

OBS: Notas Explicativas na Página 3

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Tomador	TC OPERACOES TURISTICAS LTDA
Projeto	Pratagy Beach Hotel Laghetto Allegro Pedras Altas Hotel Vila do Mar Condomínio Golden Foz Residence Service
Tipo	Time-Share
Localização	Maceió - AL; Gramado - RS; Natal - RN e Foz do Iguaçu - PR
Quantidade de Contratos	3.731
VGTV	R\$ 8.079.578,00

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Série	389ª, 391ª e 393ª
Lastró	CCBs
Código IF - 389ª	20H0206719
ISIN - 389ª	BRFSECCRIC08
Código IF - 391ª	20H0206725
ISIN - 391ª	BRFSECCRIC24
Código IF - 393ª	20H0206726
ISIN - 393ª	BRFSECCRIC40
Montante Emissão - 389ª	R\$ 7.200.000,00
Quantidade Emitida - 389ª	7.200
Quantidade Liquidada - 389ª	7.200
Montante Emissão - 391ª	R\$ 7.200.000,00
Quantidade Emitida - 391ª	7.200
Quantidade Liquidada - 391ª	-
Montante Emissão - 393ª	R\$ 2.400.000,00
Quantidade Emitida - 393ª	2.400
Quantidade Liquidada - 393ª	-
Quantidade Emitida - Sênior	16.800
Quantidade Liquidada - Sênior	7.200
Quantidade Emitida - Total	28.000
Quantidade Liquidada - Total	12.000
Data da emissão	07/08/2020
Data de vencimento	20/07/2024
Data da 1ª Integralização - 389ª	18/09/2020
Data da 1ª Integralização - 391ª	-
Data da 1ª Integralização - 393ª	-
1ª pagamento CRI	20/10/2020
Carência	1 mês
Indexador	IPCA
Juros	9,47%
Periodicidade Indexador	Mensal
Periodicidade Juros	Mensal
PU inicial	R\$ 1.000,00
Tipo de Oferta	ICVM 476
Amortização	Simples

PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

Rating	N/D
Agente Fiduciário	Simplific
Coordenador da Oferta	Órama DTVM S.A.
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	MVGA
Servicer	Conveste
Custodiante	Simplific
Ambiente Negociação	Cetip / B3

GARANTIAS

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

REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA

Prevista	Sim
Incidência de Multa	Sim, até o 22º mês da Data de Emissão dos CRI
Racional da Multa	2% sobre o Saldo Devedor dos CRI
Antecedência da Notificação	30 dias corridos do Pré-Pagamento

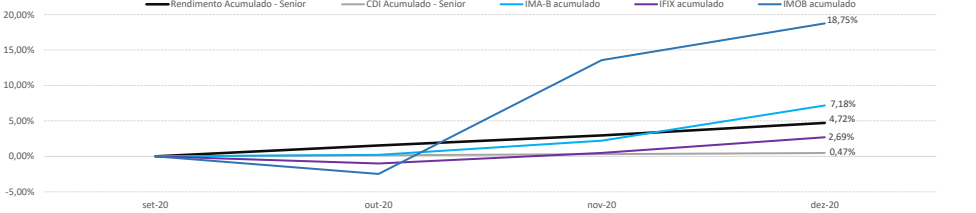
CONTATO

Relações com Investidores - Contato	gestao@fortesec.com.br (11) 4118-0640
Diretor Responsável	Rodrigo Ribeiro
Analista	Nina Hansen

RENTABILIDADE¹

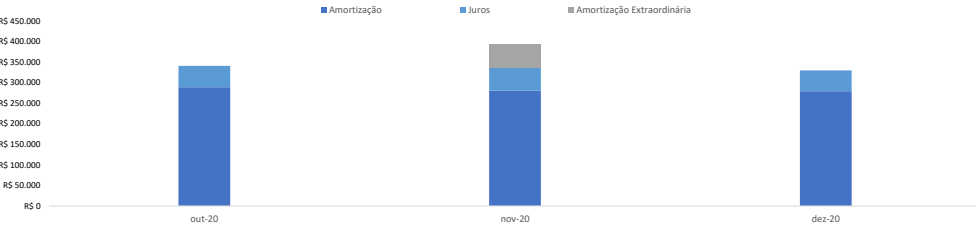
Rentabilidade do mês	1,73%
CDI do mês	0,16%
IMA-B do mês	4,85%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	1,2 anos

Rent. Acum. do CRI	4,72%
CDI acumulado total	0,47%
IMA-B acumulado	7,18%
IMOB acumulado	18,75%
IFIX acumulado	2,69%
Rentabilidade Acumulada sobre CDI	1000,46%



DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

Consolidado - 389ª a 394ª Séries	Total	Unitário	Amortização Total de Dezembro de 2020- Sên.	4,1694%
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$11.285.548,98	R\$940,46	Amort. Ordinária	4,1694%
Amortização do mês (a)	R\$459.240,42	R\$38,27	Amort. Extraordinária	0,0000%
Juros do mês (b)	R\$111.271,52	R\$9,27		
Amortização Extraordinária (c)	R\$0,00	R\$0,00		
PMT (a+b+c)	R\$570.511,94	R\$47,54		
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$10.724.843,46	R\$893,74		
Séries 389ª, 391ª e 393ª				
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$6.746.203,10	R\$936,97		
Amortização do mês (a)	R\$279.163,34	R\$38,77		
Juros do mês (b)	R\$50.675,28	R\$7,04		
Amortização Extraordinária (c)	R\$0,00	R\$0,00		
PMT (a+b+c)	R\$329.838,62	R\$45,81		
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$6.421.512,99	R\$891,88		



CONTA DA OPERAÇÃO

Saldo Inicial	01/12/2020	Saldo Final	31/12/2020
Contas Correntes	R\$375.484,52	Contas Correntes	R\$117.895,68
Aplicação Financeira	R\$1.135.784,39	Aplicação Financeira	R\$1.756.447,26
Fundo de Aplicação	R\$1.166,98	Fundo de Aplicação	R\$639.674,69
Fundo de Reserva	R\$639.674,69	Fundo de Reserva	R\$1.116.772,57
Fundo de Obra	R\$0,00	Fundo de Obra	R\$0,00

Movimentações

Total - Saldo Inicial	R\$1.511.268,91
(+) Liquidação	R\$0,00
(+) Recebimento de Boletos	R\$167.321,05
(+) Recebimento de Cartão de Crédito	R\$478.404,23
(+) Recebimento da Cedente¹	R\$340.000,00
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação¹	R\$2.290,61
(-) Despesas	(R\$53.791,05)
(-) Amortização Extraordinária	R\$0,00
(-) Pagamento do CRI	(R\$570.511,94)
(+/-) Transferência de Excedente	R\$0,00
(-) Liberação do Fundo de Obra	R\$0,00
(-) Liberação Recursos Cedente	R\$0,00
(-) Devolução de partes não cedidas	R\$0,00
(-) Outros	R\$0,00
Total - Saldo Final	R\$1.874.981,81

CALENDÁRIO DE EVENTOS

Pagamentos Futuros	
Obrigações do CRI (M+1)*	
PMT	564.105,5 jan/21
PMT - Sênior	326.132,3 jan/21
PMT - Subordinada	237.973,1 jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 50.000,00 jan/21
Parcela Anual Fiduciário	R\$ 14.300,00 mar/21
Parcela Anual Custodiante	R\$ 3.600,00 mar/21
Parcela Anual Rating	R\$ 25.000,00 N/D

*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

Situação da Troca de Boletos⁵

Troca (Servicer)	51,05%
------------------	--------

Situação da Fundo de Reserva

Múltiplo Fundo de Reserva	2,0
Premissa das 2 próximas PMTs	

Situação do Fundo de Obra

Fundo de Obra (a)	N/D
Valor para Finalizar a Obra (b)	N/D
Cobertura Fundo de Obra (a/b)	N/D
Valor da Obra	N/D
Executado	N/D
Data da Última Medição	N/D
Previsão de Conclusão de Obra	N/D

Outros Eventos

Reavaliação do Rating	N/D
-----------------------	-----

OBS: Notas Explicativas na Página 3

FLUXO FINANCEIRO

Saldo Devedor	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 6.452.491,18
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 1.116.772,57
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 5.335.718,61
VP dos Créditos (B)	R\$ 25.075.692,06
Razão Saldo Devedor* (B)/(A)	469,96%
Limite da Razão Saldo Devedor	120,00%
Status	ADEQUADO
Fluxo Mensal	
PMT a ser Paga em Jan/2021 (C)	R\$ 326.132,33
Créditos Recebidos em Dez/2020 (D)	R\$ 1.101.061,04
Razão Fluxo Mensal* (D)/(C)	337,61%
Limite da Razão Fluxo Mensal	120,00%
Status	ADEQUADO
Razão Fluxo Total Mensal**	358,16%

STATUS DO EMPREENDIMENTO

% Vendido	N/A
% Obra	N/D
LTV médio dos contratos**	N/A
Valor estimado do estoque**	N/A

POSIÇÃO DE COBRANÇA⁶

Total Previsto para o mês⁷	R\$1.275.284,33
Total Recebido no mês	R\$1.168.062,32
Parcelas adimplentes	R\$294.242,14
Parcelas antecipadas	R\$67.001,28
Parcelas recebidas em atraso	R\$806.818,90

Parcelas antecipadas

TOTAL	R\$67.001,28
Até 30 dias	R\$27.749,13 41,4%
> 30 dias	R\$3.414,78 5,1%
> 60 dias	R\$4.460,57 6,7%
> 90 dias	R\$2.789,61 4,2%
> 120 dias	R\$3.485,49 5,2%
> 150 dias	R\$2.789,68 4,2%
> 180 dias	R\$22.312,02 33,3%

Contratos em aberto

TOTAL	R\$2.165.498,59
Até 30 dias	R\$588.449,58 27,2%
> 30 dias	R\$303.662,73 14,0%
> 60 dias	R\$211.970,10 9,8%
> 90 dias	R\$165.290,17 7,6%
> 120 dias	R\$154.895,09 7,2%
> 150 dias	R\$85.140,02 3,9%
> 180 dias	R\$656.090,90 30,3%

STATUS DOS CONTRATOS

Resumo - Acumulado

Total de Contratos	3.731
Contratos Ativos	2.628
Contratos Elegíveis	2.357
Contratos Inelegíveis	271
Contratos em Estoque	-
Contratos Quitados	1.103

Dezembro de 2020



Parcelas recebidas em atraso

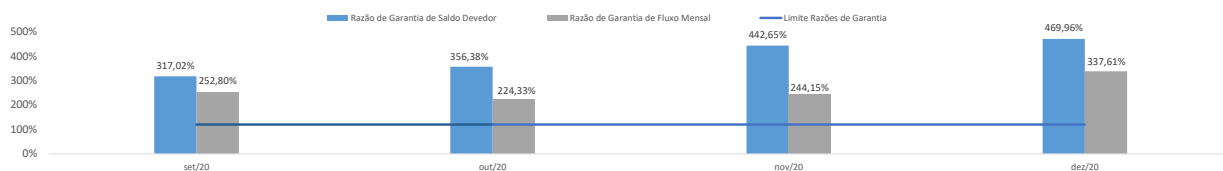
TOTAL	R\$806.818,90
Até 30 dias	R\$365.274,72 45,3%
> 30 dias	R\$347.269,06 43,0%
> 60 dias	R\$86.337,28 10,7%
> 90 dias	R\$4.175,15 0,5%
> 120 dias	R\$1.630,94 0,2%
> 150 dias	R\$1.805,01 0,2%
> 180 dias	R\$326,74 0,0%

Indicadores da Carteira

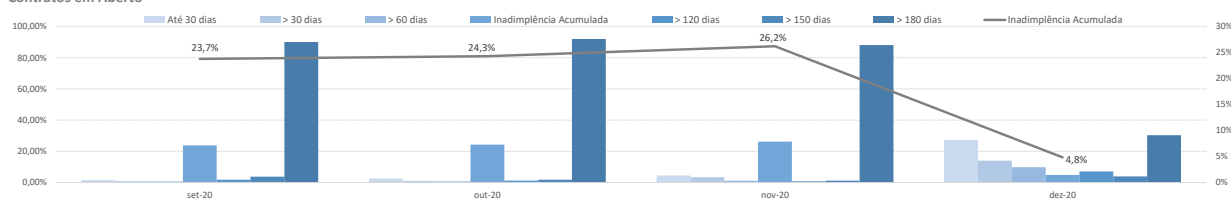
Total recebido/Total Previsto	91,6%
Adimplentes/Total Previsto	23,1%
(Adimplentes + Em atraso)/Total Previsto	86,3%
Não Recebido/Esperado (acumulado)	4,8%

HISTÓRICO DE INDICADORES

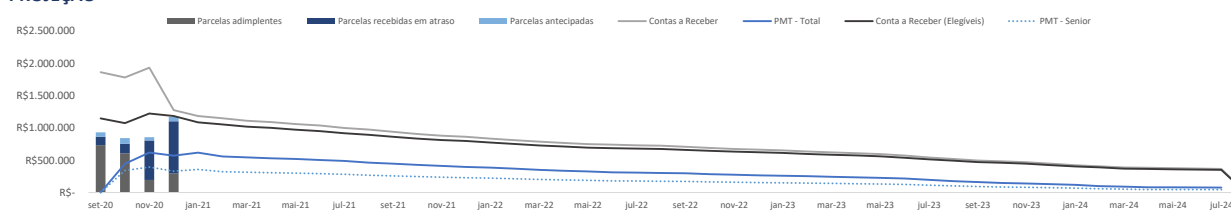
Níveis de Garantia



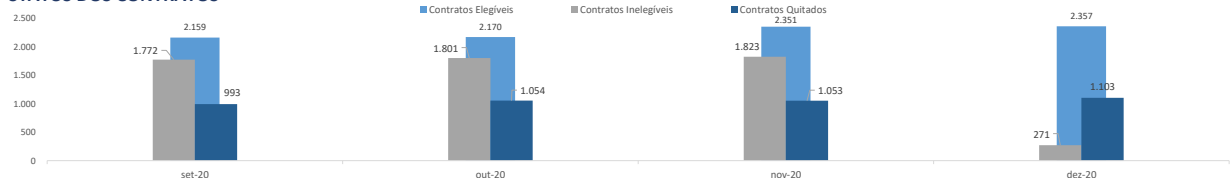
Contratos em Aberto



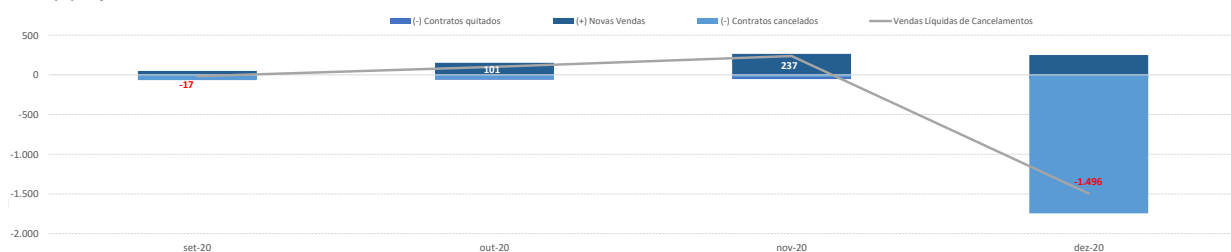
PROJEÇÃO



STATUS DOS CONTRATOS



Vendas, Quitações e Cancelamentos



COMENTÁRIOS

INFORMAÇÕES GERAIS

O volume da Emissão do CRI Wyndham (389ª a 394ª Séries) é de R\$28MM.

A carteira cedida contempla alguns quartos de hotéis da rede Wyndham que funcionam através do sistema de Time-Share, sendo eles: (i) Pratagy Beach Hotel (localizado em Maceió - AL); (ii) Laghetto Allegro Pedras Altas (localizado em Gramado - RS); (iii) Hotel Vila do Mar (localizado em Natal - RN) e (iv) Condomínio Golden Foz Residence Service (localizado em Foz do Iguaçu - PR).

Até o momento, foi liquidada a 1ª Tranche da operação, composta por 7.200 quantidades da Série 389ª (Sênior I) e 4.800 quantidades da Série 390ª (Subordinada I).

De acordo com o Terceiro Aditivo ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Não Residencial e Outros Pactos, o Hotel Pratagy possui mais 25 apartamentos que seriam disponibilizados para a operação até 31/07/2020. De acordo com a Tomadora, a disponibilização foi prorrogada para janeiro/2021 em virtude da pandemia do Covid-19.

Observações adicionais: Diferentemente da multipropriedade (propriedade parcial do imóvel com registro na matrícula), no time-share o comprador adquire apenas o direito de uso por determinado tempo através de um sistema de pontos a serem gastos. Além disso, enquanto na multipropriedade os contratos são padronizados em semanas (cada apartamento possui até 52 cotas, número de semanas do ano), no time-share os pontos não têm relação fixa com o tempo de uso. Em virtude disso, é impossível determinar o número exato de "unidades" totais dessa operação. Também é inviável estimar o valor do estoque, pois os contratos tem valores muito diferentes relacionados às pontuações. Portanto, este relatório não apresenta o nº de unidades do estoque e o valor estimado dele. O "total de unidades" será sempre o total de contratos existentes no mês (ativos + quitados) e não será apresentado o percentual vendido. O LTV da carteira também está suprimido pois, pela metodologia da Servicer, teria que utilizar o valor médio dos contratos que, conforme explicado, não representa adequadamente a "unidade" do bem vendido.

Cerca de 80% dos recebimentos do CRI Wyndham são realizados via cartão de crédito recorrente. Devido ao operacional do repasse do cartão de crédito, as parcelas com vencimento no mês de referência, terão os seus valores creditados na conta apenas em 30 dias (tempo hábil para repasse). Dessa forma, teremos sempre uma defasagem entre data de vencimento x data de recebimento. Esse operacional não afetará a análise das Razões de Garantia, pois na de Fluxo Mensal são considerados os recebimentos adimplentes e em atraso e na de Saldo Devedor, o critério de elegibilidade é de 120 dias. Ex: parcela com vencimento em dez/20, será recebida apenas em jan/21. Dessa forma, ela constará como "em atraso" quando recebida.

OPERAÇÃO

Conforme mencionado no relatório de nov/20, a Tomadora realizou uma troca de sistema de gestão dos contratos no final de outubro/20 (EBA por TSE). Esse fato ocasionou, novamente, em um atraso no fechamento por parte da Tomadora, entregue apenas no dia 19/01. Dessa forma, tivemos o atraso de um dia no envio do relatório mensal. Reforçaremos, mais uma vez, a importância junto à Tomadora de alinhar o operacional para não ocasionar em futuros atrasos.

No mês de dez/20 foi realizado um cancelamento em massa totalizando 1745 contratos. De acordo com a Tomadora, essa movimentação foi atípica e representou a limpeza de carteira de contratos acumulados durante 2020 e o período atípico de pandemia. Com a reabertura das salas de vendas e a entrada de novas vendas, eles decidiram cancelar aqueles já considerados "perdidos". A mesma nos comunicou que, a partir de agora, irão continuar realizando a manutenção da carteira para evitar novos acúmulos. Apesar do alto número de vendas líquidas negativas, a sua grande maioria foi referente a contratos inelegíveis, ou seja, com parcelas em aberto superior a 120 dias, os quais não são considerados no cálculo do VP elegível da carteira. Dessa forma, a Razão de Saldo Devedor, tanto da Sênior quando da Subordinada, não foi afetada, inclusive, devido as 249 novas vendas do mês, elas encerraram dez/20 em alta - Sênior: 469,96% e Subordinada: 259,39%.

Os recebimentos do mês (R\$1.168.062,32) apresentaram um aumento de aprox. 36,3% quando comparados ao mês de nov/20 (R\$856.820,86). O baixo volume de parcelas adimplentes ocorre devido aos recebimentos de cartão de crédito rotativo, os quais são classificados como em atraso devido ao período de 30d para compensação. Dessa forma, assim como a Razão de Saldo Devedor, a de Fluxo Mensal também fechou o mês em alta - 96,46 p.p. da Sênior (337,61%) e 54,03 p.p. da Subordinada (195,19%).

A inadimplência acumulada foi de 26,2% em nov/20 para 4,8% em dez/20.

Seguem as reconsiderações referentes a novembro:

Status dos Contratos				
Resumo - Acumulado	novembro/20 em novembro/20	novembro/20 em dezembro/20	dezembro/20 em dezembro/20	
Total de Unidades	5.264	5.227	3.731	
Unidades Ativas	4.205	4.174	2.628	
Unidades Elegíveis	2.351	2.351	2.357	
Unidades Inelegíveis	1.854	1.823	271	
Unidades em Estoque	0	0	0	
Unidades Quitadas	1.059	1.053	1.103	
Resumo - Mês	novembro/20 em novembro/20	novembro/20 em dezembro/20	dezembro/20 em dezembro/20	
(+) Novas Vendas	260	265	249	
(-) Contratos quitados	51	53	50	
(-) Contratos cancelados	21	28	1745	

NOTAS EXPLICATIVAS

(1) "Rentabilidade" é considerada desde a liquidação da primeira unidade de CRI.

IMA-B: Representa o desempenho de uma carteira de títulos públicos federais atrelados à inflação (NTN-B).

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 carnês, contendo 12 boletos. A fim de evitar a confusão por parte dos clientes, os boletos são trocados conforme o vencimento dos carnês. Por conta disso, é comum levar até 12 meses para a efetiva troca de 100% dos carnês 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).

OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Tomador	TC OPERACOES TURISTICAS LTDA
Projeto	Pratagy Beach Hotel Laghetto Allegro Pedras Altas Hotel Vila do Mar Condomínio Golden Foz Residence Service
Tipo	Time-Share
Localização	Maceió - AL; Gramado - RS; Natal - RN e Foz do Iguaçu - PR

Quantidade de Contratos

GVG	3.731
	R\$ 8.079.578,00

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Séries	390ª, 392ª e 394ª
Lastró	CCBs
Código IF - 390ª	20H0206727
ISIN - 390ª	BRFSECCRIC16
Código IF - 392ª	20H0206728
ISIN - 392ª	BRFSECCRIC32
Código IF - 394ª	20H0206729
ISIN - 394ª	BRFSECCRIC57
Montante Emissão - 390ª	R\$ 4.800.000,00
Quantidade Emitida - 390ª	4.800
Quantidade Liquidada - 390ª	4.800
Montante Emissão - 392ª	R\$ 4.800.000,00
Quantidade Emitida - 392ª	4.800
Quantidade Liquidada - 392ª	-
Montante Emissão - 394ª	R\$ 1.600.000,00
Quantidade Emitida - 394ª	1.600
Quantidade Liquidada - 394ª	-
Quantidade Emitida - Subordinada	11.200
Quantidade Liquidada - Subordinada	4.800
Quantidade Emitida - Total	28.000
Quantidade Liquidada - Total	12.000
Data da emissão	07/08/2020
Data de vencimento	20/07/2024
Data da 1ª Integralização - 390ª	18/09/2020
Data da 1ª Integralização - 392ª	-
Data da 1ª Integralização - 394ª	-
1º pagamento CRI	20/10/2020
Carência	1 mês
Indexador	IPCA
Juros	17,50%
Periodicidade Indexador	Mensal
Periodicidade Juros	Mensal
PU Inicial	R\$ 1.000,00
Tipo de Oferta	ICVM 476
Amortização	PRICE

PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

Rating	N/D
Agente Fiduciário	Simplific
Coordenador da Oferta	Órama DTVM S.A.
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	MVGA
Servicer	Conveste
Custodiante	Simplific
Ambiente Negociação	Cetip / B3

GARANTIAS

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

REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA

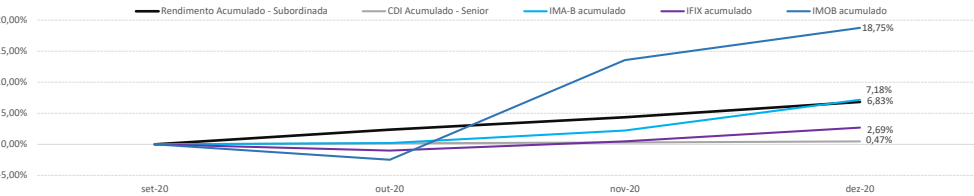
Prevista	Sim
Incidência de Multa	Sim, até o 22º mês da Data de Emissão dos CRI
Racional da Multa	2% sobre o Saldo Devedor dos CRI
Antecedência da Notificação	30 dias corridos do Pré-Pagamento

CONTATO

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

RENTABILIDADE¹

Rentabilidade do mês	2,36%
CDI do mês	0,16%
IMA-B do mês	4,85%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	1,7 anos

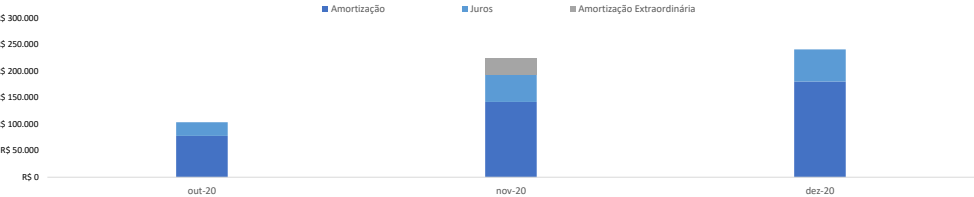


DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

Consolidado - 389ª a 394ª Séries	Total	Unitário	Amortização Total de Dezembro de 2020 - Sub.	4,0207%
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$11.285.548,98	R\$940,46	Amort. Ordinária	4,0207%
Amortização do mês (a)	R\$459.240,42	R\$38,27	Amort. Extraordinária	0,0000%
Juros do mês (b)	R\$111.271,52	R\$9,27		
Amortização Extraordinária (c)	R\$0,00	R\$0,00		
PMT (a+b+c)	R\$570.511,94	R\$47,54		
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$10.724.843,46	R\$893,74		

Séries 390ª, 392ª e 394ª

Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$4.539.345,88	R\$945,70
Amortização do mês (a)	R\$180.077,09	R\$37,52
Juros do mês (b)	R\$60.596,24	R\$12,62
Amortização Extraordinária (c)	R\$0,00	R\$0,00
PMT (a+b+c)	R\$240.673,32	R\$50,14
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$4.303.330,47	R\$896,53



CONTA DA OPERAÇÃO

Saldos Iniciais	01/12/2020	Saldos Finais	31/12/2020
Contas Correntes	R\$375.484,52	Contas Correntes	R\$117.895,68
Aplicação Financeira	R\$1.135.784,39	Aplicação Financeira	R\$1.756.447,26
Fundo de Aplicação	R\$1.166,98	Fundo de Aplicação	R\$639.674,69
Fundo de Reserva	R\$639.674,69	Fundo de Reserva	R\$1.116.772,57
Fundo de Obra	R\$0,00	Fundo de Obra	R\$0,00

Movimentações

Total - Saldo Inicial	R\$1.511.268,91
(+) Liquidação	R\$0,00
(+) Recebimento de Boletos	R\$167.321,05
(+) Recebimento de Cartão de Crédito	R\$478.404,23
(+) Recebimento da Cedente³	R\$340.000,00
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação⁴	R\$2.290,61
(-) Despesas	(R\$53.791,05)
(-) Amortização Extraordinária	R\$0,00
(-) Pagamento do CRI	(R\$570.511,94)
(+/-) Transferência de Excedente	R\$0,00
(-) Liberação do Fundo de Obra	R\$0,00
(-) Liberação Recursos Cedente	R\$0,00
(-) Devolução de partes não cedidas	R\$0,00
(-) Outros	R\$0,00
Total - Saldo Final	R\$1.874.981,81

CALENDÁRIO DE EVENTOS

Pagamentos Futuros

Obrigações do CRI (M+1)*	
PMT	R\$ 564.105,47 jan/21
PMT - Sênior	R\$ 326.132,33 jan/21
PMT - Subordinada	R\$ 237.973,14 jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 50.000,00 jan/21
Parcela Anual Fiduciário	R\$ 14.300,00 mar/21
Parcela Anual Custodiante	R\$ 3.600,00 mar/21
Parcela Anual Rating	R\$ 25.000,00 N/D

*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

Outros Eventos

Reavaliação do Rating	N/D
-----------------------	-----

OBS: Notas Explicativas na Página 3

FLUXO FINANCEIRO

Saldo Devedor	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 10.783.875,54
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 1.116.772,57
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 9.667.102,97
VP dos Créditos (B)	R\$ 25.075.692,06
Razão Saldo Devedor* (B)/(A)	259,39%
Limite da Razão Saldo Devedor	120,00%
Status	ADEQUADO
Fluxo Mensal	
PMT a ser Paga em Jan/2021 (C)	R\$ 564.105,47
Créditos Recebidos em Dez/2020 (D)	R\$ 1.101.061,04
Razão Fluxo Mensal* (D)/(C)	195,19%
Limite da Razão Fluxo Mensal	120,00%
Status	ADEQUADO
Razão Fluxo Total Mensal*	207,06%

STATUS DO EMPREENDIMENTO

% Vendido	N/A
% Obra	N/D
LTV médio dos contratos ¹⁰	N/A
Valor estimado do estoque ¹²	N/A

POSIÇÃO DE COBRANÇA⁶

Total Previsto para o mês ⁷	R\$1.275.284,33
Total Recebido no mês	R\$1.168.062,32
Parcelas adimplentes	R\$294.242,14
Parcelas antecipadas	R\$67.001,28
Parcelas recebidas em atraso	R\$806.818,90



Parcelas antecipadas

TOTAL	R\$67.001,28
Até 30 dias	R\$27.749,13 41,4%
> 30 dias	R\$3.414,78 5,1%
> 60 dias	R\$4.460,57 6,7%
> 90 dias	R\$2.789,61 4,2%
> 120 dias	R\$3.485,49 5,2%
> 150 dias	R\$2.789,68 4,2%
> 180 dias	R\$22.312,02 33,3%

TOTAL

TOTAL	R\$806.818,90
Até 30 dias	R\$365.274,72 45,3%
> 30 dias	R\$347.269,06 43,0%
> 60 dias	R\$86.337,28 10,7%
> 90 dias	R\$4.175,15 0,5%
> 120 dias	R\$1.630,94 0,2%
> 150 dias	R\$1.805,01 0,2%
> 180 dias	R\$326,74 0,0%

Contratos em aberto

TOTAL	R\$2.165.498,59
Até 30 dias	R\$588.449,58 27,2%
> 30 dias	R\$303.662,73 14,0%
> 60 dias	R\$211.970,10 9,8%
> 90 dias	R\$165.290,17 7,6%
> 120 dias	R\$154.895,09 7,2%
> 150 dias	R\$85.140,02 3,9%
> 180 dias	R\$656.090,90 30,3%

Indicadores da Carteira

Total recebido/Total Previsto	91,6%
Adimplentes/Total Previsto	23,1%
(Adimplentes + Em atraso)/Total Previsto	86,3%
Não Recebido/Esperado (acumulado)	4,8%

STATUS DOS CONTRATOS

Resumo - Acumulado

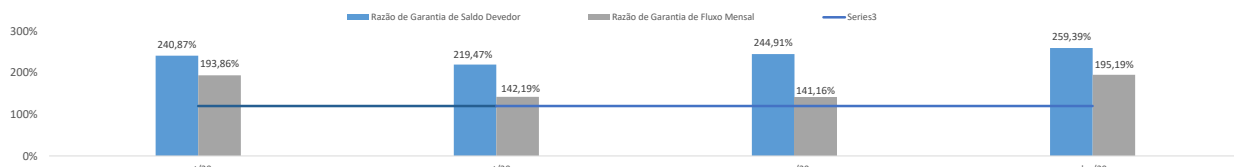
Total de Contratos	3.731
Contratos Ativos	2.628
Contratos Elegíveis	2.357
Contratos Inelegíveis	271
Contratos em Estoque	-
Contratos Quitados	1.103

Resumo - Mês

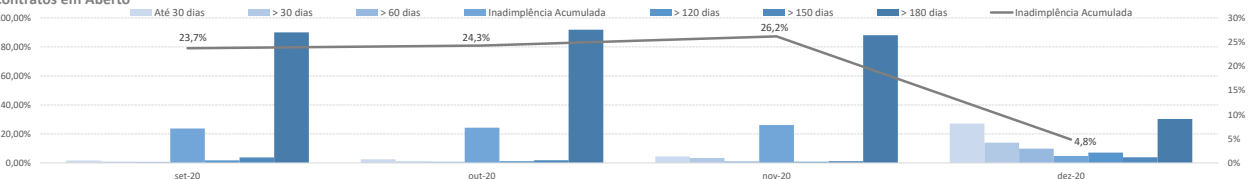
(+) Novas Vendas	249
(-) Contratos quitados	50
(-) Contratos cancelados	1745

HISTÓRICO DE INDICADORES

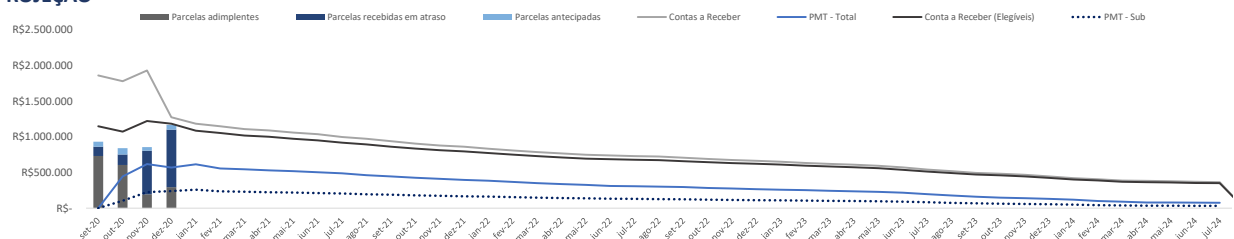
Níveis de Garantia



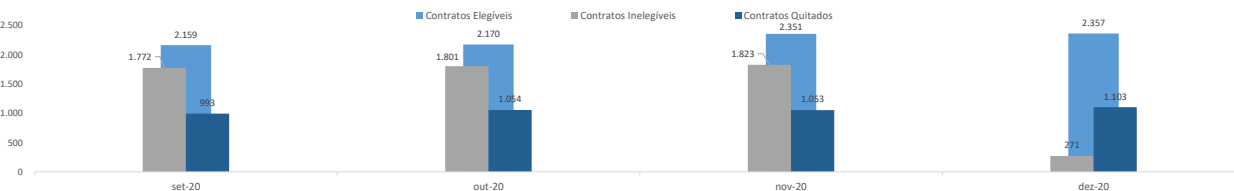
Contratos em Aberto



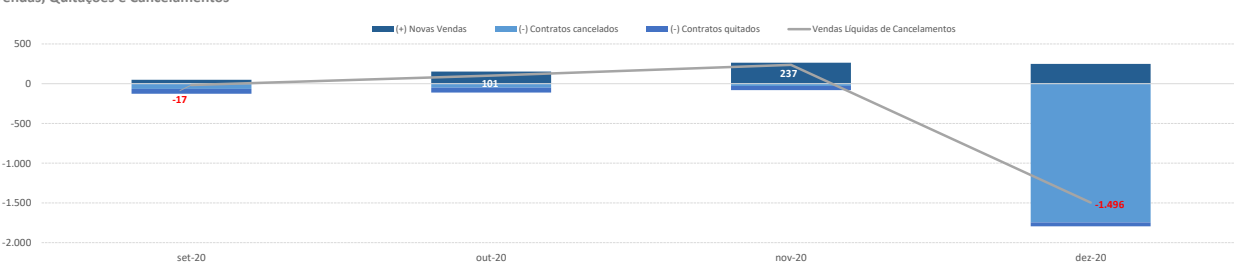
PROJEÇÃO



STATUS DOS CONTRATOS



Vendas, Quitações e Cancelamentos



COMENTÁRIOS

INFORMAÇÕES GERAIS

O volume da Emissão do CRI Wyndham (389ª a 394ª Séries) é de R\$28MM.

A carteira cedida contempla alguns quartos de hotéis da rede Wyndham que funcionam através do sistema de Time-Share, sendo eles: (i) Pratygy Beach Hotel (localizado em Maceió - AL); (ii) Laghetto Allegro Pedras Altas (localizado em Gramado - RS); (iii) Hotel Vila do Mar (localizado em Natal - RN) e (iv) Condomínio Golden Foz Residence Service (localizado em Foz do Iguaçu - PR).

Até o momento, foi liquidada a 1ª Tranche da operação, composta por 7.200 quantidades da Série 389ª (Sênior I) e 4.800 quantidades da Série 390ª (Subordinada I).

De acordo com o Terceiro Aditivo ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Não Residencial e Outros Pactos, o Hotel Pratygy possui mais 25 apartamentos que seriam disponibilizados para a operação até 31/07/2020. De acordo com a Tomadora, a disponibilização foi prorrogada para janeiro/2021 em virtude da pandemia do Covid-19.

Observações adicionais: Diferentemente da multipropriedade (propriedade parcial do imóvel com registro na matrícula), no time-share o comprador adquire apenas o direito de uso por determinado tempo através de um sistema de pontos a serem gastos. Além disso, enquanto na multipropriedade os contratos são padronizados em semanas (cada apartamento possui até 52 cotas, número de semanas do ano), no time-share os pontos não têm relação fixa com o tempo de uso. Em virtude disso, é impossível determinar o número exato de “unidades” totais dessa operação. Também é inviável estimar o valor do estoque, pois os contratos tem valores muito diferentes relacionados às pontuações. Portanto, este relatório não apresenta o nº de unidades do estoque e o valor estimado dele. O “total de unidades” será sempre o total de contratos existentes no mês (ativos + quitados) e não será apresentado o percentual vendido. O LTV da carteira também está suprimido pois, pela metodologia da Servicer, teria que utilizar o valor médio dos contratos que, conforme explicado, não representa adequadamente a “unidade” do bem vendido.

Cerca de 80% dos recebimentos do CRI Wyndham são realizados via cartão de crédito recorrente. Devido ao operacional do repasse do cartão de crédito, as parcelas com vencimento no mês de referência, terão os seus valores creditados na conta apenas em 30 dias (tempo hábil para repasse). Dessa forma, teremos sempre uma defasagem entre data de vencimento x data de recebimento. Esse operacional não afetará a análise das Razões de Garantia, pois na de Fluxo Mensal são considerados os recebimentos adimplentes e em atraso e na de Saldo Devedor, o critério de elegibilidade é de 120 dias. Ex: parcela com vencimento em dez/20, será recebida apenas em jan/21. Dessa forma, ela constará como “em atraso” quando recebida.

OPERAÇÃO

Conforme mencionado no relatório de nov/20, a Tomadora realizou uma troca de sistema de gestão dos contratos no final de outubro/20 (EBA por TSE). Esse fato ocasionou, novamente, em um atraso no fechamento por parte da Tomadora, entregue apenas no dia 19/01. Dessa forma, tivemos o atraso de um dia no envio do relatório mensal. Reforçaremos, mais uma vez, a importância junto à Tomadora de alinhar o operacional para não ocasionar em futuros atrasos.

No mês de dez/20 foi realizado um cancelamento em massa totalizando 1745 contratos. De acordo com a Tomadora, essa movimentação foi atípica e representou a limpeza de carteira de contratos acumulados durante 2020 e o período atípico de pandemia. Com a reabertura das salas de vendas e a entrada de novas vendas, eles decidiram cancelar aqueles já considerados “perdidos”. A mesma nos comunicou que, a partir de agora, irão continuar realizando a manutenção da carteira para evitar novos acúmulos. Apesar do alto número de vendas líquidas negativas, a sua grande maioria foi referente a contratos inelégíveis, ou seja, com parcelas em aberto superior a 120 dias, os quais não são considerados no cálculo do VP elegível da carteira. Dessa forma, a Razão de Saldo Devedor, tanto da Sênior quando da Subordinada, não foi afetada, inclusive, devido as 249 novas vendas do mês, elas encerraram dez/20 em alta - Sênior: 469,96% e Subordinada: 259,39%.

Os recebimentos do mês (R\$1.168.062,32) apresentaram um aumento de aprox. 36,3% quando comparados ao mês de nov/20 (R\$856.820,86). O baixo volume de parcelas adimplentes ocorre devido aos recebimentos de cartão de crédito rotativo, os quais são classificados como em atraso devido ao período de 30d para compensação. Dessa forma, assim como a Razão de Saldo Devedor, a de Fluxo Mensal também fechou o mês em alta - 96,46 p.p. da Sênior (337,61%) e 54,03 p.p. da Subordinada (195,19%).

A inadimplência acumulada foi de 26,2% em nov/20 para 4,8% em dez/20.

Seguem as reconsiderações referentes a novembro:

Status dos Contratos			
Resumo - Acumulado	novembro/20 em novembro/20	novembro/20 em dezembro/20	dezembro/20 em dezembro/20
Total de Unidades	5.264	5.227	3.731
Unidades Ativas	4.205	4.174	2.628
Unidades Elegíveis	2.351	2.351	2.357
Unidades Inelegíveis	1.854	1.823	271
Unidades em Estoque	0	0	0
Unidades Quitadas	1.059	1.053	1.103
Resumo - Mês	novembro/20 em novembro/20	novembro/20 em dezembro/20	dezembro/20 em dezembro/20
(+) Novas Vendas	260	265	249
(-) Contratos quitados	51	53	50
(-) Contratos cancelados	21	28	1745

NOTAS EXPLICATIVAS

(1) “Rentabilidade” é considerada desde a liquidação da primeira unidade de CRI.

IMA-B: Representa o desempenho de uma carteira de títulos públicos federais atrelados à inflação (NTN-B).

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 carnês, contendo 12 boletos. A fim de evitar a confusão por parte dos clientes, os boletos são trocados conforme o vencimento dos carnês. Por conta disso, é comum levar até 12 meses para a efetiva troca de 100% dos carnês 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).