

OBS: Notas Explicativas na Página 3

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Tomador	Grupo Cem Participações LTDA.
Projeto	Os loteamentos serão citados nos comentários da página 3 do relatório.
Localização	31: Interior de São Paulo - SP e 1: Rio Verde-GO
Tipo	Loteamento Residencial
Quantidade de Lotes	12.044
VGv	R\$ 1.085.522.000,00

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Série	395ª, 398ª, 401ª e 404ª
Lastró	CCBs/CCVs
Código IF - 395ª	2001003071
ISIN - 395ª	BRFSECRIAES
Código IF - 398ª	2001003072
ISIN - 398ª	BRFSECRIAH8
Código IF - 401ª	2001003073
ISIN - 401ª	BRFSECRIAC2
Código IF - 404ª	2001003074
ISIN - 404ª	BRFSECRIAN6
Montante Emissão - 395ª	R\$ 74.690.000,00
Quantidade Emitida - 395ª	74.690
Quantidade Liquidada - 395ª	74.690
Montante Emissão - 398ª	R\$ 30.310.000,00
Quantidade Emitida - 398ª	30.310
Quantidade Liquidada - 398ª	30.310
Montante Emissão - 401ª	4.200.000
Quantidade Emitida - 401ª	4.200
Quantidade Liquidada - 401ª	-
Montante Emissão - 404ª	4.200.000
Quantidade Emitida - 404ª	4.200
Quantidade Liquidada - 404ª	-
Quantidade Emitida - Sênior	113.400
Quantidade Liquidada - Sênior	105.000
Quantidade Emitida - Total	162.000
Quantidade Liquidada - Total	150.000
Data da emissão	29/04/2020
Data de vencimento	20/05/2030
Data da 1ª Integralização - 395ª	18/06/2020
Data da 1ª Integralização - 398ª	21/09/2020
Data da 1ª Integralização - 401ª	-
Data da 1ª Integralização - 404ª	-
1º pagamento CRI	22/06/2020
Carência	1 mês
Indexador	IPCA
Juros	7,50%
Periodicidade Indexador	Mensal
Periodicidade Juros	Mensal
PU Inicial	R\$ 1.000,00
Tipo de Oferta	ICVM 476
Amortização	Gradiente

PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

Rating (Austin Rating)	brA(sf)
Agente Fiduciário	Simplific Pavarini DTMV.
Coordenador da Oferta	Terra Investimentos DTMV.
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	MVGA Advogados
Service	Conveste
Custodiante	Simplific Pavarini DTMV.
Ambiente Negociação	Cetip / B3

GARANTIAS

Coobrigação	
Fiança	
Razões de Garantia	
Fundo de Reserva	
Cessão Fiduciária	
Alienação Fiduciária de Quotas	

REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA

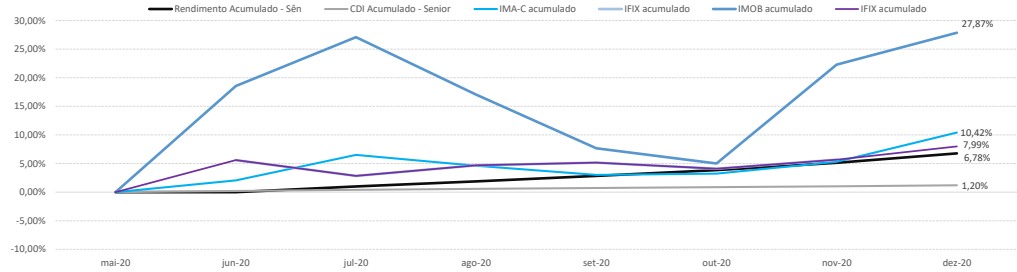
Prevista	Sim
Incidência de Multa	Sim, até o 50º mês da Data de Emissão das CCBs
Racional da Multa	2% sobre o Saldo Devedor das CCBs
Antecedência da Notificação	10 dias corridos do Pré-Pagamento

CONTATO

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

RENTABILIDADE¹

Rentabilidade do mês	1,56%
CDI do mês	0,16%
IMA-B do mês	4,85%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	3,3 anos

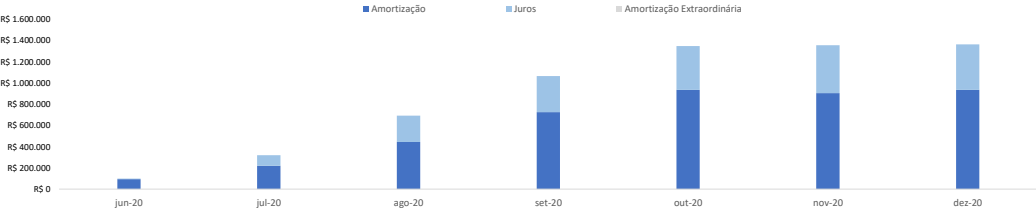


Rent. Acum. do CRI	6,78%
CDI acumulado total	1,20%
IMA-B acumulado	10,42%
IMOB acumulado	27,87%
IFIX acumulado	7,99%
Rentabilidade Acumulada sobre CDI	564,72%

DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

Consolidado - 395ª a 406ª Séries	Total	Unitário	Amortização Total de Dezembro de 2020 - Sên.	1,2613%
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$145.214.388,50	R\$968,10	Amort. Ordinária	1,2613%
Amortização do mês (a)	R\$1.808.802,96	R\$12,06	Amort. Extraordinária	0,0000%
Juros do mês (b)	R\$1.009.434,06	R\$6,73		
Amortização Extraordinária (c)	R\$0,00	R\$0,00		
PMT (a+b+c)	R\$2.818.237,02	R\$18,79		
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$142.422.713,17	R\$949,48		
Séries 395ª, 398ª, 401ª e 404ª				
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$101.572.164,45	R\$1.046,69		
Amortização do mês (a)	R\$1.273.762,58	R\$13,13		
Juros do mês (b)	R\$583.582,81	R\$6,01		
Amortização Extraordinária (c)	R\$0,00	R\$0,00		
PMT (a+b+c)	R\$1.857.345,40	R\$19,14		
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$99.702.525,59	R\$1.027,43		

PMT Futura x Recebimentos



CONTA DA OPERAÇÃO

Saldo Inicial	01/12/2020	Saldo Final	31/12/2020
Contas Correntes	R\$1.251.542,44	Contas Correntes	R\$1.405.373,10
Aplicação Financeira	R\$3.665.325,85	Aplicação Financeira	R\$7.376.216,92
Fundo de Aplicação	R\$214.120,48	Fundo de Aplicação	R\$3.944.092,74
Fundo de Reserva	R\$3.451.205,37	Fundo de Reserva	R\$3.432.124,18

Movimentações

Total - Saldo Inicial	R\$4.916.868,29
(+) Liquidação	R\$4.362.482,34
(+) Recebimento de Boletos	R\$4.475.969,00
(+) Recebimento da Cedente³	R\$830.678,24
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação⁴	R\$8.651,85
(-) Despesas	(R\$274.532,80)
(-) Amortização Extraordinária	R\$0,00
(-) Pagamento do CRI	(R\$2.818.237,02)
(+/-) Transferência de Excedente	(R\$360.480,31)
(-) Liberação de Recursos para Cedente	(R\$2.359.809,57)
(-) Estorno	R\$0,00
Total - Saldo Final	R\$8.781.590,02

CALENDÁRIO DE EVENTOS

Pagamentos Futuros

Obrigações do CRI (M+1)*	
PMT	R\$ 2.961.749,74 jan/21
PMT - Sênior	R\$ 1.981.505,50 jan/21
PMT - Mezanino	R\$ 462.772,22 jan/21
PMT - Subordinada	R\$ 517.472,02 jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 75.000,00 jan/21
Parcela Anual Fiduciária	R\$ 18.000,00 mar/21
Parcela Anual Custodiante	R\$ 3.500,00 mar/21
Parcela Anual Renovação Rating	R\$ 25.000,00 jul/21

*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

Outros Eventos

Reavaliação do Rating	jul/21
-----------------------	--------

OBS: Notas Explicativas na Página 3

FLUXO FINANCEIRO

Saldo Devedor	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 100.140.195,86
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 3.432.124,18
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 96.708.071,68
VP dos Créditos Elegíveis da Operação (B)	R\$ 179.263.320,17
Razão Saldo Devedor* (B)/(A)	185,37%
Limite da Razão Saldo Devedor	115,00%
Status	ADEQUADO

Saldo Devedor¹³ (Análise Antecipações)

Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 100.140.195,86
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 3.432.124,18
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 96.708.071,68
VP dos Créditos (B)	R\$ 204.577.500,70
Razão Saldo Devedor* (B)/(A)	211,54%
Limite da Razão Saldo Devedor	140,00%
Status	ADEQUADO

Fluxo Mensal

PMT a ser Paga em Jan/2021 (C)	R\$ 1.981.505,50
Créditos Recebidos em Dez/2020 (D)	R\$ 3.390.057,53
Razão Fluxo Mensal* (D)/(C)	171,08%
Limite da Razão Fluxo Mensal	115,00%
Status	ADEQUADO
Razão Fluxo Total Mensal ¹⁰	291,00%

STATUS DO EMPREENDIMENTO

% Vendido	95,14%
% Obra	N/A
LTV médio dos contratos ¹¹	106,87%
Valor estimado do estoque ¹²	R\$ 43.623.886,05
Tamanho Médio dos Lotes (m²)	N/D

POSIÇÃO DE COBRANÇA⁶

Total Previsto para o mês ⁷	R\$4.371.431,79
Total Recebido no mês	R\$5.766.150,01
Parcelas adimplentes	R\$2.612.896,21
Parcelas antecipadas	R\$2.376.092,48
Parcelas recebidas em atraso	R\$777.161,32

Parcelas antecipadas

TOTAL	R\$2.376.092,48	
Até 30 dias	R\$267.967,28	11,3%
> 30 dias	R\$58.381,84	2,5%
> 60 dias	R\$54.712,71	2,3%
> 90 dias	R\$44.368,13	1,9%
> 120 dias	R\$86.896,26	3,7%
> 150 dias	R\$47.405,49	2,0%
> 180 dias	R\$1.816.360,77	76,4%

Contratos em aberto

TOTAL	R\$21.885.507,05	
Até 30 dias	R\$311.837,29	1,4%
> 30 dias	R\$323.475,41	1,5%
> 60 dias	R\$321.480,80	1,5%
> 90 dias	R\$382.545,96	1,7%
> 120 dias	R\$287.615,99	1,3%
> 150 dias	R\$274.055,60	1,3%
> 180 dias	R\$19.984.496,00	91,3%

STATUS DOS CONTRATOS

Resumo - Acumulado

Total de Lotes	12.044
Lotes Ativos	4.445
Lotes Elegíveis	3.367
Lotes Inelegíveis	1.078
Lotes em Estoque	585
Lotes Quitados	7.014



Parcelas recebidas em atraso

TOTAL	R\$777.161,32	
Até 30 dias	R\$265.766,98	34,2%
> 30 dias	R\$145.050,70	18,7%
> 60 dias	R\$66.702,49	8,6%
> 90 dias	R\$49.424,79	6,4%
> 120 dias	R\$45.202,56	5,8%
> 150 dias	R\$34.211,70	4,4%
> 180 dias	R\$170.802,10	22,0%

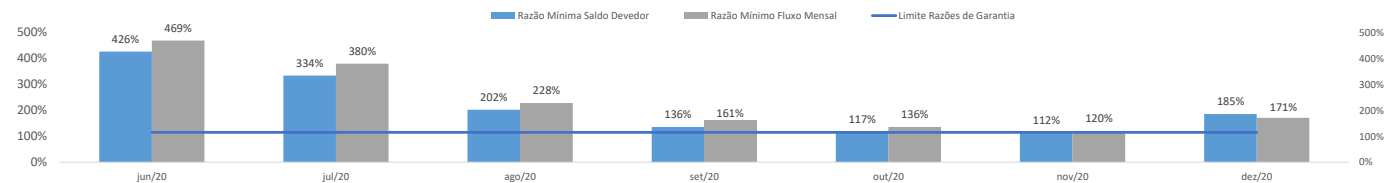
Indicadores da Carteira

Total recebido/Total Previsto	131,9%
Adimplentes/Total Previsto	59,8%
(Adimplentes + Em atraso)/Total Previsto	77,6%
Não Recebido/Esperado (mensal atualizado)	35,9%
Não Recebido/Esperado (acumulado)	4,7%

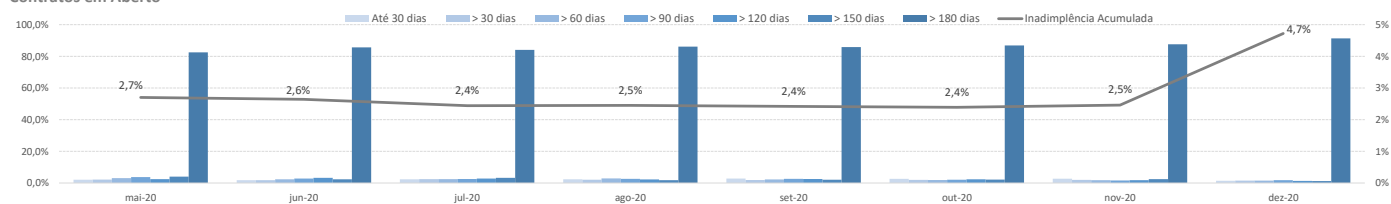
Resumo - Mês

(+) Novas Vendas	28
(-) Contratos quitados	57
(-) Contratos cancelados	4

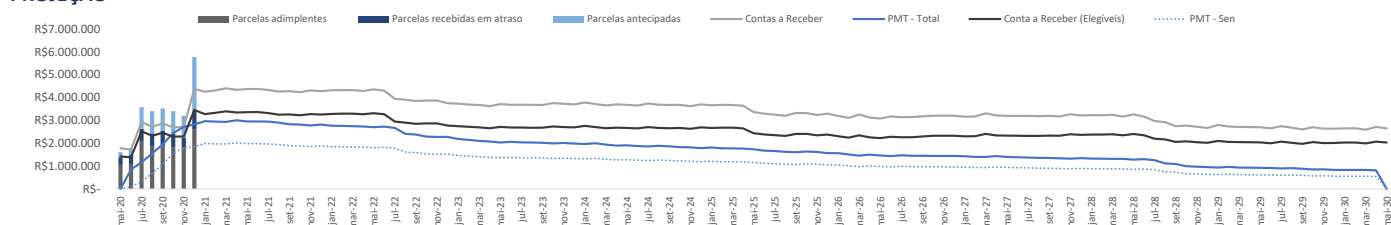
HISTÓRICO DE INDICADORES



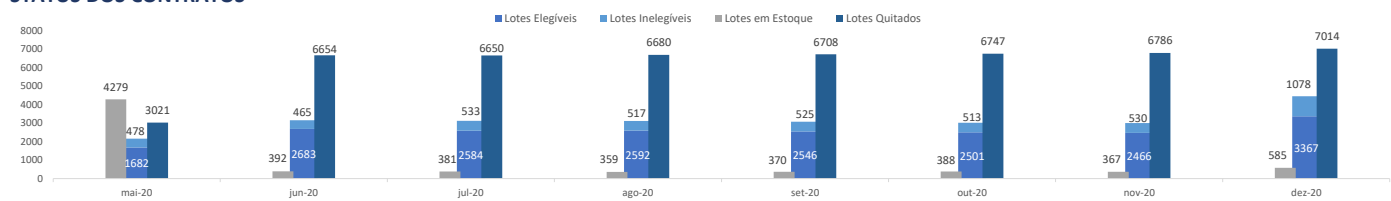
Contratos em Aberto



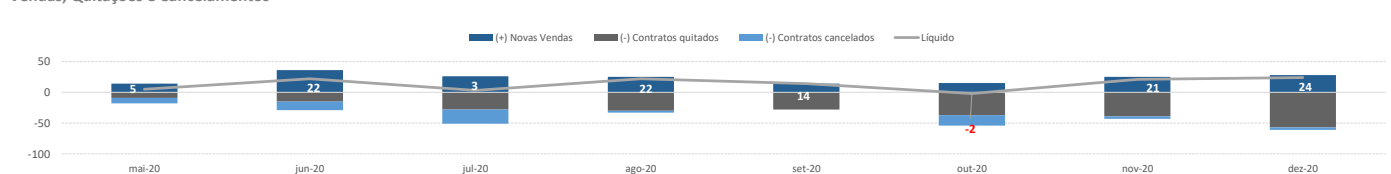
PROJEÇÃO



STATUS DOS CONTRATOS



Vendas, Quitações e Cancelamentos



COMENTÁRIOS

INFORMAÇÕES GERAIS

O Grupo CEM possui 34 anos no ramo imobiliário - fundado em 1986. No total, são mais de 120 empreendimentos entregues ou em construção. A sua sede encontra-se em Jaboicabal, SP e a maioria dos seus loteamentos são no interior de SP, inclusive os 32 empreendimentos que compõem o CRI Grupo CEM 32.

São eles: Loteamento Jardim Amelia, Loteamento Cidade Jardim II, Jardim Ecoville, Jardim Imperador, Jardim Imperial, Jardim Lhen Nicolau, Jardim Morada Nova, Jardim Nova Morada, Jardim Nova Taiuva, Jardim Osvaldo Silva, Jardim Portinari, Jardim Santa Cruz, Jardim São Luiz, Jardim Tavares, Jd. Dr. Joaquim Paula Ribeiro, Loteamento Parque das Laranjeiras, Loteamento Portal da Primavera Residence, Loteamento Quinta do Lago Residence, Loteamento Quinta do Salto Ecco Residence, Loteamento Residencial Bom Jesus, Loteamento Residencial Italia, Loteamento Residencial Vila Verde, Loteamento Vila Hípica, Recanto do Lago - Residence, Jardim Miraflores I, Parque Cidade Jardim, Quinta do Lago, Jardim Renascença II, Parque São Mateus II - Grupo, Jd. Dr. Joaquim de Paula Ribeiro, Parque São Mateus, Condomínio Vale das Araras, Jardim Monte das Oliveiras e Estância Hípica.

Conforme cláusula 4.7. do Contrato de Cessão, a Razão de Garantia de Saldo Devedor do CRI será calculada considerando (i) o valor presente do saldo devedor da totalidade dos créditos da cessão fiduciária, com os seus juros projetados até o 41º mês e (ii) somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI.

Em dezembro foi finalizada a integralização da 2ª Tranche do CRI. Dessa forma, as Séries 395ª a 400ª encontram-se 100% distribuídas.

OPERAÇÃO

Enquanto a troca de boletos não atingir os 100%, a Tomadora vem realizando repasses referente aos créditos cedidos e recebidos em suas Contas Livres. Devido a transição de carteira referente ao CRI recém quitado (fim de nov/20), tivemos uma queda na troca de boletos entre os meses de nov/20 (99,74%) e dez/20 (79,14%). De toda forma, recebemos via transferência do Grupo CEM R\$830.678,24 referente às parcelas cedidas que ainda não foram recebidas na Conta Centralizadora no mês de dezembro.

Devido a inclusão de carteira do CRI quitado (mencionado acima), tivemos um incremento de 1.895 unidades ao CRI Grupo CEM 32 no mês, sendo elas: (i) 901 contratos elegíveis, (ii) 582 contratos inelegíveis, (iii) 244 unidades em estoque e (iv) 168 unidades quitadas.

Do total previsto para o mês de dez/20 (R\$4.317.431,79) foram recebidas aprox. 60% das parcelas (R\$2.612.896,21 adimplentes). Quando analisadas em conjunto à recuperação de crédito (R\$777.161,32) compõem o total recebido para análise da Razão de Garantia de Fluxo Mensal, a qual encerrou o mês de dez/20 levemente desenquadrada na Subordinada (Sênior: 171,08%, Mez: 138,69% e Subordinada: 114,46% de um limite de 115%). Por esse motivo, na PMT de 20/01/2021 será realizada a amortização extraordinária do total necessário para reenquadramento.

Em contrapartida, o incremento no VP elegível da carteira foi mais que suficiente para reenquadrar as Razões de Garantia de Saldo Devedor (Sênior: 185,37%, Mez: 151,75% e Subordinada: 128,35%), as quais encontravam-se desenquadradas devido a necessidade de liquidação para pré-pagamento do CRI quitado.

A inadimplência acumulada apresentou um aumento de 2,26 p.p., puxada pela inclusão das novas unidades na operação, e a inadimplência mensal 5,21 p.p. - ficando em 35,85% em dez/20.

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

(13) "Saldo Devedor" (Análise Antecipações): conforme cláusula 4.3.1.1. do Contrato de Cessão Fiduciária, caso a Razão de Garantia de Saldo Devedor calculada utilizando o valor presente dos créditos com projeção de juros até o 120º mês seja superior a 140%, as antecipações não serão destinadas à amortização extraordinária do CRI, sendo consideradas como receita no cálculo de Excedente do mês subsequente, caso ambas as outras Razões de Garantia encontrem-se enquadradas.

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

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Tomador	Grupo Cem Participações LTDA.
Projeto	Os loteamentos serão citados nos comentários da página 3 do relatório.
Localização	31: Interior de São Paulo - SP e 1: Rio Verde-GO
Tipo	Loteamento Residencial
Quantidade de Lotes	12.044
VGv	R\$ 1.085.522.000,00

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Série	396ª, 399ª, 402ª e 405ª
Lastrô	CCBs/CCVs
Código IF - 396ª	20D1003079
ISIN - 396ª	BRFSECCRIA2
Código IF - 399ª	20D1003076
ISIN - 399ª	BRFSECCRIA6
Código IF - 402ª	20D1003077
ISIN - 402ª	BRFSECCRIA10
Código IF - 405ª	20D1003078
ISIN - 405ª	BRFSECCRIA04
Montante Emissão - 396ª	R\$ 16.005.000,00
Quantidade Emitida - 396ª	16.005
Quantidade Liquidada - 396ª	16.005
Montante Emissão - 399ª	R\$ 6.495.000,00
Quantidade Emitida - 399ª	6.495
Quantidade Liquidada - 399ª	6.495
Montante Emissão - 402ª	900.000
Quantidade Emitida - 402ª	900
Quantidade Liquidada - 402ª	-
Montante Emissão - 405ª	900.000
Quantidade Emitida - 405ª	900
Quantidade Liquidada - 405ª	-
Quantidade Emitida - Mezanino	24.300
Quantidade Liquidada - Mezanino	22.500
Quantidade Emitida - Total	162.000
Quantidade Liquidada - Total	150.000
Data da emissão	29/04/2020
Data de vencimento	20/05/2030
Data da 1ª Integralização - 396ª	06/05/2020
Data da 1ª Integralização - 399ª	29/06/2020
Data da 1ª Integralização - 402ª	-
Data da 1ª Integralização - 405ª	-
1º pagamento CRI	22/06/2020
Carência	1 mês
Indexador	IPCA
Juros	10,50%
Periodicidade Indexador	Mensal
Periodicidade Juros	Mensal
PU inicial	R\$ 1.000,00
Tipo de Oferta	ICVM 476
Amortização	Gradiente

PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

Rating (Austin Rating)	brBBB(sf)
Agente Fiduciário	Simplific Pavarini DTMV.
Coordenador da Oferta	Terra Investimentos DTMV.
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	MVGA Advogados
Servicer	Conveste
Custodiante	Simplific Pavarini DTMV.
Ambiente Negociação	Cetip / B3

GARANTIAS

Coobrigação	
Fiança	
Razões de Garantia	
Fundo de Reserva	
Cessão Fiduciária	
Alienação Fiduciária de Quotas	

REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA

Prevista	Sim
Incidência de Multa	Sim, até o 50º mês da Data de Emissão das CCBs
Racional do Multa	2% sobre o Saldo Devedor das CCBs
Antecedência da Notificação	10 dias corridos do Pré-Pagamento

CONTATO

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

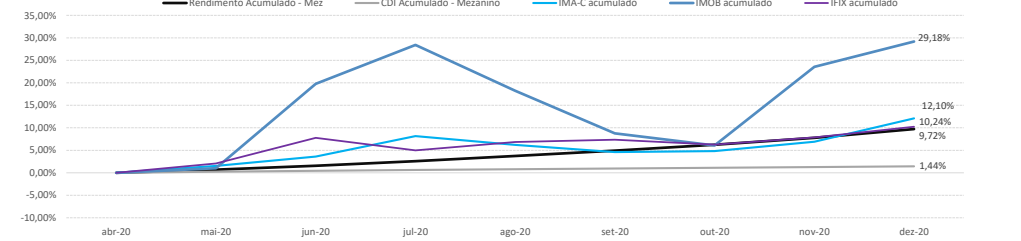
Relatório Mensal das 396ª, 399ª, 402ª e 405ª Séries da 1ª Emissão - CRI Grupo CEM 32 - Mezanino I, II, III e IV

Dezembro de 2020

RENTABILIDADE¹

Rentabilidade do mês	1,81%
CDI do mês	0,16%
IMA-B do mês	4,85%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	3,1 anos

Rent. Acum. do CRI	9,72%
CDI acumulado total	1,44%
IMA-B acumulado	12,10%
IMOB acumulado	29,18%
IFIX acumulado	2,19%
Rentabilidade Acumulada sobre CDI	675,32%

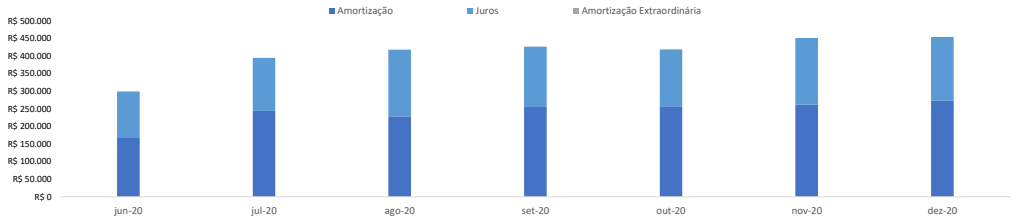


DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

Consolidado - 395ª a 406ª Séries	Total	Unitário	Amortização Total de Dezembro de 2020 - Mez.	1,2674%
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$145.214.388,50	R\$968,10	Amort. Ordinária	1,2674%
Amortização do mês (a)	R\$1.808.802,96	R\$12,06	Amort. Extraordinária	0,0000%
Juros do mês (b)	R\$1.009.434,06	R\$6,73		
Amortização Extraordinária (c)	R\$0,00	R\$0,00		
PMT (a+b+c)	R\$2.818.237,02	R\$18,79		
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$142.422.713,17	R\$949,48		

Séries 396ª, 399ª, 402ª e 405ª

Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$21.751.671,32	R\$966,74
Amortização do mês (a)	R\$273.396,41	R\$12,15
Juros do mês (b)	R\$180.232,73	R\$8,01
Amortização Extraordinária (c)	R\$0,00	R\$0,00
PMT (a+b+c)	R\$453.629,15	R\$20,16
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$21.315.923,91	R\$947,37



CONTA DA OPERAÇÃO

Saldo Inicial	01/12/2020	Saldo Final	31/12/2020
Contas Correntes	R\$1.251.542,44	Contas Correntes	R\$1.405.373,10
Aplicação Financeira	R\$3.665.325,85	Aplicação Financeira	R\$7.376.216,92
Fundo de Aplicação	R\$214.120,48	Fundo de Aplicação	R\$3.944.092,74
Fundo de Reserva	R\$3.451.205,37	Fundo de Reserva	R\$3.432.124,18

Movimentações

Total - Saldo Inicial	R\$4.916.868,29
(+) Liquidação	R\$4.362.482,34
(+) Recebimento de Boletos	R\$4.475.969,00
(+) Recebimento da Cedente¹	R\$830.678,24
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação⁴	R\$8.651,85
(-) Despesas	(R\$274.532,80)
(-) Amortização Extraordinária	R\$0,00
(-) Pagamento do CRI	(R\$2.818.237,02)
(+/-) Transferência de Excedente	(R\$360.480,31)
(-) Liberação de Recursos para Cedente	(R\$2.359.809,57)
(-) Estorno	R\$0,00
Total - Saldo Final	R\$8.781.590,02

CALENDÁRIO DE EVENTOS

Pagamentos Futuros

Obrigações do CRI (M+1)*	
PMT	R\$ 2.961.749,74 jan/21
PMT - Sênior	R\$ 1.981.505,50 jan/21
PMT - Mezanino	R\$ 462.772,22 jan/21
PMT - Subordinada	R\$ 517.472,02 jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 75.000,00 jan/21
Parcela Anual Fiduciária	R\$ 18.000,00 mar/21
Parcela Anual Custodiante	R\$ 3.500,00 mar/21
Parcela Anual Renovação Rating	R\$ 25.000,00 jul/21

*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

Outros Eventos

Reavaliação do Rating	jul/21
-----------------------	--------

Situação da Troca de Boletos⁵

Troca (Servicer)	79,14%
------------------	--------

Situação do Fundo de Reserva

Múltiplo Fundo de Reserva	2
Premissa: 2x a média das próximas PMTs	

OBS: Notas Explicativas na Página 3

FLUXO FINANCEIRO

Saldo Devedor	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 121.563.726,89
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 3.432.124,18
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 118.131.602,71
VP dos Créditos Elegíveis da Operação (B)	R\$ 179.263.320,17
Razão Saldo Devedor* (B)/(A)	151,75%
Limite da Razão Saldo Devedor	115,00%
Status	ADEQUADO
Saldo Devedor ¹⁹ (Análise Antecipações)	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 121.563.726,89
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 3.432.124,18
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 118.131.602,71
VP dos Créditos (B)	R\$ 204.577.500,70
Razão Saldo Devedor* (B)/(A)	173,18%
Limite da Razão Saldo Devedor	140,00%
Status	ADEQUADO
Fluxo Mensal	
PMT a ser Paga em Jan/2021 (C)	R\$ 2.444.277,72
Créditos Recebidos em Dez/2020 (D)	R\$ 3.390.057,53
Razão Fluxo Mensal* (D)/(C)	138,69%
Limite da Razão Fluxo Mensal	115,00%
Status	ADEQUADO
Razão Fluxo Total Mensal ¹⁰	235,90%

STATUS DO EMPREENDIMENTO

% Vendido	95,14%
% Obra	N/A
LTV médio dos contratos ¹¹	106,87%
Valor estimado do estoque ¹²	R\$ 43.623.886,05
Tamanho Médio dos Lotes (m²)	N/D

POSIÇÃO DE COBRANÇA⁶

Total Previsto para o mês ⁷	R\$4.371.431,79
Total Recebido no mês	R\$5.766.150,01
Parcelas adimplentes	R\$2.612.896,21
Parcelas antecipadas	R\$2.376.092,48
Parcelas recebidas em atraso	R\$777.161,32

Parcelas antecipadas

TOTAL	R\$2.376.092,48	
Até 30 dias	R\$267.967,28	11,3%
> 30 dias	R\$58.381,84	2,5%
> 60 dias	R\$54.712,71	2,3%
> 90 dias	R\$44.368,13	1,9%
> 120 dias	R\$86.896,26	3,7%
> 150 dias	R\$47.405,49	2,0%
> 180 dias	R\$1.816.360,77	76,4%

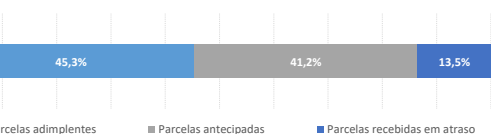
Contratos em aberto

TOTAL	R\$21.885.507,05	
Até 30 dias	R\$311.837,29	1,4%
> 30 dias	R\$323.475,41	1,5%
> 60 dias	R\$321.480,80	1,5%
> 90 dias	R\$382.545,96	1,7%
> 120 dias	R\$287.615,99	1,3%
> 150 dias	R\$274.055,60	1,3%
> 180 dias	R\$19.984.496,00	91,3%

STATUS DOS CONTRATOS

Resumo - Acumulado

Total de Lotes	12.044
Lotes Ativos	4.445
Lotes Elegíveis	3.367
Lotes Inelegíveis	1.078
Lotes em Estoque	585
Lotes Quitados	7.014



Parcelas recebidas em atraso

TOTAL	R\$777.161,32	
Até 30 dias	R\$265.766,98	34,2%
> 30 dias	R\$145.050,70	18,7%
> 60 dias	R\$66.702,49	8,6%
> 90 dias	R\$49.424,79	6,4%
> 120 dias	R\$45.202,56	5,8%
> 150 dias	R\$34.211,70	4,4%
> 180 dias	R\$170.802,10	22,0%

Indicadores da Carteira

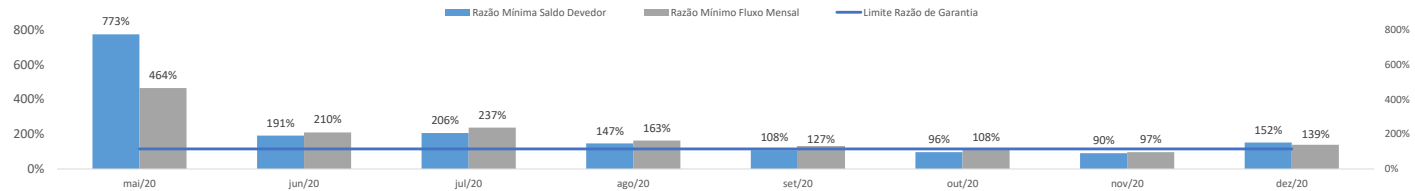
Total recebido/Total Previsto	131,9%
Adimplentes/Total Previsto	59,8%
(Adimplentes + Em atraso)/Total Previsto	77,6%
Não Recebido/Esperado (mensal atualizado)	35,9%
Não Recebido/Esperado (acumulado)	4,7%

Resumo - Mês

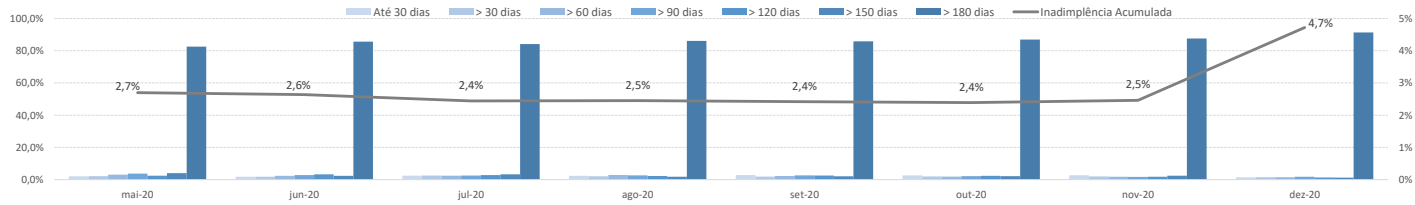
(+) Novas Vendas	28
(-) Contratos quitados	57
(-) Contratos cancelados	4

HISTÓRICO DE INDICADORES

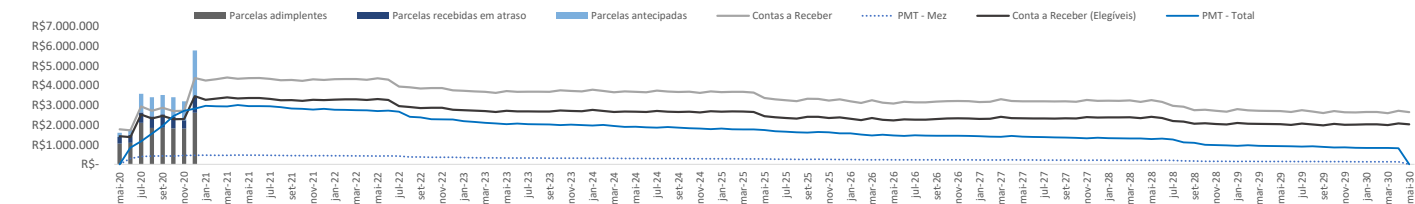
Níveis de Garantia



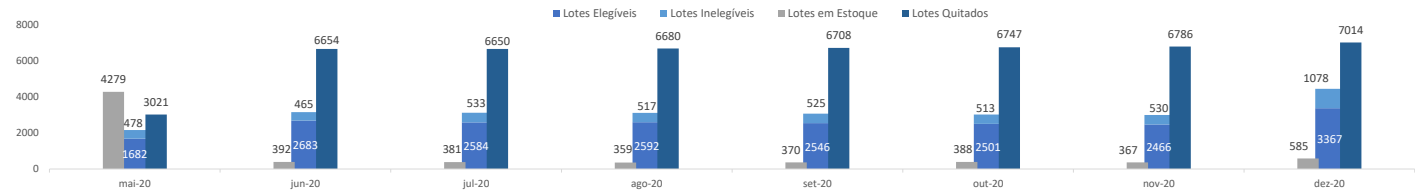
Contratos em Aberto



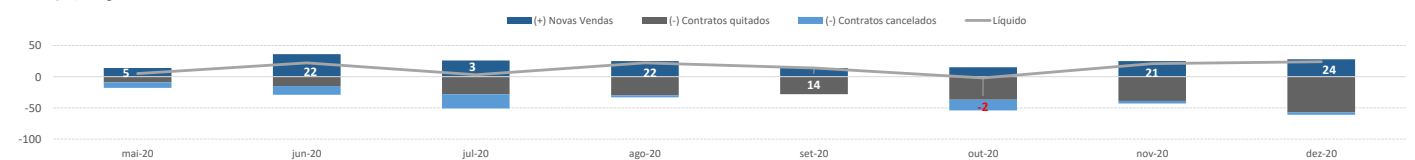
PROJEÇÃO



STATUS DOS CONTRATOS



Vendas, Quitações e Cancelamentos



COMENTÁRIOS

INFORMAÇÕES GERAIS

O Grupo CEM possui 34 anos no ramo imobiliário - fundado em 1986. No total, são mais de 120 empreendimentos entregues ou em construção. A sua sede encontra-se em Jaboticabal, SP e a maioria dos seus loteamentos são no interior de SP, inclusive os 32 empreendimentos que compõem o CRI Grupo CEM 32.

São eles: Loteamento Jardim Amelia, Loteamento Cidade Jardim II, Jardim Ecoville, Jardim Imperador, Jardim Imperial, Jardim Lhen Nicolau, Jardim Morada Nova, Jardim Nova Morada, Jardim Nova Taiuva, Jardim Osvaldo Silva, Jardim Portinari, Jardim Santa Cruz, Jardim São Luiz, Jardim Tavares, Jd. Dr. Joaquim Paula Ribeiro, Loteamento Parque das Laranjeiras, Loteamento Portal da Primavera Residence, Loteamento Quinta do Lago Residence, Loteamento Quinta do Salto Ecco Residence, Loteamento Residencial Bom Jesus, Loteamento Residencial Italia, Loteamento Residencial Vila Verde, Loteamento Vila Hípica, Recanto do Lago - Residence, Jardim Miraflores I, Parque Cidade Jardim, Quinta do Lago, Jardim Renascença II, Parque São Mateus II - Grupo, Jd. Dr. Joaquim de Paula Ribeiro, Parque São Mateus, Condomínio Vale das Araras, Jardim Monte das Oliveiras e Estância Hípica.

Conforme cláusula 4.7. do Contrato de Cessão, a Razão de Garantia de Saldo Devedor do CRI será calculada considerando (i) o valor presente do saldo devedor da totalidade dos créditos da cessão fiduciária, com os seus juros projetados até o 41º mês e (ii) somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI.

Em dezembro foi finalizada a integralização da 2ª Tranche do CRI. Dessa forma, as Séries 395ª a 400ª encontram-se 100% distribuídas.

OPERAÇÃO

Enquanto a troca de boletos não atingir os 100%, a Tomadora vem realizando repasses referente aos créditos cedidos e recebidos em suas Contas Livres. Devido a transição de carteira referente ao CRI recém quitado (fim de nov/20), tivemos uma queda na troca de boletos entre os meses de nov/20 (99,74%) e dez/20 (79,14%). De toda forma, recebemos via transferência do Grupo CEM R\$830.678,24 referente às parcelas cedidas que ainda não foram recebidas na Conta Centralizadora no mês de dezembro.

Devido a inclusão de carteira do CRI quitado (mencionado acima), tivemos um incremento de 1.895 unidades ao CRI Grupo CEM 32 no mês, sendo elas: (i) 901 contratos elegíveis, (ii) 582 contratos inelegíveis, (iii) 244 unidades em estoque e (iv) 168 unidades quitadas.

Do total previsto para o mês de dez/20 (R\$4.317.431,79) foram recebidas aprox. 60% das parcelas (R\$2.612.896,21 adimplentes). Quando analisadas em conjunto à recuperação de crédito (R\$777.161,32) compõem o total recebido para análise da Razão de Garantia de Fluxo Mensal, a qual encerrou o mês de dez/20 levemente desequilibrada na Subordinada (Sênior: 171,08%, Mez: 138,69% e Subordinada: 114,46% de um limite de 115%). Por esse motivo, na PMT de 20/01/2021 será realizada a amortização extraordinária do total necessário para reenquadramento.

Em contrapartida, o incremento no VP elegível da carteira foi mais que suficiente para reenquadrar as Razões de Garantia de Saldo Devedor (Sênior: 185,37%, Mez: 151,75% e Subordinada: 128,35%), as quais encontravam-se desequilibradas devido a necessidade de liquidação para pré-pagamento do CRI quitado.

A inadimplência acumulada apresentou um aumento de 2,26 p.p., puxada pela inclusão das novas unidades na operação, e a inadimplência mensal 5,21 p.p. - ficando em 35,85% em dez/20.

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 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.

(13) "Saldo Devedor" (Análise Antecipações): conforme cláusula 4.3.1.1. do Contrato de Cessão Fiduciária, caso a Razão de Garantia de Saldo Devedor calculada utilizando o valor presente dos créditos com projeção de juros até o 120º mês seja superior a 140%, as antecipações não serão destinadas à amortização extraordinária do CRI, sendo consideradas como receita no cálculo de Excedente do mês subsequente, caso ambas as outras Razões de Garantia encontrem-se enquadradas.

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).