este relatório é CONFIDENCIAL e destina-se exclusivamente a investidores.

Relatório Mensal da 197ª, 199ª, 201ª e 203ª Série da 1ª Emissão - CRI Gramado Parks - Sênior

OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

FLUXO FINANCEIRO

Saldo Devedor

Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R$ 9.959.104,49
Valor do Fundo de Reserva	R$ 3.109.892,96
Saldo Devedor Liquido (A)	R$ 6.849.211,54
VP dos Créditos (B)	R$ 42.756.342,44
Razão Saldo Devedor[8] (B)/(A)	624,25%
Limite da Razão Saldo Devedor	125,00%
Status	ADEQUADO

Fluxo Mensal

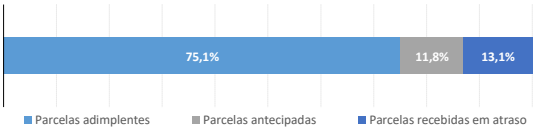
PMT a ser Paga em Jan/2021 (C)	R$ 702.174,58
Créditos Recebidos em Dez/2020 (D)	R$ 2.737.106,87
Razão Fluxo Mensal[9] (D)/ (C)	389,80%
Limite da Razão Fluxo Mensal	125,00%
Status	ADEQUADO
Razão Fluxo Total Mensal[10]	442,08%

STATUS DO EMPREENDIMENTO

% Vendido	96,75%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos[11]	59,33%
Valor estimado do estoque[12]	R$ 13.335.440,07

POSIÇÃO DE COBRANÇA[6]

Total Previsto para o mês[7]	R$3.251.180,37
Total Recebido no mês	R$3.104.140,94
Parcelas adimplentes	R$2.330.857,71
Parcelas antecipadas	R$367.034,07
Parcelas recebidas em atraso	R$406.249,16



Parcelas antecipadas

TOTAL	R$367.034,07	
Até 30 dias	R$78.994,14	21,5%
> 30 dias	R$10.064,68	2,7%
> 60 dias	R$12.080,28	3,3%
> 90 dias	R$8.262,99	2,3%
> 120 dias	R$8.582,93	2,3%
> 150 dias	R$9.007,77	2,5%
> 180 dias	R$240.041,28	65,4%

Parcelas recebidas em atraso

TOTAL	R$406.249,16	
Até 30 dias	R$327.711,04	80,7%
> 30 dias	R$47.167,47	11,6%
> 60 dias	R$17.115,43	4,2%
> 90 dias	R$12.135,22	3,0%
> 120 dias	R$1.060,00	0,3%
> 150 dias	R$0,00	0,0%
> 180 dias	R$1.060,00	0,3%

Contratos em aberto

TOTAL	R$2.270.231,31	
Até 30 dias	R$422.219,24	18,6%
> 30 dias	R$303.750,80	13,4%
> 60 dias	R$206.170,32	9,1%
> 90 dias	R$167.979,40	7,4%
> 120 dias	R$189.779,30	8,4%
> 150 dias	R$125.148,77	5,5%
> 180 dias	R$855.183,48	37,7%

Indicadores da Carteira

Total recebido/Total Previsto	95,5%
Adimplentes/Total Previsto	71,7%
(Adimplentes + Em atraso)/Total Previsto	84,2%
Não Recebido/Esperado (acumulado)	2,9%
Não Recebido/Esperado (mensal atualizado)	27,5%

STATUS DOS CONTRATOS

Resumo - Acumulado

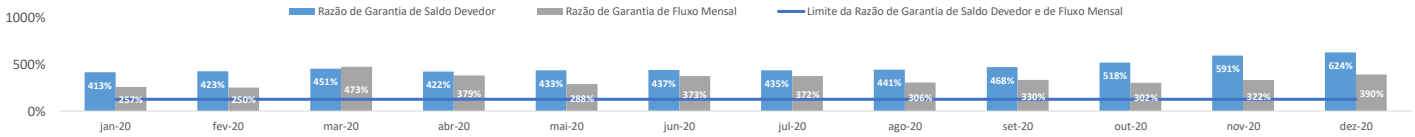
Total de Frações	3.759
Frações Ativas	1.789
Frações Elegíveis	1.629
Frações Inelegíveis	160
Frações em Estoque	122
Frações Quitadas	1.848

Resumo - Mês

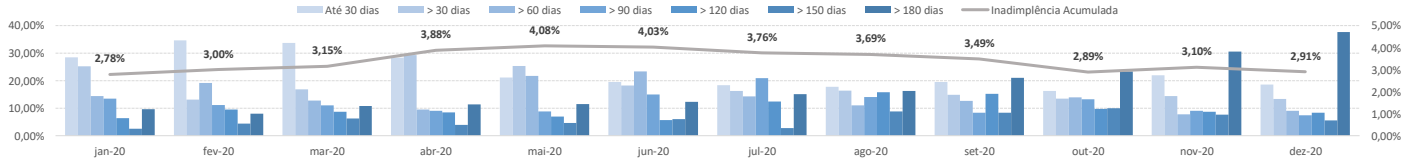
(+) Novas Vendas	30
(-) Contratos quitados	109
(-) Contratos cancelados	26

HISTÓRICO DE INDICADORES

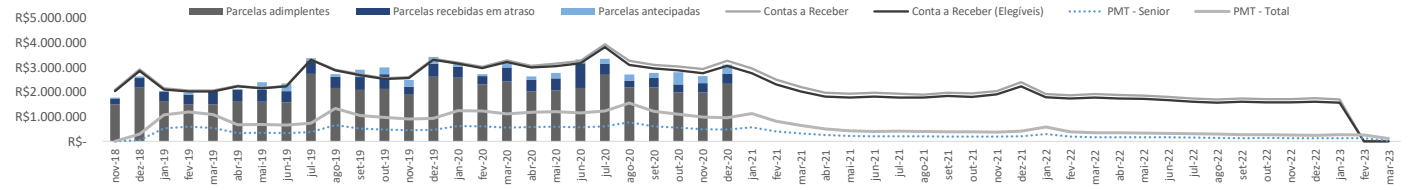
Níveis de Garantia



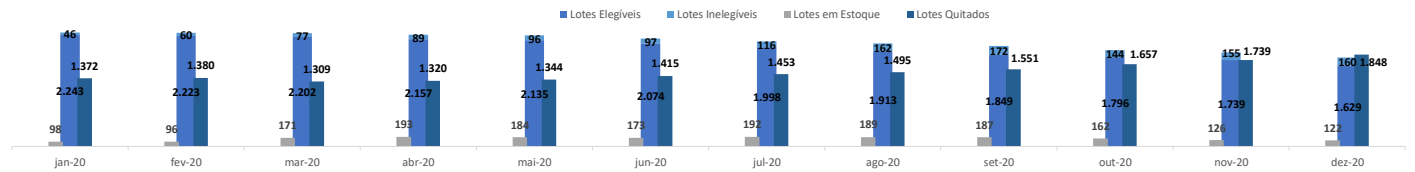
Contratos em Aberto



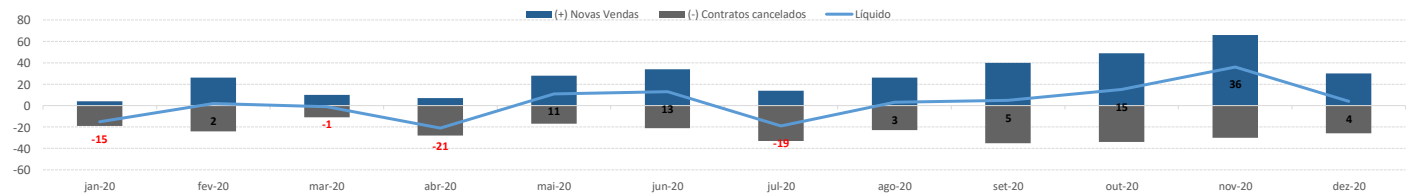
PROJEÇÃO



STATUS DOS CONTRATOS



Vendas e Cancelamentos



COMENTÁRIOS

OBRA
- O valor total da obra, com FF&E (R$ 7,6 MM), é de R$ 48.216.065,70.
- Em 03/12/20 foi realizada a 26ª medição, que atestou a finalização da obra. O Habite-se pacial foi emitido em jan/21. A expectativa é que o Habite-se total seja emitido até o final de fev/21.
- A Enge, empresa responsável por auditar a execução da obra, classifica o padrão dos serviços executados como "Muito Bom"

CARTEIRA
- Em dez/20 foram realizadas 30 novas vendas, 109 quitações e 26 cancelamentos. Dez/20 não foi tão positivo quanto o esperado devido a bandeira vermelha no estado do RS durante quase todo o mês, impactando no fluxo de turistas e vendas.
- Entre nov/20 e dez/20 o VP dos créditos caiu R$ 1,7 MM, em função da redução no número de contratos elegíveis em 110 unidades. A queda não foi maior, devido às novas vendas e à renegocição dos contratos, realizadas em dez/20.
- Apesar da redução do estoque em 5 unidades, o Valor Estimado do Estoque se manteve estável, devido ao aumento do preço médio de venda, que passou de R$ 106,6 em nov/20 para R$ 109,3 em dez/20.
- A inadimplência mensal e acumulada caíram 4,7 pp e 0,2 pp, para 27,5% e 3%, respectivamente.

- Seguem abaixo reconsiderações referentes à dez/20:

Status dos Contratos			
Resumo - Acumulado	Novembro/20 em Novembro/20	Novembro/20 em Dezembro/20	Dezembro/20 em Dezembro/20
Total de Unidades	3.759	3.759	3.759
Unidades Ativas	1.893	1.894	1.789
Unidades Elegíveis	1.738	1.739	1.629
Unidades Inelegíveis	155	155	160
Unidades em Estoque	127	126	122
Unidades Quitadas	1.739	1.739	1.848
Resumo - Mês	Novembro/20 em Novembro/20	Novembro/20 em Dezembro/20	Dezembro/20 em Dezembro/20
(+) Novas Vendas	65	66	30
(-) Contratos quitados	82	82	109
(-) Contratos cancelados	30	30	26

- Segue abaixo comparação de quatro indicadores importantes, avaliados em dez/18, dez/19 e dez/20. Na comparação entre dez/18 e dez/19, os quatro indicadores indicam uma melhora na qualidade da carteira no período. Na comparação entre dez/19 e dez/20, é possível observar uma redução no número de unidades em estoque, mas uma qualidade pior nas vendas realizadas. De todo modo, os indicadores se mantém significativamente bons, especialmente levando em consideração que em 2020 a carteira enfrentou a pandemia do Covid-19 e segue em recuperação.

	dez/18	dez/19	dez/20
Unidades em Estoque / Unidades Totais	6,4%	5,0%	3,2%
Unidades Elegíveis / Unidades Ativas	97,6%	98,2%	91,1%
Inandimplência Mensal	25,3%	21,6%	27,5%
Inandimplência Acumulada	11,5%	3,1%	2,9%

NOTAS EXPLICATIVAS

(1) “Rentabilidade” é considerada desde a liquidação da primeira unidade de CRI.
IMA-C: Representa o desempenho de uma carteira de títulos públicos federais atrelados à inflação (NTN-C).
IMOB: Indicador do desempenho médio das cotações dos ativos de maior negociabilidade e representatividade dos setores da atividade imobiliária compreendidos por exploração de imóveis e construção civil.
IFIX: Indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da BM&F BOVESPA.
Fonte dos dados coletados: B3, Bovespa e Anbima.
(2) Os “Recursos Livres” são os valores disponíveis para pagamento das obrigações do mês. Trata-se do total de valores nas contas das operações menos o Fundo de Reserva e Fundo de Obra (se houver). Se esse valor estiver zerado, é provável que o Fundo de Reserva terá que ser utilizado para honrar todas as obrigações do mês em questão.
(3) “Recebimento da Cedente” é todo valor recebido fora da conta da operação e que foi posteriormente transferido pela cedente.
(4) "Rentabilidade Líquida da Aplicação" é o valor líquido dos rendimentos das aplicações, excluindo os impostos (IOF e IR).
(5) “Situação da Troca de Boletos” demonstra os valores que estão caindo direto na conta da operação. Os loteamentos fazem cobrança de seus clientes através da emissão de carnes, contendo 12 boletos. A fim de evitar a confusão por parte dos clientes, os boletos são trocados conforme o vencimento dos carnes. Por conta disso, é comum levar até 12 meses para a efetiva troca de 100% dos carnes de cobrança.
(6) “Posição de Cobrança” representa os dados da carteira fornecidos pela servicer. Considera a data de pagamento do boleto por parte do cliente. Esse valor não bate com o valor da conciliação bancária, devido ao atraso do processamento dos boletos (geralmente, de 1 a 3 dias).
(7) “Total Previsto para o Mês” é atualizado mensalmente, conforme vendas novas, antecipações, renegociações e distratos.
(8) Cálculo da Razão “Saldo Devedor”: a somatória do valor presente das parcelas futuras dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
(9) Cálculo da Razão “Fluxo Mensal”: somatória dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
(10) O cálculo da Razão Fluxo Total Mensal considera todo o recebimento do mês reportado pela Servicer (adimplentes, antecipados e atrasados)
(11) “LTV” (Loan-To-Value) é a média do LTV do contrato de cada mutuário. Esse valor calculado individualmente considera o saldo devedor do mutuário sobre o valor de mercado da propriedade adquirida (valor médio de venda das últimas transações do empreendimento).
(12) “Valor Estimado do Estoque” é calculado pela média do m² vendido dos últimos lotes e multiplicado pelo m² do estoque ainda disponível.

OUTRAS INFORMAÇÕES:
- Na Situação de Troca de Boletos, o valor de "Recebimento" considera a data de pagamento do boleto e a "Conta Vinculada" se refere aos valores recebidos e disponíveis na conta da operação (conciliação bancária). A conciliação bancária pode variar conforme a compensação bancária, para boletos bancários normalmente entre D+1 a D+3 (um a três dias úteis), enquanto que para cartão de crédito varia em torno de D+20 (vinte dias úteis).