

OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Tomador	GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIACES LTDA.
Projeto	Gramado Buona Vitta Resort SPA
Tipo	Multiproprietade
Localizao	Gramado - RS
Quantidade de Fraes	10.140
VG	765.778.641

CARACTERÍSTICAS DA EMISSO

Emisso	1ª
Srie	311ª à 334ª
Lastr	Contratos de Compra e Venda
Cdigo IF - 311ª	19K0189288
Cdigo IF - 314ª	19K0189458
Cdigo IF - 317ª	19K0189459
Cdigo IF - 320ª	19K0189460
Cdigo IF - 323ª	19K0189461
Cdigo IF - 326ª	19K0189462
Cdigo IF - 329ª	19K0189463
Cdigo IF - 332ª	19K0189464
ISIN - 311ª	BRFSECRI8B2
ISIN - 314ª	BRFSECRI8E6
ISIN - 317ª	BRFSECRI8H9
ISIN - 320ª	BRFSECRI8K3
ISIN - 323ª	BRFSECRI8N7
ISIN - 326ª	BRFSECRI8Q0
ISIN - 329ª	BRFSECRI8T4
ISIN - 332ª	BRFSECRI8W8
Data da emisso	04/11/2019
Data de vencimento	20/05/2025
Montante Emisso - 311ª	R\$ 35.750.000
Montante Emisso - 314ª	R\$ 38.500.000
Montante Emisso - 317ª	R\$ 12.650.000
Montante Emisso - 320ª	R\$ 7.700.000
Montante Emisso - 323ª	R\$ 9.350.000
Montante Emisso - 326ª	R\$ 16.500.000
Montante Emisso - 329ª	R\$ 8.800.000
Montante Emisso - 332ª	R\$ 13.200.000
Quantidade Emitida - 311ª	35.750
Quantidade Emitida - 314ª	38.500
Quantidade Emitida - 317ª	12.650
Quantidade Emitida - 320ª	7.700
Quantidade Emitida - 323ª	9.350
Quantidade Emitida - 326ª	16.500
Quantidade Emitida - 329ª	8.800
Quantidade Emitida - 332ª	13.200
Quantidade Liquidada - 311ª	35.750
Quantidade Liquidada - 314ª	38.500
Quantidade Liquidada - 317ª	12.650
Quantidade Liquidada - 320ª	7.700
Quantidade Liquidada - 323ª	9.350
Quantidade Liquidada - 326ª	0
Quantidade Liquidada - 329ª	0
Quantidade Liquidada - 332ª	0
Quantidade Liquidada - Snior	103.950
Quantidade Liquidada - Mezanino	40.853
Quantidade Liquidada - Sub	56.724
Quantidade Liquidada - Total	201.527
Data da 1ª Integralizao - 311ª	03/12/2019
Data da 1ª Integralizao - 314ª	14/02/2020
Data da 1ª Integralizao - 317ª	05/10/2020
Data da 1ª Integralizao - 320ª	n/a
Data da 1ª Integralizao - 323ª	n/a
Data da 1ª Integralizao - 326ª	n/a
Data da 1ª Integralizao - 329ª	n/a
Data da 1ª Integralizao - 332ª	n/a
1ª pagamento CRI	20/01/2020
Carncia	2 meses
Indexador	IPCA
Juros	9,50%
Periodicidade Indexador	Mensal
Periodicidade Juros	Mensal
PU inicial	R\$ 1.000,00
Tipo de Oferta	ICVM 476
Amortizao	PRICE

PARTICIPANTES DA OPERAO

Rating (Austin)	brBB(sf)
Agente Fiducirio	Vrtx DTVM
Coordenador da Oferta	Terra
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	MVA Advogados
Servicer	Conveste
Custodiante	Vrtx DTVM
Ambiente Negociao	Cetip / B3

GARANTIAS

Coobrigao	Fiana
Csso Fiduciria de Crditos	
Alienao Fid. de Aes	
Fundo de Reserva	
Razes de Garantia	
Obrigaes Garantidas	

REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA

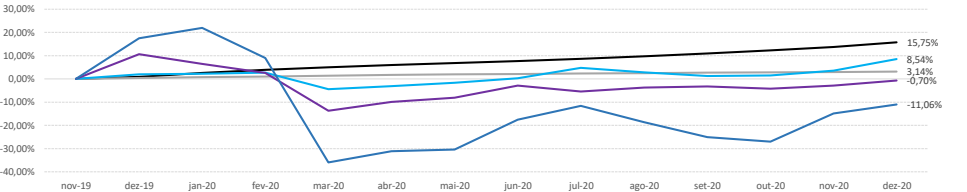
Prevista	Sim
Incidncia de Multa	At 36ª ms da data de emisso, ou seja, 04/11/2022
Racional da Multa	2% sobre saldo devedor
Antecedncia da Notificao	30 dias do pr-pagamento

CONTATO

Relaes com Investidores	gestao@fortesec.com.br
So Paulo	(11) 4118-0640
Diretor Responsvel	Rodrigo Ribeiro
Analista	Camila Coelho

RENTABILIDADE¹

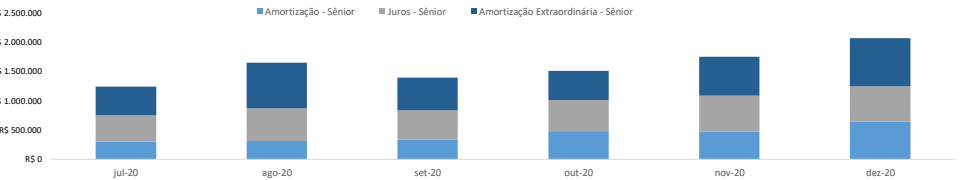
Rentabilidade do ms	1,73%
CDI do ms	0,16%
IMA-8 do ms	4,85%
IMOB do ms	4,56%
IFIX do ms	2,19%
Duration	2,1 anos



DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

Consolidado - 311ª à 334ª	Total	Unitário	Amortizao - Sn.	1,5037%
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$186.346.981,40	R\$924,68	Amort. Ordinria	0,6608%
Amortizao do ms (a)	R\$1.803.852,86	R\$8,95	Amort. Extraordinria	0,8428%
Juros do ms (b)	R\$1.789.769,44	R\$8,88		
Amortizao Extraordinria (c)	R\$1.660.225,11	R\$8,24		
PMT (a+b+c)	R\$5.253.847,41	R\$26,07		
Saldo Devedor Aps Pagamento - Dia 22/12	R\$181.137.730,90	R\$898,83		

Consolidado - 311ª à 334ª - Sniores	Total	Unitário
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$97.892.571,58	R\$941,73
Amortizao do ms (a)	R\$642.943,18	R\$6,19
Juros do ms (b)	R\$599.940,84	R\$5,77
Amortizao Extraordinria (c)	R\$820.021,85	R\$7,89
PMT (a+b+c)	R\$2.062.905,87	R\$19,85
Saldo Devedor Aps Pagamento - Dia 22/12	R\$95.781.449,06	R\$921,42



CONTA DA OPERAO

Saldo Inicial	01/12/2020
Contas Correntes	R\$500,93
Aplicao Financeira	R\$24.638.836,35
Fundo de Aplicao	R\$6.043.758,09
Fundo de Reserva	R\$7.625.162,81
Fundo de Obra	R\$10.969.915,45

Movimentaes	
Total - Saldo Inicial	R\$24.639.337,28
(+) Liquidao	R\$20.787.692,60
(+) Recebimento de Boletos	R\$8.100.586,91
(+) Recebimento da Cedente³	R\$0,00
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicao⁴	R\$40.834,41
(-) Despesas	(R\$813.127,25)
(-) Amortizao Extraordinria	(R\$1.660.225,11)
(-) Pagamento do CRI	(R\$3.593.622,30)
(+/-) Transferncia de Excedente	(R\$874.633,40)
(-) Liberao do Fundo de Obra	(R\$8.901.641,75)
(-) Liberao do Fundo de Aplicao	R\$0,00
(-) Transferncia de Liquidao	R\$0,00
(-) Estorno	R\$0,00
Total - Saldo Final	R\$37.725.201,39

CALENDRIO DE EVENTOS

Pagamentos Futuros	
Obrigaes do CRI (M+1)⁴	
PMT	R\$ 4.425.856,46 jan/21
PMT - Snior	R\$ 2.117.188,18 jan/21
PMT - Mezanino	R\$ 893.634,51 jan/21
PMT - Subordinada	R\$ 1.415.033,77 jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 60.000,00 jan/21
Parcela Anual Fiducirio	R\$ 12.000,00 dez/21
Parcela Anual Custodiante	R\$ 3.500,00 dez/21
Renovao de Rating	R\$ 25.000,00 mar/21

¹No considera variao monetria e no considera todos os tributos

Saldo Final	31/12/2020
Contas Correntes	R\$333.205,12
Aplicao Financeira	R\$37.391.996,27
Fundo de Aplicao	R\$7.743.589,09
Fundo de Reserva	R\$8.761.443,64
Fundo de Obra	R\$20.886.963,54

Situao da Troca de Boletos⁵	
Troca (Servicer)	97,14%

Situao da Fundo de Reserva	
Múltiplo Fundo de Reserva	2
Premissa das 2 prximas PMTs	

Situao do Fundo de Obra	
Fundo de Obra (a)	R\$ 20.886.963,54
Valor para Finalizar a Obra (b)	R\$ 82.907.568,44
Cobertura Fundo de Obra (a/b)	25,2%
Valor da Obra	R\$ 195.469.414,54
Executado	57,6%
Data da Ultima Medio	dez/20
Seguro de Obra	n/a
Previso de Concluso de Obra	mar/22

Outros Eventos	
Reavaliao do Rating	mar/21

OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

FLUXO FINANCEIRO

Saldo Devedor

Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 96.244.138,50
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 8.761.443,64
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 87.482.694,86
VP dos Créditos (B)	R\$ 270.219.739,75
Razão Saldo Devedor* (B)/(A)	308,88%
Limite da Razão Saldo Devedor	120,00%
Status	ADEQUADO
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 27.577.442,08
Razão de Saldo Devedor Total ⁹	340,41%

Fluxo Mensal

PMT a ser Paga em Jan/2021 (C)	R\$ 2.117.188,18
Créditos Recebidos em Dez/2020 (D)	R\$ 6.624.446,59
Razão Fluxo Mensal ¹⁰ (D)/(C)	312,89%
Limite da Razão Fluxo Mensal	120,00%
Status	ADEQUADO
Razão Fluxo Total Mensal ¹¹	382,20%

STATUS DO EMPREENDIMENTO

% Vendido	63,21%
% Obra	57,6%
LTV médio dos contratos ¹²	66,31%
Valor estimado do estoque ¹³	R\$ 335.873.860,97

POSIÇÃO DE COBRANÇA⁶

Total Previsto para o mês ⁷	R\$7.373.736,60
Total Recebido no mês	R\$8.091.850,34
Parcelas adimplentes	R\$5.393.765,64
Parcelas antecipadas	R\$1.467.403,75
Parcelas recebidas em atraso	R\$1.230.680,95

Parcelas antecipadas

TOTAL	R\$1.032.718,69
Até 30 dias	R\$287.698,69 27,9%
> 30 dias	R\$56.500,63 5,5%
> 60 dias	R\$35.864,79 3,5%
> 90 dias	R\$33.008,02 3,2%
> 120 dias	R\$28.667,66 2,8%
> 150 dias	R\$20.683,78 2,0%
> 180 dias	R\$570.295,12 55,2%

Contratos em aberto

TOTAL	R\$2.582.541,19
Até 30 dias	R\$739.606,03 28,6%
> 30 dias	R\$592.652,51 22,9%
> 60 dias	R\$281.031,98 10,9%
> 90 dias	R\$191.246,50 7,4%
> 120 dias	R\$181.712,31 7,0%
> 150 dias	R\$143.082,74 5,5%
> 180 dias	R\$453.209,12 17,5%

STATUS DOS CONTRATOS

Resumo - Acumulado

Total de Frações	10.140
Frações Ativas	5.792
Frações Elegíveis	5.662
Frações Inelegíveis	130
Frações em Estoque	3.730
Frações Quitadas	618



Parcelas adimplentes	66,7%
Parcelas antecipadas	18,1%
Parcelas recebidas em atraso	15,2%

Indicadores da Carteira

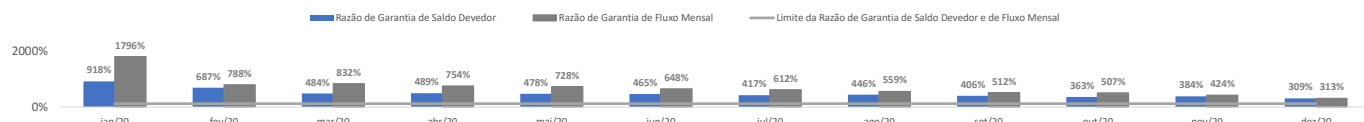
Total recebido/Total Previsto	109,7%
Adimplentes/Total Previsto	73,1%
(Adimplentes + Em atraso)/Total Previsto	89,8%
Não Recebido/Esperado (mensal atualizado)	15,8%
Não Recebido/Esperado (acumulado)	1,2%

Resumo - Mês

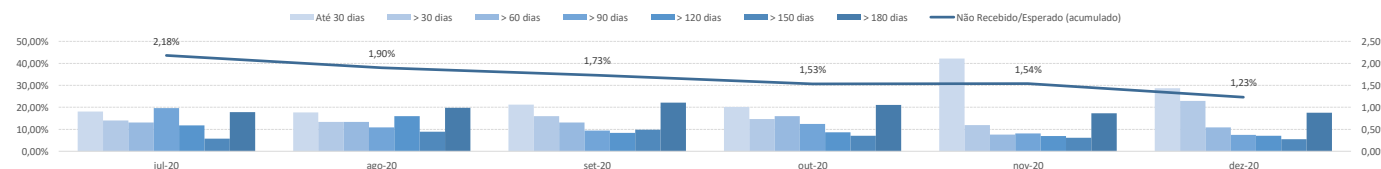
(+) Novas Vendas	197
(-) Contratos quitados	63
(-) Contratos cancelados	97

HISTÓRICO DE INDICADORES

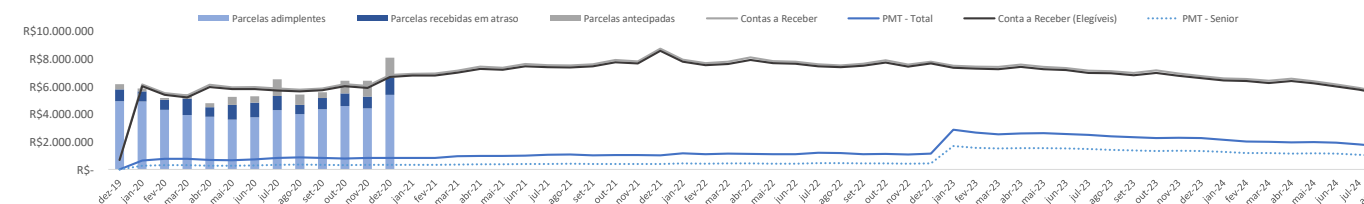
Níveis de Garantia



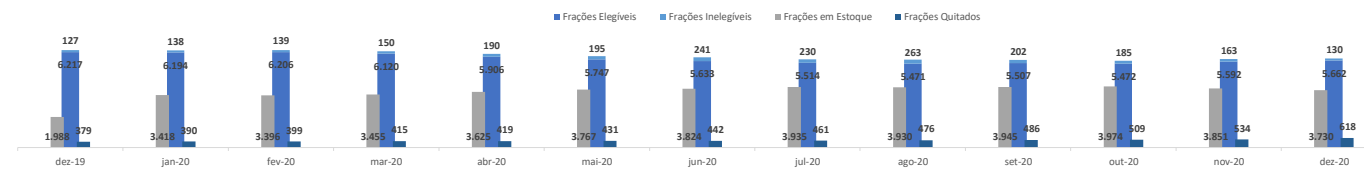
Contratos em Aberto



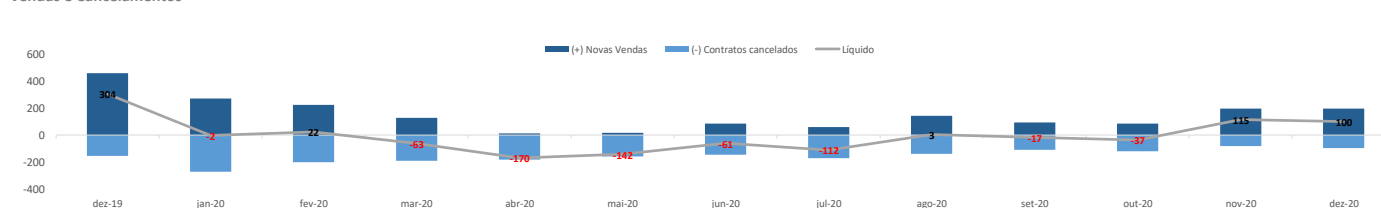
PROJEÇÃO



STATUS DOS CONTRATOS



Vendas e Cancelamentos



COMENTÁRIOS

TRANCHES E INTEGRALIZAÇÕES

- O volume total de emissão é de R\$ 259 milhões, divididos entre séries sênior (R\$ 142,45 milhões à taxa de 9,5% a.a. + IPCA), mezanino (R\$ 51,8 milhões à taxa de 14,25% a.a. + IPCA) e subordinada (R\$ 64,75 milhões à taxa de 20,10% a.a. + IPCA).

- A operação é composta por 8 tranches:

- 1ª tranche: 65.000 unidades de CR (100% integralizada)
- 2ª tranche: 70.000 unidades de CRI (100% integralizada)
- 3ª tranche: 23.000 unidades de CRI (100% integralizada)
- 4ª tranche: 14.000 unidades de CRI (100% integralizada)
- 5ª tranche: 17.000 unidades de CRI (100% integralizada)
- 6ª tranche: 30.000 unidades de CRI (parcialmente integralizada)
- 7ª tranche: 16.000 unidades de CRI
- 8ª tranche: 24.000 unidades de CRI

INFORMAÇÕES GERAIS

- Enquanto a troca de boleto não atinge 100%, a cedente realiza transferências semanais dos créditos recebidos referentes aos contratos cedidos.

EMPREENDIMENTO E OBRA

- O empreendimento é um Resort Multipropriedade localizado em Gramado - RS.
- Devido ao Decreto Municipal 73/2020, expedido pela Prefeitura de Gramado, a obra foi paralisada em 20/03/2020. Em 13/04/2020, a obra foi parcialmente retomada.
- Em 05/01/21, foi realizada a 15ª vistoria de obra, atestando avanço de R\$ 6.591.552,42 em dez/20. A obra está 60,96% concluída.
- 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 197 novas vendas, 63 quitações e 97 cancelamentos.
- Entre nov/20 e dez/20, o número de contratos elegíveis aumentou em 70 unidades, elevando o VP dos créditos em R\$ 8,8 MM. Outro fator que contribuiu para o aumento do VP foi a diminuição da taxa média ponderada da operação, de 13,88% para 13,35% entre os dois meses.
- Apesar da diminuição de 129 unidades no estoque, o Valor Estimado do Estoque subiu R\$ 11 MM, devido à variação do Valor Médio de Venda das Unidades: nov/20 - R\$ 84.171,23 vs dez/20 - R\$ 90.046,61.
- O total de recebimento previsto para dez/20 foi 11% maior do que o previsto para nov/20. No entanto, a arrecadação total em dez/20 foi 34% maior do que no mês anterior, resultando na diminuição da inadimplência mensal em 11 pp, que fechou o mês de dez/20 em 15,8%. A inadimplência acumulada caiu 0,31 pp, estabilizando para 1,23%.

- Seguem abaixo reconsiderações referentes à nov/20:

Status dos Contratos			
Resumo - Acumulado	novembro/20 em novembro/20	novembro/20 em dezembro/20	dezembro/20 em dezembro/20
Total de Unidades	10.140	10.140	10.140
Unidades Ativas	5.745	5.755	5.792
Unidades Elegíveis	5.582	5.592	5.662
Unidades Inelegíveis	163	163	130
Unidades em Estoque	3.859	3.851	3.730
Unidades Quitadas	536	534	618
Resumo - Mês	novembro/20 em novembro/20	novembro/20 em dezembro/20	dezembro/20 em dezembro/20
(+) Novas Vendas	196	196	197
(-) Contratos Quitados	27	27	63
(-) Contratos Cancelados	81	81	97

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 Boleto" 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 no prazo da operação, objeto da Cessão Fiduciária, dividido pelo saldo devedor da operação.

(9) "Valor Saldo Devedor Total": somatória do valor presente total das parcelas futuras (que considera a cauda elegível da carteira) dividido pelo saldo devedor da operação.

(10) Cálculo da Razão "Fluxo Mensal": somatória dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.

(11) O cálculo da Razão Fluxo Total Mensal considera todo o recebimento do mês reportado pela Servicer (adimplentes, antecipados e atrasados)

(12) "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).

(13) "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 Boleto, 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).

OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Tomador	GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIACÕES LTDA.
Projeto	Gramado Buona Vitta Resort SPA
Tipo	Multipropriedade
Localização	Gramado - RS
Quantidade de Frações	10.140
GVG	765.778.641

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Série	311ª à 334ª
Lastró	Contratos de Compra e Venda
Código IF - 313ª	19K0203360
Código IF - 316ª	19K0203361
Código IF - 319ª	19K0203362
Código IF - 322ª	19K0203364
Código IF - 325ª	19K0203366
Código IF - 328ª	19K0203367
Código IF - 331ª	19K0203368
Código IF - 334ª	19K0203369
ISIN - 313ª	BRFSECRI8D8
ISIN - 316ª	BRFSECRI8G1
ISIN - 319ª	BRFSECRI8J5
ISIN - 322ª	BRFSECRI8M9
ISIN - 325ª	BRFSECRI8P2
ISIN - 328ª	BRFSECRI8S6
ISIN - 331ª	BRFSECRI8V0
ISIN - 334ª	BRFSECRI8Y4
Data da emissão	04/11/2019
Data de vencimento	20/05/2025
Montante Emissão - 313ª	R\$ 16.250.000
Montante Emissão - 316ª	R\$ 17.500.000
Montante Emissão - 319ª	R\$ 5.750.000
Montante Emissão - 322ª	R\$ 3.500.000
Montante Emissão - 325ª	R\$ 4.250.000
Montante Emissão - 328ª	R\$ 7.500.000
Montante Emissão - 331ª	R\$ 4.000.000
Montante Emissão - 334ª	R\$ 6.000.000
Quantidade Emitida - 313ª	16.250
Quantidade Emitida - 316ª	17.500
Quantidade Emitida - 319ª	5.750
Quantidade Emitida - 322ª	3.500
Quantidade Emitida - 325ª	4.250
Quantidade Emitida - 328ª	7.500
Quantidade Emitida - 331ª	4.000
Quantidade Emitida - 334ª	6.000
Quantidade Liquidada - 313ª	16.250
Quantidade Liquidada - 316ª	17.500
Quantidade Liquidada - 319ª	5.750
Quantidade Liquidada - 322ª	3.500
Quantidade Liquidada - 325ª	4.250
Quantidade Liquidada - 328ª	7.500
Quantidade Liquidada - 331ª	1.974
Quantidade Liquidada - 334ª	0
Quantidade Liquidada - Senior	103.950
Quantidade Liquidada - Mezanino	40.853
Quantidade Liquidada - Sub	56.724
Quantidade Liquidada - Total	201.527
Data da 1ª Integralização - 313ª	27/11/2019
Data da 1ª Integralização - 316ª	29/01/2020
Data da 1ª Integralização - 319ª	01/06/2020
Data da 1ª Integralização - 322ª	20/07/2020
Data da 1ª Integralização - 325ª	22/07/2020
Data da 1ª Integralização - 328ª	22/07/2020
Data da 1ª Integralização - 331ª	30/09/2020
Data da 1ª Integralização - 334ª	n/a
1º pagamento CRI	20/01/2020
Carência	2 meses
Indexador	IPCA
Juros	20,10%
Periodicidade Indexador	Mensal
Periodicidade Juros	Mensal
PU inicial	R\$ 1.000,00
Tipo de Oferta	ICVM 476
Amortização	PRICE

PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

Rating (Austin)	brB+(sf)
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM
Coordenador da Oferta	Terra
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	MVA Advogados
Servicer	Conveste
Custodiante	Vórtx DTVM
Ambiente Negociação	Cetip / B3

GARANTIAS

Coobrigação	
Fiança	
Cessão Fiduciária de Créditos	
Alienação Fid. de Ações	
Fundo de Reserva	
Razões de Garantia	
Obrigações Garantidas	

REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA

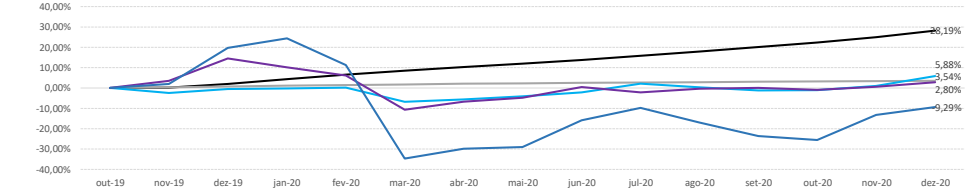
Prevista	Sim
Incidência de Multa	Até 36º mês da data de emissão, ou seja, 04/11/2022
Racional da Multa	2% sobre saldo devedor
Antecedência da Notificação	30 dias do pré-pagamento

CONTATO

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

RENTABILIDADE¹

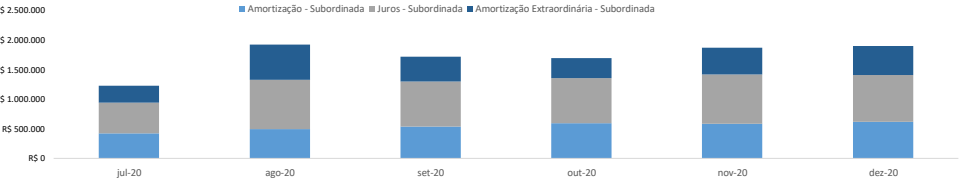
Rentabilidade do mês	2,55%
CDI do mês	0,16%
IMA-8 do mês	4,85%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	1,7 anos



DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

Consolidado - 311ª à 334ª	Total	Unitário	Amortização - Sub.	Amort. Ordinária	Amort. Extraordinária
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$186.346.981,40	R\$924,68			2,1733%
Amortização do mês (a)	R\$1.803.852,86	R\$8,95			1,2088%
Juros do mês (b)	R\$1.789.769,44	R\$8,88			0,9645%
Amortização Extraordinária (c)	R\$1.660.225,11	R\$8,24			
PMT (a+b+c)	R\$5.253.847,41	R\$26,07			
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$181.137.730,90	R\$898,83			

Consolidado - 311ª à 334ª - Subordinada	Total	Unitário
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$51.932.328,97	R\$915,53
Amortização do mês (a)	R\$618.269,01	R\$10,90
Juros do mês (b)	R\$786.618,47	R\$13,87
Amortização Extraordinária (c)	R\$493.290,41	R\$8,70
PMT (a+b+c)	R\$1.898.177,89	R\$33,46
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$50.092.716,67	R\$883,10



CONTA DA OPERAÇÃO

Saldos Iniciais	01/12/2020
Contas Correntes	R\$500,93
Aplicação Financeira	R\$24.638.836,35
Fundo de Aplicação	R\$6.043.758,09
Fundo de Reserva	R\$7.625.162,81
Fundo de Obra	R\$10.969.915,45
Movimentações	
Total - Saldo Inicial	R\$24.639.337,28
(+) Liquidação	R\$20.787.692,60
(+) Recebimento de Boletos	R\$8.100.586,91
(+) Recebimento da Cedente³	R\$0,00
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação⁴	R\$40.834,41
(-) Despesas	(R\$813.127,25)
(-) Amortização Extraordinária	(R\$1.660.225,11)
(-) Pagamento do CRI	(R\$3.593.622,30)
(+/-) Transferência de Excedente	(R\$874.633,40)
(-) Liberação do Fundo de Obra	(R\$8.901.641,75)
(-) Liberação do Fundo de Aplicação	R\$0,00
(-) Transferência de Liquidação	R\$0,00
(-) Estorno	R\$0,00
Total - Saldo Final	R\$37.725.201,39

CALENDÁRIO DE EVENTOS

Pagamentos Futuros	
Obrigações do CRI (M+1)*	
PMT	R\$ 4.425.856,46 jan/21
PMT - Sênior	R\$ 2.117.188,18 jan/21
PMT - Mezanino	R\$ 893.634,51 jan/21
PMT - Subordinada	R\$ 1.415.033,77 jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 60.000,00 jan/21
Parcela Anual Fiduciária	R\$ 12.000,00 dez/21
Parcela Anual Custodiante	R\$ 3.500,00 dez/21
Renovação de Rating	R\$ 25.000,00 mar/21

*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

Saldos Finais	31/12/2020
Contas Correntes	R\$333.205,12
Aplicação Financeira	R\$37.391.996,27
Fundo de Aplicação	R\$7.743.589,09
Fundo de Reserva	R\$8.761.443,64
Fundo de Obra	R\$20.886.963,54

Situação da Troca de Boletos⁵	
Troca (Servicer)	97,14%

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\$ 20.886.963,54
Valor para Finalizar a Obra (b)	R\$ 82.907.568,44
Cobertura Fundo de Obra (a/b)	25,2%
Valor da Obra	R\$ 195.469.414,54
Executado	57,6%
Data da Última Medição	dez/20
Seguro de Obra	n/a
Previsão de Conclusão de Obra	mar/22

Outros Eventos	
Reavaliação do Rating	mar/21

OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

FLUXO FINANCEIRO

Saldo Devedor	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 182.159.452,11
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 8.761.443,64
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 173.398.008,46
VP dos Créditos (B)	R\$ 270.219.739,75
Razão Saldo Devedor* (B)/(A)	155,84%
Limite da Razão Saldo Devedor	120,00%
Status	ADEQUADO
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 27.577.442,08
Razão de Saldo Devedor Total ⁹	171,74%

Fluxo Mensal

PMT a ser Paga em Jan/2021 (C)	R\$ 4.425.856,46
Créditos Recebidos em Dez/2020 (D)	R\$ 6.624.446,59
Razão Fluxo Mensal ¹⁰ (D)/(C)	149,68%
Limite da Razão Fluxo Mensal	120,00%
Status	ADEQUADO
Razão Fluxo Total Mensal ¹⁰	182,83%

STATUS DO EMPREENDIMENTO

% Vendido	63,21%
% Obra	57,59%
LTV médio dos contratos ¹¹	66,31%
Valor estimado do estoque ¹²	R\$ 335.873.860,97

POSIÇÃO DE COBRANÇA⁶

Total Previsto para o mês ⁷	R\$7.373.736,60
Total Recebido no mês	R\$8.091.850,34
Parcelas adimplentes	R\$5.393.765,64
Parcelas antecipadas	R\$1.467.403,75
Parcelas recebidas em atraso	R\$1.230.680,95

Parcelas antecipadas

TOTAL	R\$1.032.718,69	
Até 30 dias	R\$287.698,69	27,9%
> 30 dias	R\$56.500,63	5,5%
> 60 dias	R\$35.864,79	3,5%
> 90 dias	R\$33.008,02	3,2%
> 120 dias	R\$28.667,66	2,8%
> 150 dias	R\$20.683,78	2,0%
> 180 dias	R\$570.295,12	55,2%
	R\$0,00	

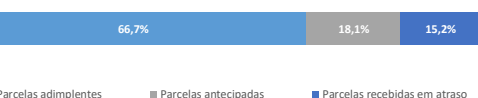
Contratos em aberto

TOTAL	R\$2.582.541,19	
Até 30 dias	R\$739.606,03	28,6%
> 30 dias	R\$592.652,51	22,9%
> 60 dias	R\$281.031,98	10,9%
> 90 dias	R\$191.246,50	7,4%
> 120 dias	R\$181.712,31	7,0%
> 150 dias	R\$143.082,74	5,5%
> 180 dias	R\$453.209,12	17,5%

STATUS DOS CONTRATOS

Resumo - Acumulado

Total de Frações	10.140
Frações Ativas	5.792
Frações Elegíveis	5.662
Frações Inelegíveis	130
Frações em Estoque	3.730
Frações Quitadas	618



Parcelas recebidas em atraso

TOTAL	R\$1.230.680,95	
Até 30 dias	R\$931.673,53	75,7%
> 30 dias	R\$182.935,57	14,9%
> 60 dias	R\$67.818,70	5,5%
> 90 dias	R\$37.266,15	3,0%
> 120 dias	R\$5.539,75	0,5%
> 150 dias	R\$1.820,65	0,1%
> 180 dias	R\$3.626,60	0,3%

Indicadores da Carteira

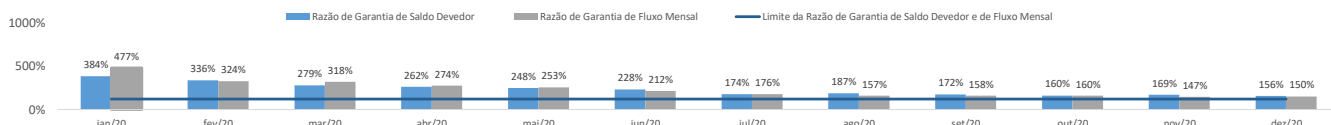
Total recebido/Total Previsto	109,7%
Adimplentes/Total Previsto	73,1%
(Adimplentes + Em atraso)/Total Previsto	89,8%
Não Recebido/Esperado (mensal atualizado)	15,8%
Não Recebido/Esperado (acumulado)	1,2%

Resumo - Mês

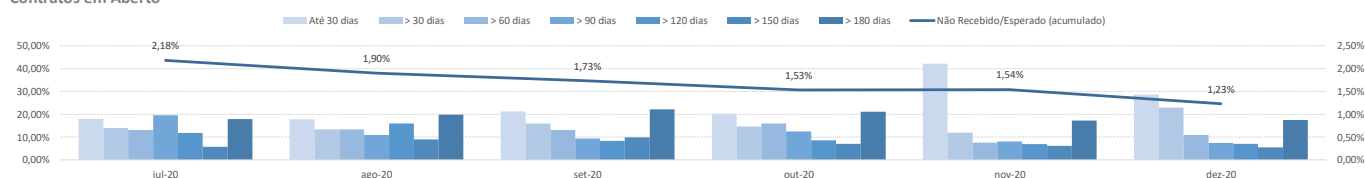
(+) Novas Vendas	197
(-) Contratos quitados	63
(-) Contratos cancelados	97

HISTÓRICO DE INDICADORES

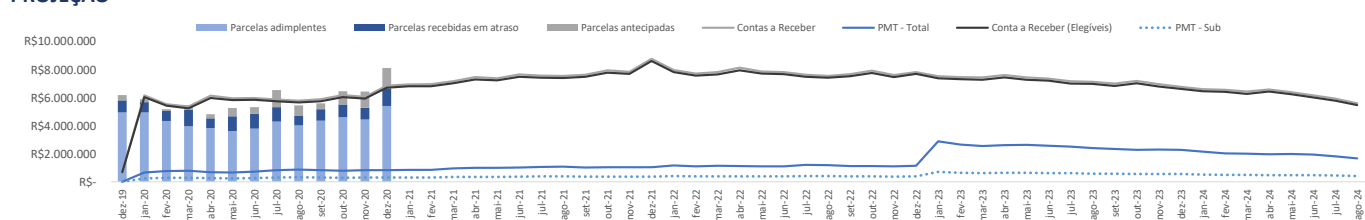
Níveis de Garantia



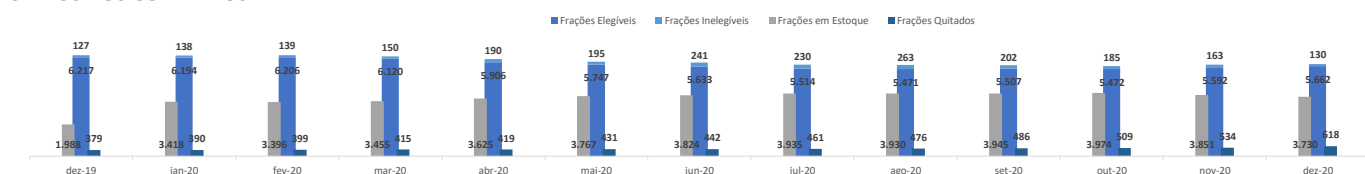
Contratos em Aberto



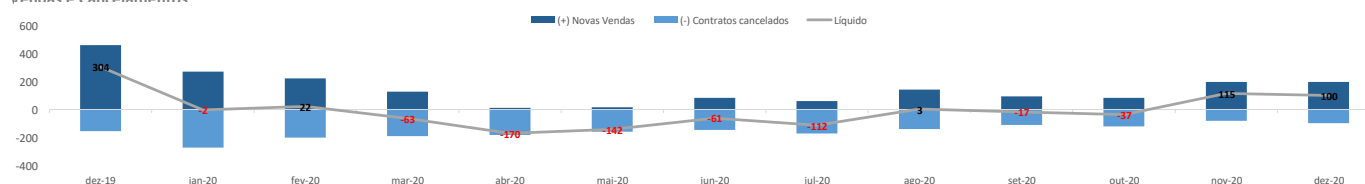
PROJEÇÃO



STATUS DOS CONTRATOS



Vendas e Cancelamentos



COMENTÁRIOS

TRANCHES E INTEGRALIZAÇÕES

- O volume total de emissão é de R\$ 259 milhões, divididos entre séries sênior (R\$ 142,45 milhões à taxa de 9,5% a.a. + IPCA), mezanino (R\$ 51,8 milhões à taxa de 14,25% a.a. + IPCA) e subordinada (R\$ 64,75 milhões à taxa de 20,10% a.a. + IPCA).
- A operação é composta por 8 tranches:
 - 1ª tranche: 65.000 unidades de CR (100% integralizada)
 - 2ª tranche: 70.000 unidades de CRI (100% integralizada)
 - 3ª tranche: 23.000 unidades de CRI (100% integralizada)
 - 4ª tranche: 14.000 unidades de CRI (100% integralizada)
 - 5ª tranche: 17.000 unidades de CRI (100% integralizada)
 - 6ª tranche: 30.000 unidades de CRI (parcialmente integralizada)
 - 7ª tranche: 16.000 unidades de CRI
 - 8ª tranche: 24.000 unidades de CRI

INFORMAÇÕES GERAIS

- Enquanto a troca de boleto não atinge 100%, a cedente realiza transferências semanais dos créditos recebidos referentes aos contratos cedidos.

EMPREENDIMENTO E OBRA

- O empreendimento é um Resort Multipropriedade localizado em Gramado - RS.
- Devido ao Decreto Municipal 73/2020, expedido pela Prefeitura de Gramado, a obra foi paralisada em 20/03/2020. Em 13/04/2020, a obra foi parcialmente retomada.
- Em 05/01/21, foi realizada a 15ª vistoria de obra, atestando avanço de R\$ 6.591.552,42 em dez/20. A obra está 60,96% concluída.
- 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 197 novas vendas, 63 quitações e 97 cancelamentos.
- Entre nov/20 e dez/20, o número de contratos elegíveis aumentou em 70 unidades, elevando o VP dos créditos em R\$ 8,8 MM. Outro fator que contribuiu para o aumento do VP foi a diminuição da taxa média ponderada da operação, de 13,88% para 13,35% entre os dois meses.
- Apesar da diminuição de 129 unidades no estoque, o Valor Estimado do Estoque subiu R\$ 11 MM, devido à variação do Valor Médio de Venda das Unidades: nov/20 - R\$ 84.171,23 vs dez/20 - R\$ 90.046,61.
- O total de recebimento previsto para dez/20 foi 11% maior do que o previsto para nov/20. No entanto, a arrecadação total em dez/20 foi 34% maior do que no mês anterior, resultando na diminuição da inadimplência mensal em 11 pp, que fechou o mês de dez/20 em 15,8%. A inadimplência acumulada caiu 0,31 pp, estabilizando para 1,23%.

- Seguem abaixo reconsiderações referentes à nov/20:

Status dos Contratos			
Resumo - Acumulado	novembro/20 em novembro/20	novembro/20 em dezembro/20	dezembro/20 em dezembro/20
Total de Unidades	10.140	10.140	10.140
Unidades Ativas	5.745	5.755	5.792
Unidades Elegíveis	5.582	5.592	5.662
Unidades Inelegíveis	163	163	130
Unidades em Estoque	3.859	3.851	3.730
Unidades Quitadas	536	534	618
Resumo - Mês	novembro/20 em novembro/20	novembro/20 em dezembro/20	dezembro/20 em dezembro/20
(+) Novas Vendas	196	196	197
(-) Contratos Quitados	27	27	63
(-) Contratos Cancelados	81	81	97

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 Boleto" 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 no prazo da operação, objeto da Cessão Fiduciária, dividido pelo saldo devedor da operação.
- (9) "Valor Saldo Devedor Total": somatória do valor presente total das parcelas futuras (que considera a cauda elegível da carteira) dividido pelo saldo devedor da operação.
- (10) Cálculo da Razão "Fluxo Mensal": somatória dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
- (11) O cálculo da Razão Fluxo Total Mensal considera todo o recebimento do mês reportado pela Servicer (adimplentes, antecipados e atrasados)
- (12) "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).
- (13) "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 Boleto, 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).

OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Tomador	GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIACÕES LTDA.
Projeto	Gramado Buona Vitta Resort SPA
Tipo	Multipropriedade
Localização	Gramado - RS
Quantidade de Frações	10.140
GVG	765.778.641

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Série	311ª à 334ª
Lastró	Contratos de Compra e Venda
Código IF - 312ª	19K0189468
Código IF - 315ª	19K0189467
Código IF - 318ª	19K0203352
Código IF - 321ª	19K0203351
Código IF - 324ª	19K0203350
Código IF - 327ª	19K0203349
Código IF - 330ª	19K0203348
Código IF - 333ª	19K0203347
ISIN - 312ª	BRFSECRI8C0
ISIN - 315ª	BRFSECRI8F3
ISIN - 318ª	BRFSECRI8I7
ISIN - 321ª	BRFSECRI8L1
ISIN - 324ª	BRFSECRI8O5
ISIN - 327ª	BRFSECRI8R8
ISIN - 330ª	BRFSECRI8U2
ISIN - 333ª	BRFSECRI8X6
Data da emissão	04/11/2019
Data de vencimento	20/05/2025
Montante Emissão - 312ª	R\$ 13.000.000
Montante Emissão - 315ª	R\$ 14.000.000
Montante Emissão - 318ª	R\$ 4.600.000
Montante Emissão - 321ª	R\$ 2.800.000
Montante Emissão - 324ª	R\$ 3.400.000
Montante Emissão - 327ª	R\$ 6.000.000
Montante Emissão - 330ª	R\$ 3.200.000
Montante Emissão - 333ª	R\$ 4.800.000
Quantidade Emitida - 312ª	13.000
Quantidade Emitida - 315ª	14.000
Quantidade Emitida - 318ª	4.600
Quantidade Emitida - 321ª	2.800
Quantidade Emitida - 324ª	3.400
Quantidade Emitida - 327ª	6.000
Quantidade Emitida - 330ª	3.200
Quantidade Emitida - 333ª	4.800
Quantidade Liquidada - 312ª	13.000
Quantidade Liquidada - 315ª	14.000
Quantidade Liquidada - 318ª	4.600
Quantidade Liquidada - 321ª	2.800
Quantidade Liquidada - 324ª	3.400
Quantidade Liquidada - 327ª	3.053
Quantidade Liquidada - 330ª	0
Quantidade Liquidada - 333ª	0
Quantidade Liquidada - Senior	103.950
Quantidade Liquidada - Mezanino	40.853
Quantidade Liquidada - Sub	56.724
Quantidade Liquidada - Total	201.527
Data da 1ª Integralização - 312ª	27/11/2019
Data da 1ª Integralização - 315ª	29/01/2020
Data da 1ª Integralização - 318ª	22/07/2020
Data da 1ª Integralização - 321ª	27/07/2020
Data da 1ª Integralização - 324ª	27/07/2020
Data da 1ª Integralização - 327ª	30/09/2020
Data da 1ª Integralização - 330ª	n/a
Data da 1ª Integralização - 333ª	n/a
1º pagamento CRI	20/01/2020
Carência	2 meses
Indexador	IPCA
Juros	14,25%
Periodicidade Indexador	Mensal
Periodicidade Juros	Mensal
PU inicial	R\$ 1.000,00
Tipo de Oferta	ICVM 476
Amortização	PRICE

PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

Rating (Austin)	brBB-(sf)
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM
Coordenador da Oferta	Terra
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	MVA Advogados
Servicer	Conveste
Custodiante	Vórtx DTVM
Ambiente Negociação	Cetip / B3

GARANTIAS

Coobrigação
Fiança
Cessão Fiduciária de Créditos
Alienação Fid. de Ações
Fundo de Reserva
Razões de Garantia
Obrigações Garantidas

REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA

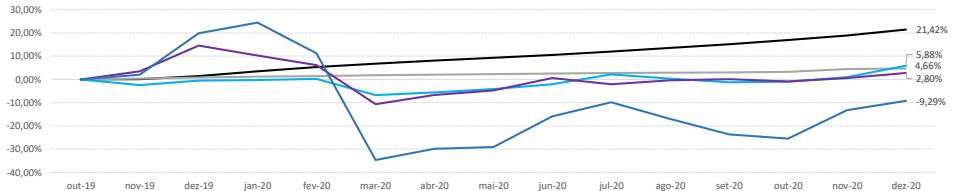
Prevista	Sim
Incidência de Multa	Até 36º mês da data de emissão, ou seja, 04/11/2022
Racional da Multa	2% sobre saldo devedor
Antecedência da Notificação	30 dias do pré-pagamento

CONTATO

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

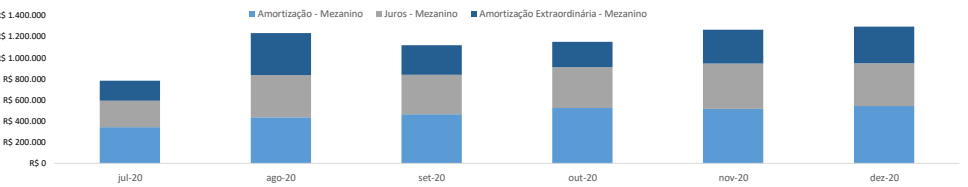
RENTABILIDADE¹

Rentabilidade do mês	2,11%
CDI do mês	0,16%
IMA-8 do mês	4,85%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	1,9 anos



DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

Consolidado - 311ª à 334ª	Total	Unitário	Amortização - Mez.	2,4628%
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$186.346.981,40	R\$924,68	Amort. Ordinária	1,5024%
Amortização do mês (a)	R\$1.803.852,86	R\$8,95	Amort. Extraordinária	0,9605%
Juros do mês (b)	R\$1.789.769,44	R\$8,88		
Amortização Extraordinária (c)	R\$1.660.225,11	R\$8,24		
PMT (a+b+c)	R\$5.253.847,41	R\$26,07		
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$181.137.730,90	R\$898,83		
Consolidado - 311ª à 334ª - Mezanino				
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$36.522.080,84	R\$893,99		
Amortização do mês (a)	R\$542.640,68	R\$13,28		
Juros do mês (b)	R\$403.210,12	R\$9,87		
Amortização Extraordinária (c)	R\$346.912,85	R\$8,49		
PMT (a+b+c)	R\$1.292.763,65	R\$31,64		
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$35.263.565,18	R\$863,18		



CONTA DA OPERAÇÃO

Saldos Iniciais	01/12/2020	Saldos Finais	31/12/2020
Contas Correntes	R\$500,93	Contas Correntes	R\$333.205,12
Aplicação Financeira	R\$24.638.836,35	Aplicação Financeira	R\$37.391.996,27
Fundo de Aplicação	R\$6.043.758,09	Fundo de Aplicação	R\$7.743.589,09
Fundo de Reserva	R\$7.625.162,81	Fundo de Reserva	R\$8.761.443,64
Fundo de Obra	R\$10.969.915,45	Fundo de Obra	R\$20.886.963,54
Movimentações		Situação da Troca de Boletos ⁵	
Total - Saldo Inicial	R\$24.639.337,28	Troca (Servicer)	97,14%
(+) Liquidação	R\$20.787.692,60	Situação da Fundo de Reserva	
(+) Recebimento de Boletos	R\$8.100.586,91	Múltiplo Fundo de Reserva	2
(+) Recebimento da Cedente ³	R\$0,00	Premissa das 2 próximas PMTs	
(-) Rentabilidade Líquida da Aplicação ⁴	R\$40.834,41	Situação do Fundo de Obra	
(-) Despesas	(R\$813.127,25)	Fundo de Obra (a)	R\$ 20.886.963,54
(-) Amortização Extraordinária	(R\$1.660.225,11)	Valor para Finalizar a Obra (b)	R\$ 82.907.568,44
(-) Pagamento do CRI	(R\$3.593.622,30)	Cobertura Fundo de Obra (a/b)	25,2%
(+/-) Transferência de Excedente	(R\$874.633,40)	Valor da Obra	R\$ 195.469.414,54
(-) Liberação do Fundo de Obra	(R\$8.901.641,75)	Executado	57,6%
(-) Liberação do Fundo de Aplicação	R\$0,00	Data da Última Medição	dez/20
(-) Transferência de Liquidação	R\$0,00	Seguro de Obra	n/a
(-) Estorno	R\$0,00	Previsão de Conclusão de Obra	mar/22
Total - Saldo Final	R\$37.725.201,39		

CALENDÁRIO DE EVENTOS

Pagamentos Futuros

Obrigações do CRI (M+1)*		
PMT	R\$ 4.425.856,46	jan/21
PMT - Sênior	R\$ 2.117.188,18	jan/21
PMT - Mezanino	R\$ 893.634,51	jan/21
PMT - Subordinada	R\$ 1.415.033,77	jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 60.000,00	jan/21
Parcela Anual Fiduciária	R\$ 12.000,00	dez/21
Parcela Anual Custodiante	R\$ 3.500,00	dez/21
Renovação de Rating	R\$ 25.000,00	mar/21

*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

Outros Eventos

Reavaliação do Rating	mar/21
-----------------------	--------

OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

FLUXO FINANCEIRO

Saldo Devedor	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 131.713.894,57
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 8.761.443,64
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 122.952.450,93
VP dos Créditos (B)	R\$ 270.219.739,75
Razão Saldo Devedor* (B)/(A)	219,78%
Limite da Razão Saldo Devedor	120,00%
Status	ADEQUADO
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 27.577.442,08
Razão de Saldo Devedor Total ⁹	242,21%
Fluxo Mensal	
PMT a ser Paga em Jan/2021 (C)	R\$ 3.010.822,69
Créditos Recebidos em Dez/2020 (D)	R\$ 6.624.446,59
Razão Fluxo Mensal* (D)/(C)	220,02%
Limite da Razão Fluxo Mensal	120,00%
Status	ADEQUADO
Razão Fluxo Total Mensal ¹⁰	268,76%

STATUS DO EMPREENDIMENTO

% Vendido	63,21%
% Obra	57,59%
LTV médio dos contratos ¹¹	66,31%
Valor estimado do estoque ¹²	R\$ 335.873.860,97

POSIÇÃO DE COBRANÇA⁶

Total Previsto para o mês ⁷	R\$ 7.373.736,60
Total Recebido no mês	R\$ 8.091.850,34
Parcelas adimplentes	R\$ 5.393.765,64
Parcelas antecipadas	R\$ 1.467.403,75
Parcelas recebidas em atraso	R\$ 1.230.680,95

Parcelas antecipadas

TOTAL	R\$ 1.032.718,69
Até 30 dias	R\$ 287.698,69 27,9%
> 30 dias	R\$ 56.500,63 5,5%
> 60 dias	R\$ 35.864,79 3,5%
> 90 dias	R\$ 33.008,02 3,2%
> 120 dias	R\$ 28.667,66 2,8%
> 150 dias	R\$ 20.683,78 2,0%
> 180 dias	R\$ 570.295,12 55,2%
	R\$ 0,00

Contratos em aberto

TOTAL	R\$ 2.582.541,19
Até 30 dias	R\$ 739.606,03 28,6%
> 30 dias	R\$ 592.652,51 22,9%
> 60 dias	R\$ 281.031,98 10,9%
> 90 dias	R\$ 191.246,50 7,4%
> 120 dias	R\$ 181.712,31 7,0%
> 150 dias	R\$ 143.082,74 5,5%
> 180 dias	R\$ 453.209,12 17,5%

STATUS DOS CONTRATOS

Resumo - Acumulado	
Total de Frações	10.140
Frações Ativas	5.792
Frações Elegíveis	5.662
Frações Inelegíveis	130
Frações em Estoque	3.730
Frações Quitadas	618



■ Parcelas adimplentes ■ Parcelas antecipadas ■ Parcelas recebidas em atraso

Parcelas recebidas em atraso

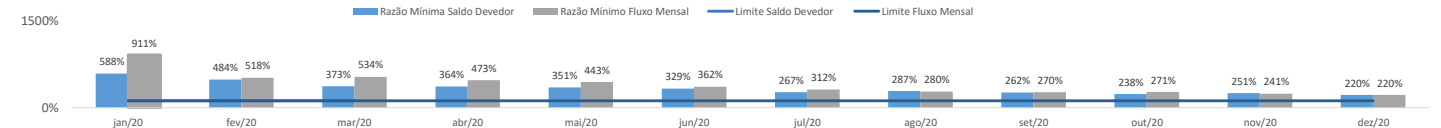
TOTAL	R\$ 1.230.680,95
Até 30 dias	R\$ 931.673,53 75,7%
> 30 dias	R\$ 182.935,57 14,9%
> 60 dias	R\$ 67.818,70 5,5%
> 90 dias	R\$ 37.266,15 3,0%
> 120 dias	R\$ 5.539,75 0,5%
> 150 dias	R\$ 1.820,65 0,1%
> 180 dias	R\$ 3.626,60 0,3%

Indicadores da Carteira

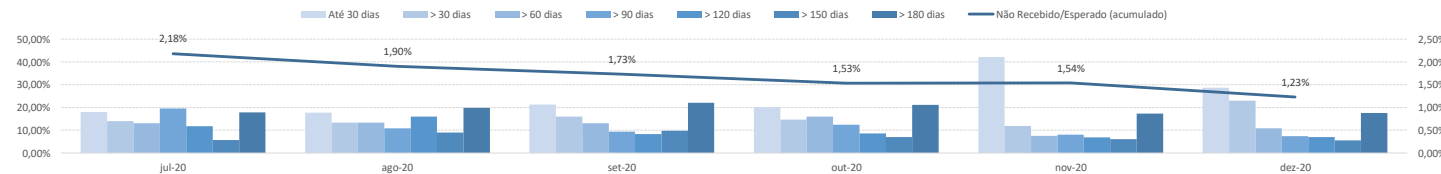
Total recebido/Total Previsto	109,7%
Adimplentes/Total Previsto	73,1%
(Adimplentes + Em atraso)/Total Previsto	89,8%
Não Recebido/Esperado (mensal atualizado)	15,8%
Não Recebido/Esperado (acumulado)	1,2%

HISTÓRICO DE INDICADORES

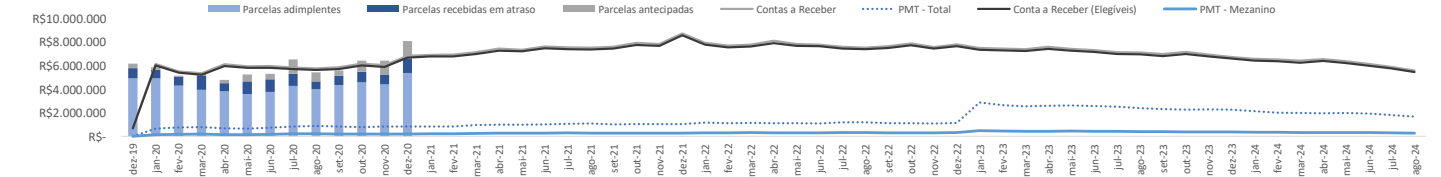
Níveis de Garantia



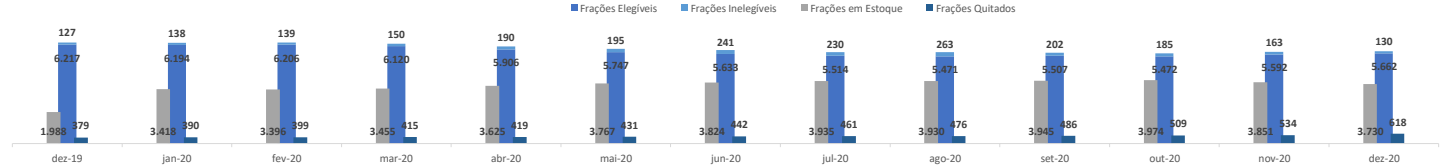
Contratos em Aberto



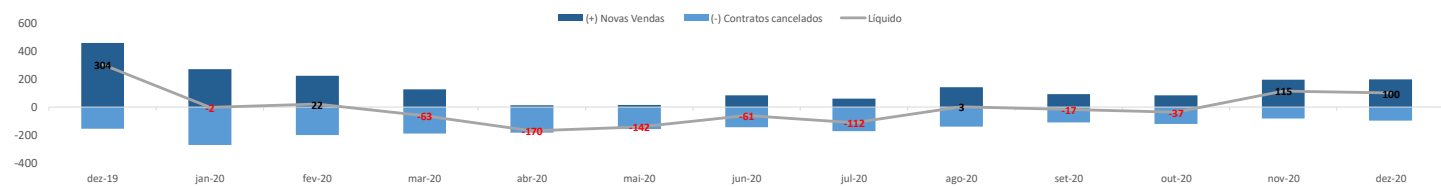
PROJEÇÃO



STATUS DOS CONTRATOS



Vendas e Cancelamentos



COMENTÁRIOS

TRANCHES E INTEGRALIZAÇÕES

- O volume total de emissão é de R\$ 259 milhões, divididos entre séries sênior (R\$ 142,45 milhões à taxa de 9,5% a.a. + IPCA), mezanino (R\$ 51,8 milhões à taxa de 14,25% a.a. + IPCA) e subordinada (R\$ 64,75 milhões à taxa de 20,10% a.a. + IPCA).
- A operação é composta por 8 tranches:
 - 1ª tranche: 65.000 unidades de CR (100% integralizada)
 - 2ª tranche: 70.000 unidades de CRI (100% integralizada)
 - 3ª tranche: 23.000 unidades de CRI (100% integralizada)
 - 4ª tranche: 14.000 unidades de CRI (100% integralizada)
 - 5ª tranche: 17.000 unidades de CRI (100% integralizada)
 - 6ª tranche: 30.000 unidades de CRI (parcialmente integralizada)
 - 7ª tranche: 16.000 unidades de CRI
 - 8ª tranche: 24.000 unidades de CRI

INFORMAÇÕES GERAIS

- Enquanto a troca de boleto não atinge 100%, a cedente realiza transferências semanais dos créditos recebidos referentes aos contratos cedidos.

EMPREENDIMENTO E OBRA

- O empreendimento é um Resort Multipropriedade localizado em Gramado - RS.
- Devido ao Decreto Municipal 73/2020, expedido pela Prefeitura de Gramado, a obra foi paralisada em 20/03/2020. Em 13/04/2020, a obra foi parcialmente retomada.
- Em 05/01/21, foi realizada a 15ª vistoria de obra, atestando avanço de R\$ 6.591.552,42 em dez/20. A obra está 60,96% concluída.
- 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 197 novas vendas, 63 quitações e 97 cancelamentos.
- Entre nov/20 e dez/20, o número de contratos elegíveis aumentou em 70 unidades, elevando o VP dos créditos em R\$ 8,8 MM. Outro fator que contribuiu para o aumento do VP foi a diminuição da taxa média ponderada da operação, de 13,88% para 13,35% entre os dois meses.
- Apesar da diminuição de 129 unidades no estoque, o Valor Estimado do Estoque subiu R\$ 11 MM, devido à variação do Valor Médio de Venda das Unidades: nov/20 - R\$ 84.171,23 vs dez/20 - R\$ 90.046,61.
- O total de recebimento previsto para dez/20 foi 11% maior do que o previsto para nov/20. No entanto, a arrecadação total em dez/20 foi 34% maior do que no mês anterior, resultando na diminuição da inadimplência mensal em 11 pp, que fechou o mês de dez/20 em 15,8%. A inadimplência acumulada caiu 0,31 pp, estabilizando para 1,23%.

- Seguem abaixo reconsiderações referentes à nov/20:

Status dos Contratos			
Resumo - Acumulado	novembro/20 em novembro/20	novembro/20 em dezembro/20	dezembro/20 em dezembro/20
Total de Unidades	10.140	10.140	10.140
Unidades Ativas	5.745	5.755	5.792
Unidades Elegíveis	5.582	5.592	5.662
Unidades Inelegíveis	163	163	130
Unidades em Estoque	3.859	3.851	3.730
Unidades Quitadas	536	534	618
Resumo - Mês	novembro/20 em novembro/20	novembro/20 em dezembro/20	dezembro/20 em dezembro/20
(+) Novas Vendas	196	196	197
(-) Contratos Quitados	27	27	63
(-) Contratos Cancelados	81	81	97

NOTAS EXPLICATIVAS

- "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.
- 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.
- "Recebimento da Cedente" é todo valor recebido fora da conta da operação e que foi posteriormente transferido pela cedente.
- "Rentabilidade Líquida da Aplicação" é o valor líquido dos rendimentos das aplicações, excluindo os impostos (IOF e IR).
- "Situação da Troca de Boleto" 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.
- "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).
- "Total Previsto para o Mês" é atualizado mensalmente, conforme vendas novas, antecipações, renegociações e distratos.
- Cálculo da Razão "Saldo Devedor": a somatória do valor presente das parcelas futuras dos Direitos Creditórios no prazo da operação, objeto da Cessão Fiduciária, dividido pelo saldo devedor da operação.
- "Valor Saldo Devedor Total": somatória do valor presente total das parcelas futuras (que considera a cauda elegível da carteira) dividido pelo saldo devedor da operação.
- Cálculo da Razão "Fluxo Mensal": somatória dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
- O cálculo da Razão Fluxo Total Mensal considera todo o recebimento do mês reportado pela Servicer (adimplentes, antecipados e atrasados)
- "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).
- "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 Boleto, 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).