

OBS: Notas Explicativas na Página 3

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Tomador	Tociao Argon Atibaia Emp Imob Ltda
Projeto	Vivejo Atibaia
Tipo	Loteamento
Localização	Atibaia (SP)
Quantidade de Lotes	522
VG	R\$ 43.030.000,00

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Série	407ª, 409ª, 411ª
Lastrado	Contratos de Compra e Venda
Código IF - 407ª	20E0939410
Código IF - 409ª	20E0939411
Código IF - 411ª	20E0939412
ISIN - 407ª	BRFSECCRIAS5
ISIN - 409ª	BRFSECCRIAU1
ISIN - 411ª	BRFSECCRIAW7
Montante Emissão - 407ª	R\$ 6.750.000,00
Montante Emissão - 409ª	R\$ 5.250.000,00
Montante Emissão - 411ª	R\$ 4.500.000,00
Quantidade Emitida - 407ª	6.750
Quantidade Emitida - 409ª	5.250
Quantidade Emitida - 411ª	4.500
Quantidade Liquidada - 407ª	6.750
Quantidade Liquidada - 409ª	5.250
Quantidade Liquidada - 411ª	0
Quantidade Liquidada - Senior	16.500
Quantidade Liquidada - Total	12.000
Quantidade Emitida - Total	22.000
Quantidade Liquidada - Total	16.000
Data da emissão	15/05/2020
Data de vencimento	20/05/2030
Data da 1ª Integralização - 407ª	26/08/2020
Data da 1ª Integralização - 409ª	03/07/2020
Data da 1ª Integralização - 411ª	-
Data do 1º pagamento	22/06/2020
Carência	12 meses de principal
Indexador	IGP-M
Juros	7,00%
Periodicidade Indexador	Mensal
Periodicidade Juros	Mensal
PU inicial	R\$ 1.000,00
Tipo de Oferta	ICVM 476
Amortização	PRICE

PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

Classificação de Rating	brBB (sf)
Agente Fiduciário	Simplific Pavarini DTM
Coordenador da Oferta	Órama DTM
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	MVGA Advogados
Servicer	Conveste
Custodiante	Simplific Pavarini DTM
Ambiente Negociação	Cetip / B3

GARANTIAS

Coobrigação	
Cessão Fiduciária de Créditos	
Fiança de Sócios	
Alienação Fiduciária de Quotas	
Fundo de Reserva	
Fundo de Obra	
Razões de Garantia	

REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA

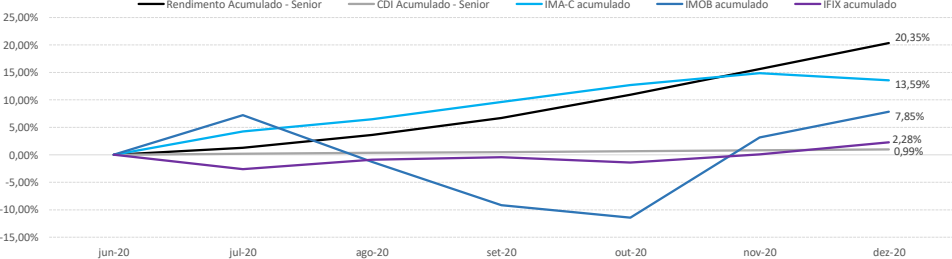
Prevista	Sim
Incidência de Multa	Até o 60º mês contado a partir da data de emissão do CRI
Racional da Multa	2% sobre sdo devedor até o 48º mês; 1% sobre sdo devedor do 49º ao 60º mês.
Antecedência da Notificação	10 dias da data de recompra

CONTATO

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

RENTABILIDADE¹

Rentabilidade do mês	4,07%
CDI do mês	0,16%
IMA-C do mês	-1,12%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	4,0 anos

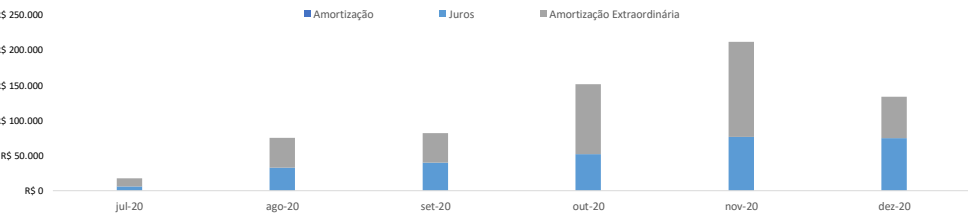


DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

Consolidado - 407ª a 412ª Série	Total	Unitário
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$17.768.394,47	R\$1.110,52
Amortização do mês (a)	R\$0,00	R\$0,00
Juros do mês (b)	R\$120.138,12	R\$7,51
Amortização Extraordinária (c)	R\$78.870,01	R\$4,93
PMT (a+b+c)	R\$199.008,13	R\$12,44
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$17.603.422,74	R\$1.100,21

Séries 407ª, 409ª, 411ª

Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$13.281.809,67	R\$1.106,82
Amortização do mês (a)	R\$0,00	R\$0,00
Juros do mês (b)	R\$74.675,05	R\$6,22
Amortização Extraordinária (c)	R\$58.955,04	R\$4,91
PMT (a+b+c)	R\$133.630,10	R\$11,14
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$13.172.933,20	R\$1.097,74



CONTA DA OPERAÇÃO

Saldo Inicial	01/12/2020
Contas Correntes	R\$135.458,31
Aplicação Financeira	R\$2.780.331,46
Fundo de Aplicação	R\$523.357,03
Fundo de Reserva	R\$237.016,86
Fundo de Obra	R\$2.019.957,57

Movimentações

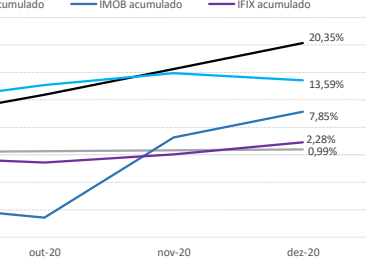
Total - Saldo Inicial	R\$2.915.789,77
(+) Liquidação	R\$0,00
(+) Recebimento de Boletos	R\$766.827,76
(+) Recebimento da Cedente³	R\$0,00
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação⁴	R\$2.318,44
(-) Despesas	(R\$11.899,27)
(-) Amortização Extraordinária	(R\$78.870,02)
(-) Pagamento do CRI	(R\$120.138,12)
(+/-) Transferência de Excedente	(R\$436.166,17)
(-) Liberação do Fundo de Obra	(R\$1.328.229,61)
(-) Devolução de Créditos Não Cedidos	R\$0,00
(-) Transferência de Liquidação	R\$0,00
(-) Estorno	R\$0,00
Total - Saldo Final	R\$1.709.632,78

CALENDÁRIO DE EVENTOS

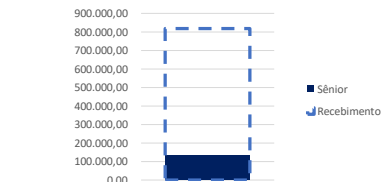
Pagamentos Futuros	
Obrigações do CRI (M+1)*	
PMT	R\$ 117.618,14 jan/21
PMT - Sênior	R\$ 73.112,26 jan/21
PMT - Subordinada	R\$ 44.505,88 jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 11.899,27 jan/21
Parcela Anual Fiduciária	R\$ 16.000,00 jun/21
Parcela Anual Custodiante	R\$ 4.000,00 jun/21
Renovação de Rating	R\$ 25.000,00 out/21

*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

Rent. Acum. do CRI	20,35%
CDI acumulado total	0,99%
IMA-C acumulado	13,59%
IMOB acumulado	7,85%
IFIX acumulado	2,28%
Rentabilidade Acumulada sobre CDI	2063,67%



Amortização - Sên.	0,4464%
Amort. Ordinária	0,0000%
Amort. Extraordinária	0,4464%



Saldo Inicial	31/12/2020
Contas Correntes	R\$415.725,47
Aplicação Financeira	R\$1.293.907,31
Fundo de Aplicação	R\$359.981,34
Fundo de Reserva	R\$242.221,97
Fundo de Obra	R\$691.704,00

Situação da Troca de Boletos⁵

Troca (Servicer)	92,9%
------------------	-------

Situação do Fundo de Reserva

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

Situação do Fundo de Obra

Fundo de Obra (a)	R\$ 691.704,00
Valor para Finalizar a Obra (b)	R\$ 691.220,71
Cobertura Fundo de Obra (a/b)	100,07%
Valor da Obra	R\$ 13.372.470,89
Executado	94,83%
Data da Última Medição	dez/20
Seguro de Obra	N/A
Previsão de Conclusão de Obra	jan/21

Outros Eventos

Reavaliação do Rating	out/21
-----------------------	--------

OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

FLUXO FINANCEIRO

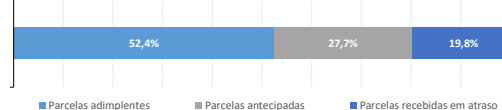
Saldo Devedor	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 13.322.437,35
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 242.221,97
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 13.080.215,38
VP dos Créditos (B)	R\$ 31.950.329,76
Razão Saldo Devedor ⁶ (B)/(A)	244,26%
Limite da Razão Saldo Devedor	120,00%
Status	ADEQUADO
Fluxo Mensal	
PMT a ser Paga em Jan/2021 (C)	R\$ 73.112,26
Créditos Recebidos em Dez/2020 (D)	R\$ 591.512,57
Razão Fluxo Mensal ⁶ (D)/(C)	809,05%
Limite da Razão Fluxo Mensal	120,00%
Status	ADEQUADO
Razão Fluxo Total Mensal ⁶⁰	1119,73%

STATUS DO EMPREENDIMENTO

% Vendido	94,83%
% Obra	94,83%
LTV médio dos contratos ¹¹	84,76%
Valor estimado do estoque ¹²	R\$ 3.417.194,31

POSIÇÃO DE COBRANÇA⁶

Total Previsto para o mês ⁷	R\$863.834,18
Total Recebido no mês	R\$818.658,61
Parcelas adimplentes	R\$429.172,12
Parcelas antecipadas	R\$227.146,04
Parcelas recebidas em atraso	R\$162.340,45



Parcelas antecipadas

TOTAL	R\$227.146,04	
Até 30 dias	R\$8.661,58	3,8%
> 30 dias	R\$12.507,57	5,5%
> 60 dias	R\$10.820,79	4,8%
> 90 dias	R\$9.862,66	4,3%
> 120 dias	R\$7.428,01	3,3%
> 150 dias	R\$3.763,93	1,7%
> 180 dias	R\$174.101,50	76,6%

Parcelas recebidas em atraso

TOTAL	R\$162.340,45	
Até 30 dias	R\$100.989,73	62,2%
> 30 dias	R\$31.843,59	19,6%
> 60 dias	R\$7.588,15	4,7%
> 90 dias	R\$11.913,39	7,3%
> 120 dias	R\$3.677,98	2,3%
> 150 dias	R\$4.132,12	2,5%
> 180 dias	R\$2.195,49	1,4%

Contratos em aberto

TOTAL	R\$1.401.322,46	
Até 30 dias	R\$223.606,16	16,0%
> 30 dias	R\$75.905,76	5,4%
> 60 dias	R\$70.948,19	5,1%
> 90 dias	R\$99.852,13	7,1%
> 120 dias	R\$32.966,55	2,4%
> 150 dias	R\$71.184,98	5,1%
> 180 dias	R\$826.858,69	59,0%

STATUS DOS CONTRATOS

Resumo - Acumulado

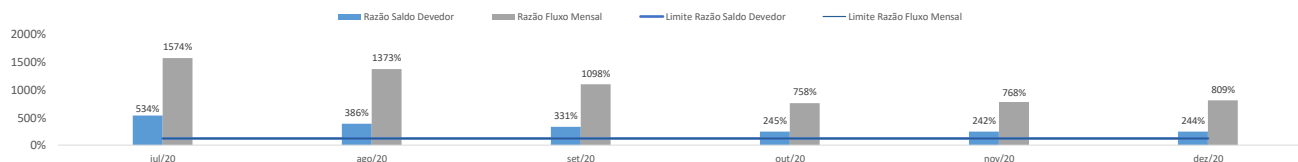
Total de Lotes	522
Lotes Ativos	461
Lotes Elegíveis	368
Lotes Inelegíveis	93
Lotes em Estoque	27
Lotes Quitados	34

Resumo - Mês

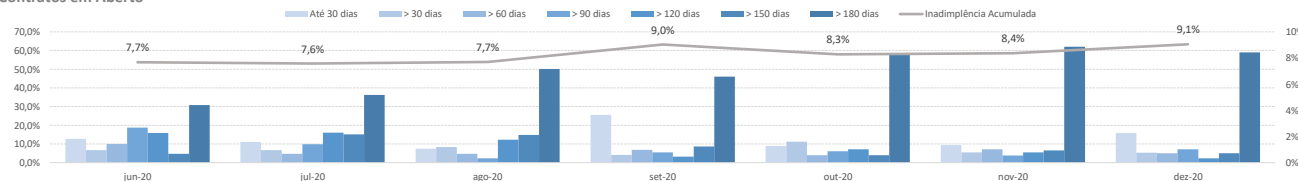
(+) Novas Vendas	4
(-) Contratos quitados	11
(-) Contratos cancelados	4

HISTÓRICO DE INDICADORES

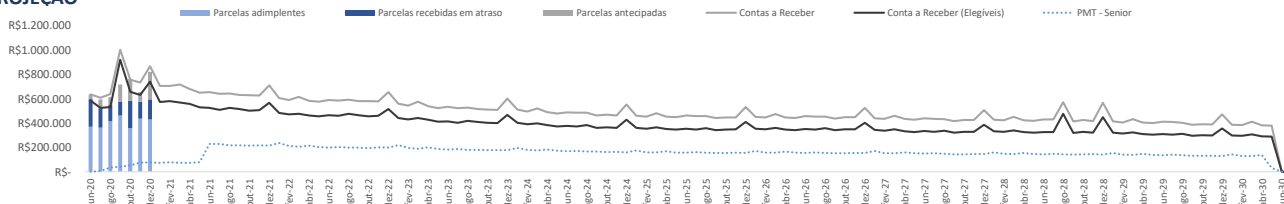
Níveis de Garantia



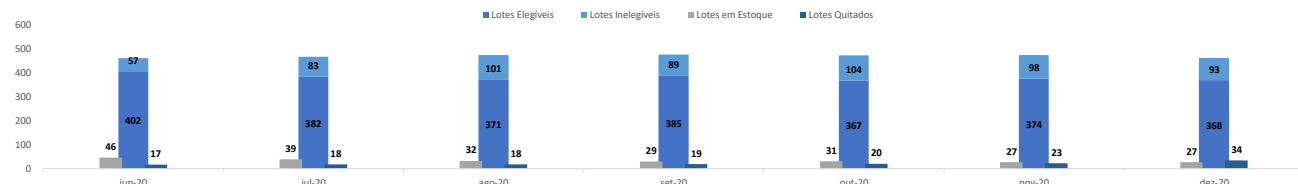
Contratos em Aberto



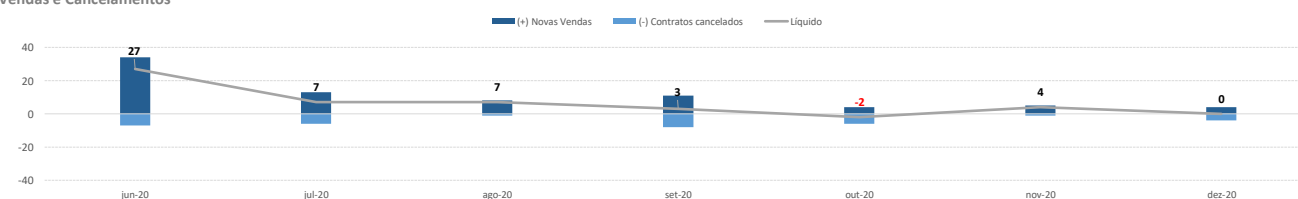
PROJEÇÃO



STATUS DOS CONTRATOS



Vendas e Cancelamentos



COMENTÁRIOS

- O CRI Vivejo Atibaia é composto de 6 séries, em 3 tranches e 2 subordinações (sênior/subordinada). A destinação dos recursos de liquidação (além do pagamento de despesas e composição do Fundo de Reserva) é a composição no tempo do Fundo de Obras, para financiamento das obras do empreendimento do CRI, o loteamento denominado Vivejo Atibaia, em Atibaia-SP. A cobertura de obra se dá com as duas primeiras tranches, com a terceira sendo inteiramente de destinação livre.

- No início de dez-20 foi recebido o relatório da 6ª medição de obra, constatando o avanço de R\$ 1,33 MM. O valor foi liberado à tomadora. O saldo do Fundo de Obras no final do mês cobre o remanescente da obra.

- Em dez-20 o resultado líquido de vendas foi nulo (4 novas vendas vs. 4 cancelamentos). No entanto, foram registradas 11 quitações no mês, um salto expressivo com relação aos meses anteriores, provavelmente motivado pela proximidade do término da obra. Essas quitações estão relacionadas o aumento no volume financeiro de parcelas antecipadas. Apesar do resultado nulo de vendas, o VP elegível da carteira fechou em alta de R\$ 1,21 MM, totalizando R\$ 31,95 MM, devido ao fato de que as novas vendas trouxeram fluxo elegível muito superior ao fluxo perdido nos contratos cancelados ou elegíveis que se tornaram inelegíveis. Também ajudou a aplicação de correção nas parcelas no mês.

- A Razão de Garantia do Saldo Devedor (sub) fechou o mês em 181,88%, leve alta versus o mês anterior, e segue enquadrada com folga (mínimo de 120%).

- A Razão de Garantia do Fluxo Mensal (sub) do mês foi de 502,91%, em leve alta versus o observado no mês anterior, e também segue enquadrada com folga (mínimo de 120%). Essa alta se deu por um maior volume de recebimentos adimplentes e atrasados, e uma PMT ordinária de jan-21 levemente menor que a de dez-20.

- Houve leve redução no valor estimado do estoque, mesmo sem alteração na quantidade de unidades, por conta do fato de que as 4 unidades que retornaram ao estoque (cancelamentos) possuem metragem menor que as 4 unidades que saíram do estoque (novas vendas).

- A inadimplência verificada no mês de dez-20 foi de 50,32%, em alta versus o observado no mês anterior, por conta de muitas parcelas "balão" (parcelas anuais previstas todo mês de dezembro, com maior valor) não terem sido honradas. A inadimplência acumulada fechou o mês em 9,05%, também em leve alta. O total de contratos em aberto também está relacionado com esse fato.

NOTAS EXPLICATIVAS

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

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

IMOB: Indicador do desempenho médio das cotações dos ativos de maior negociabilidade e representatividade dos setores da atividade imobiliária compreendidos por exploração de imóveis e construção civil.

IFIX: Indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da BM&F BOVESPA.

Fonte dos dados coletados: B3, Bovespa e Anbima.

(2) Os "Recursos Livres" são os valores disponíveis para pagamento das obrigações do mês. Trata-se do total de valores nas contas das operações menos o Fundo de Reserva e Fundo de Obra (se houver). Se esse valor estiver zerado, é provável que o Fundo de Reserva terá que ser utilizado para honrar todas as obrigações do mês em questão.

(3) "Recebimento da Cedente" é todo valor recebido fora da conta da operação e que foi posteriormente transferido pela cedente.

(4) "Rentabilidade Líquida da Aplicação" é o valor líquido dos rendimentos das aplicações, excluindo os impostos (IOF e IR).

(5) "Situação da Troca de Boletos" demonstra os valores que estão caindo direto na conta da operação. Os loteamentos fazem cobrança de seus clientes através da emissão de carnes, contendo 12 boletos. A fim de evitar a confusão por parte dos clientes, os boletos são trocados conforme o vencimento dos carnes. Por conta disso, é comum levar até 12 meses para a efetiva troca de 100% dos carnes de cobrança.

(6) "Posição de Cobrança" representa os dados da carteira fornecidos pela servicer. Considera a data de pagamento do boleto por parte do cliente. Esse valor não bate com o valor da conciliação bancária, devido ao atraso do processamento dos boletos (geralmente, de 1 a 3 dias).

(7) "Total Previsto para o Mês" é atualizado mensalmente, conforme vendas novas, antecipações, renegociações e distratos.

(8) Cálculo da Razão "Saldo Devedor": a somatória do valor presente das parcelas futuras dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.

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

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

(11) "LTV" (Loan-To-Value) é a média do LTV do contrato de cada mutuário. Esse valor calculado individualmente considera o saldo devedor do mutuário sobre o valor de mercado da propriedade adquirida (valor médio de venda das últimas transações do empreendimento).

(12) "Valor Estimado do Estoque" é calculado pela média do m² vendido dos últimos lotes e multiplicado pelo m² do estoque ainda disponível.

OUTRAS INFORMAÇÕES:

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

OBS: Notas Explicativas na Página 3

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Tomador	Toctao Argon Atibaia Emp Imob Ltda
Projeto	Vivejo Atibaia
Tipo	Loteamento
Localização	Atibaia (SP)
Quantidade de Lotes	522
VG	R\$ 43.030.000,00

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Série	408ª, 410ª, 412ª
Lastró	Contratos de Compra e Venda
Código IF - 408ª	20E0939421
Código IF - 410ª	20E0939422
Código IF - 412ª	20E0939423
ISIN - 408ª	BRFSECCRIAT3
ISIN - 410ª	BRFSECCRIAV9
ISIN - 412ª	BRFSECCRIAXS
Montante Emissão - 408ª	R\$ 2.250.000,00
Montante Emissão - 410ª	R\$ 1.750.000,00
Montante Emissão - 412ª	R\$ 1.500.000,00
Quantidade Emitida - 408ª	2.250
Quantidade Emitida - 410ª	1.750
Quantidade Emitida - 412ª	1.500
Quantidade Liquidada - 408ª	2.250
Quantidade Liquidada - 410ª	1.750
Quantidade Liquidada - 412ª	0
Quantidade Emitida - Subordinada	5.500
Quantidade Liquidada - Subordinada	4.000
Quantidade Emitida - Total	22.000
Quantidade Liquidada - Total	16.000
Data da emissão	15/05/2020
Data de vencimento	20/05/2030
Data da 1ª Integralização - 408ª	05/06/2020
Data da 1ª Integralização - 410ª	05/06/2020
Data da 1ª Integralização - 412ª	-
Data do 1º pagamento	22/06/2020
Carência	12 meses de principal
Indexador	IGP-M
Juros	13,00%
Periodicidade Indexador	Mensal
Periodicidade Juros	Mensal
PU Inicial	R\$ 1.000,00
Tipo de Oferta	ICVM 476
Amortização	PRICE

PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

Classificação de Rating	brB+ (sf)
Agente Fiduciário	Simplific Pavarini DTVM
Coordenador da Oferta	Órama DTVM
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	MVGA Advogados
Servicer	Conveste
Custodiante	Simplific Pavarini DTVM
Ambiente Negociação	Cetip / B3

GARANTIAS

Coobrigação	
Cessão Fiduciária de Créditos	
Fiança de Sócios	
Alienação Fiduciária de Quotas	
Fundo de Reserva	
Fundo de Obra	
Razões de Garantia	

REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA

Prevista	Sim
Incidência de Multa	Até o 60º mês contado a partir da data de emissão do CRI
Racional da Multa	2% sobre sdo devedor até o 48º mês; 1% sobre sdo devedor do 49º ao 60º mês.
Antecedência da Notificação	10 dias da data de recompra

CONTATO

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

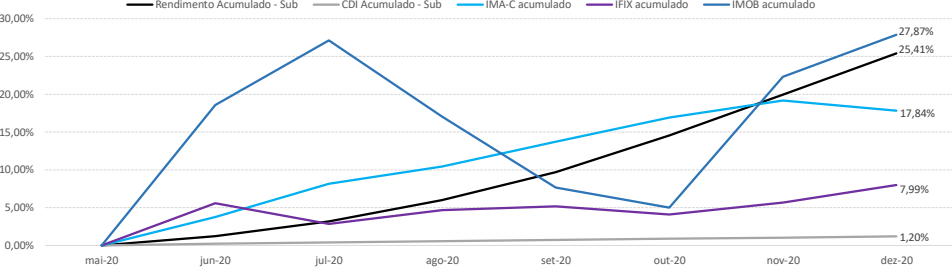
Relatório Mensal da 408ª, 410ª e 412ª Séries da 1ª Emissão - CRI VIVEJO ATIBAIA SUBORDINADA 1, 2, 3

Dezembro de 2020

RENTABILIDADE¹

Rentabilidade do mês	4,57%
CDI do mês	0,16%
IMA-C do mês	-1,12%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	3,6 anos

Rent. Acum. do CRI	25,41%
CDI acumulado total	1,20%
IMA-C acumulado	17,84%
IMOB acumulado	27,87%
IFIX acumulado	7,99%
Rentabilidade Acumulada sobre CDI	2116,40%

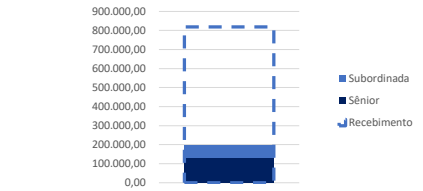


DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

Consolidado - 407ª a 412ª Série	Total	Unitário
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$17.768.394,47	R\$1.110,52
Amortização do mês (a)	R\$0,00	R\$0,00
Juros do mês (b)	R\$120.138,12	R\$7,51
Amortização Extraordinária (c)	R\$78.870,01	R\$4,93
PMT (a+b+c)	R\$199.008,13	R\$12,44
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$17.603.422,74	R\$1.100,21

Amortização - Sub. + Sên.	0,4469%
Amort. Ordinária	0,0000%
Amort. Extraordinária	0,4469%

Séries 408ª, 410ª, 412ª		
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$4.486.584,80	R\$1.121,65
Amortização do mês (a)	R\$0,00	R\$0,00
Juros do mês (b)	R\$45.463,07	R\$11,37
Amortização Extraordinária (c)	R\$19.914,97	R\$4,98
PMT (a+b+c)	R\$65.378,04	R\$16,34
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$4.430.489,53	R\$1.107,62



CONTA DA OPERAÇÃO

Saldo Inicial	01/12/2020
Contas Correntes	R\$135.458,31
Aplicação Financeira	R\$2.780.331,46
Fundo de Aplicação	R\$523.357,03
Fundo de Reserva	R\$237.016,86
Fundo de Obra	R\$2.019.957,57

Saldo Final	31/12/2020
Contas Correntes	R\$415.725,47
Aplicação Financeira	R\$1.293.907,31
Fundo de Aplicação	R\$359.981,34
Fundo de Reserva	R\$242.221,97
Fundo de Obra	R\$691.704,00

Movimentações

Total - Saldo Inicial	R\$2.915.789,77
(+) Liquidação	R\$0,00
(+) Recebimento de Boletos	R\$766.827,76
(+) Recebimento da Cedente³	R\$0,00
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação⁴	R\$2.318,44
(-) Despesas	(R\$11.899,27)
(-) Amortização Extraordinária	(R\$78.870,02)
(-) Pagamento do CRI	(R\$120.138,12)
(+/-) Transferência de Excedente	(R\$436.166,17)
(-) Liberação do Fundo de Obra	(R\$1.328.229,61)
(-) Devolução de Créditos Não Cedidos	R\$0,00
(-) Transferência de Liquidação	R\$0,00
(-) Estorno	R\$0,00
Total - Saldo Final	R\$1.709.632,78

Situação da Troca de Boletos⁵

Troca (Servicer)	92,9%
------------------	-------

Situação do Fundo de Reserva

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

Situação do Fundo de Obra

Fundo de Obra (a)	R\$ 691.704,00
Valor para Finalizar a Obra (b)	R\$ 691.220,71
Cobertura Fundo de Obra (a/b)	100,07%
Valor da Obra	R\$ 13.372.470,89
Executado	94,83%
Data da Última Medição	dez/20
Seguro de Obra	N/A
Previsão de Conclusão de Obra	jan/21

CALENDÁRIO DE EVENTOS

Pagamentos Futuros

Obrigações do CRI (M+1)*	
PMT	R\$ 117.618,14 jan/21
PMT - Sênior	R\$ 73.112,26 jan/21
PMT - Subordinada	R\$ 44.505,88 jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 11.899,27 jan/21
Parcela Anual Fiduciário	R\$ 16.000,00 jun/21
Parcela Anual Custodiante	R\$ 4.000,00 jun/21
Renovação de Rating	R\$ 25.000,00 out/21

*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

Outros Eventos

Reavaliação do Rating	out/21
-----------------------	--------

OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

FLUXO FINANCEIRO

Saldo Devedor	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 17.809.034,45
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 242.221,97
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 17.566.812,48
VP dos Créditos (B)	R\$ 31.950.329,76
Razão Saldo Devedor* (B)/(A)	181,88%
Limite da Razão Saldo Devedor	120,00%
Status	ADEQUADO

Fluxo Mensal

PMT a ser Paga em Jan/2021 (C)	R\$ 117.618,14
Créditos Recebidos em Dez/2020 (D)	R\$ 591.512,57
Razão Fluxo Mensal* (D)/(C)	502,91%
Limite da Razão Fluxo Mensal	120,00%
Status	ADEQUADO
Razão Fluxo Total Mensal*	696,03%

STATUS DO EMPREENDIMENTO

% Vendido	94,83%
% Obra	94,83%
LTV médio dos contratos ¹¹	84,76%
Valor estimado do estoque ¹²	R\$ 3.417.194,31

POSIÇÃO DE COBRANÇA⁶

Total Previsto para o mês ⁷	R\$863.834,18
Total Recebido no mês	R\$818.658,61
Parcelas adimplentes	R\$429.172,12
Parcelas antecipadas	R\$227.146,04
Parcelas recebidas em atraso	R\$162.340,45



Parcelas antecipadas

TOTAL	R\$227.146,04
Até 30 dias	R\$8.661,58
> 30 dias	R\$12.507,57
> 60 dias	R\$10.820,79
> 90 dias	R\$9.862,66
> 120 dias	R\$7.428,01
> 150 dias	R\$3.763,93
> 180 dias	R\$174.101,50

Contratos em aberto

TOTAL	R\$1.401.322,46
Até 30 dias	R\$223.606,16
> 30 dias	R\$75.905,76
> 60 dias	R\$70.948,19
> 90 dias	R\$99.852,13
> 120 dias	R\$32.966,55
> 150 dias	R\$71.184,98
> 180 dias	R\$826.858,69

STATUS DOS CONTRATOS

Resumo - Acumulado	
Total de Lotes	522
Lotes Ativos	461
Lotes Elegíveis	368
Lotes Inelegíveis	93
Lotes em Estoque	27
Lotes Quitados	34

Parcelas recebidas em atraso

TOTAL	R\$162.340,45
Até 30 dias	R\$100.989,73
> 30 dias	R\$31.843,59
> 60 dias	R\$7.588,15
> 90 dias	R\$11.913,39
> 120 dias	R\$3.677,98
> 150 dias	R\$4.132,12
> 180 dias	R\$2.195,49

Indicadores da Carteira

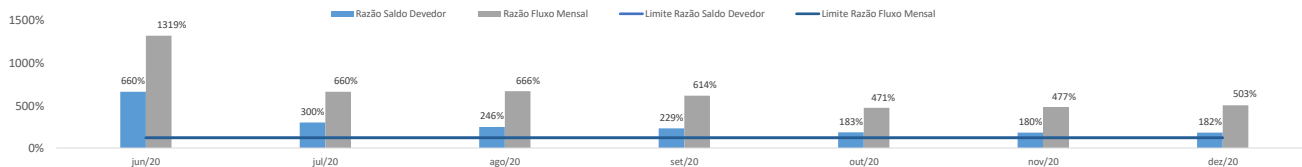
Total recebido/Total Previsto	94,8%
Adimplentes/Total Previsto	49,7%
(Adimplentes + Em atraso)/Total Previsto	68,5%
Não Recebido/Esperado (mensal atualizado)	50,3%
Não Recebido/Esperado (acumulado)	9,1%

Resumo - Mês

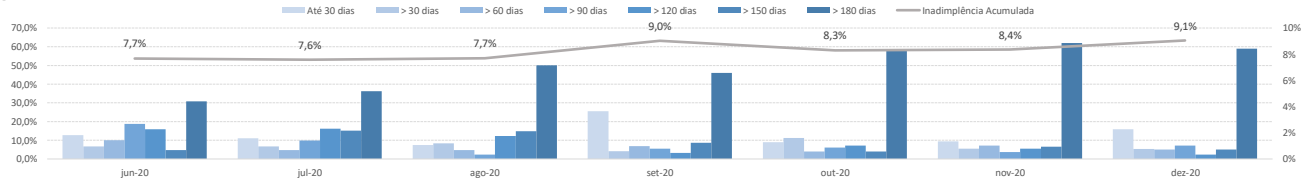
(+) Novas Vendas	4
(-) Contratos quitados	11
(-) Contratos cancelados	4

HISTÓRICO DE INDICADORES

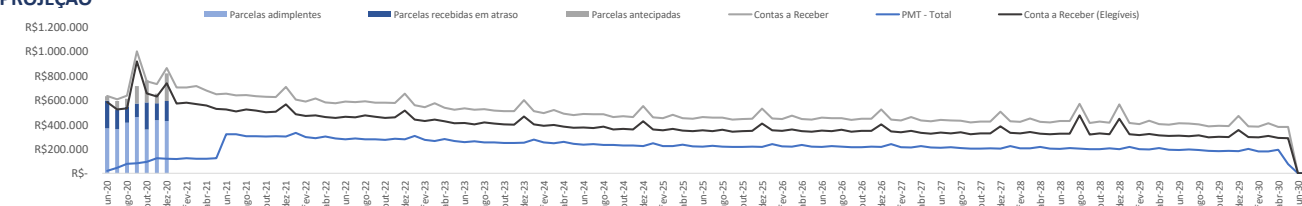
Níveis de Garantia



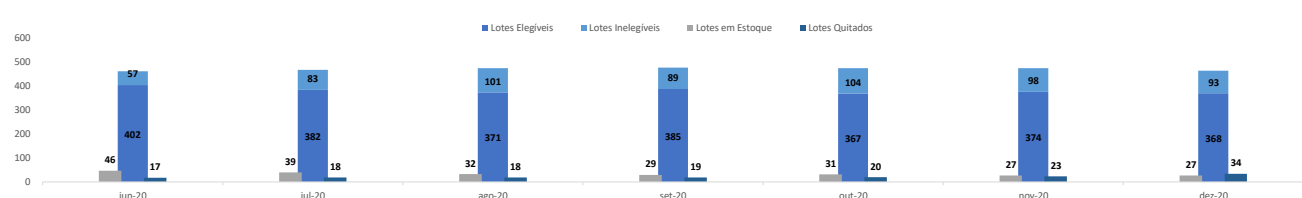
Contratos em Aberto



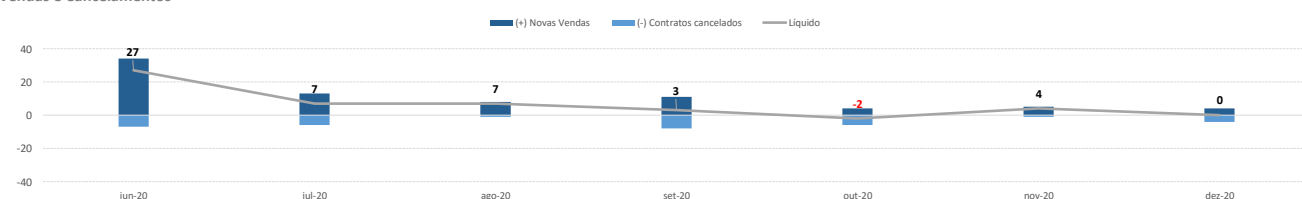
PROJEÇÃO



STATUS DOS CONTRATOS



Vendas e Cancelamentos



COMENTÁRIOS

- O CRI Vivejo Atibaia é composto de 6 séries, em 3 tranches e 2 subordinações (sênior/subordinada). A destinação dos recursos de liquidação (além do pagamento de despesas e composição do Fundo de Reserva) é a composição no tempo do Fundo de Obras, para financiamento das obras do empreendimento do CRI, o loteamento denominado Vivejo Atibaia, em Atibaia-SP. A cobertura de obra se dá com as duas primeiras tranches, com a terceira sendo inteiramente de destinação livre.

- No início de dez-20 foi recebido o relatório da 6ª medição de obra, constatando o avanço de R\$ 1,33 MM. O valor foi liberado à tomadora. O saldo do Fundo de Obras no final do mês cobre o remanescente da obra.

- Em dez-20 o resultado líquido de vendas foi nulo (4 novas vendas vs. 4 cancelamentos). No entanto, foram registradas 11 quitações no mês, um salto expressivo com relação aos meses anteriores, provavelmente motivado pela proximidade do término da obra. Essas quitações estão relacionadas o aumento no volume financeiro de parcelas antecipadas. Apesar do resultado nulo de vendas, o VP elegível da carteira fechou em alta de R\$ 1,21 MM, totalizando R\$ 31,95 MM, devido ao fato de que as novas vendas trouxeram fluxo elegível muito superior ao fluxo perdido nos contratos cancelados ou elegíveis que se tornaram inelegíveis. Também ajudou a aplicação de correção nas parcelas no mês.

- A Razão de Garantia do Saldo Devedor (sub) fechou o mês em 181,88%, leve alta versus o mês anterior, e segue enquadrada com folga (mínimo de 120%).

- A Razão de Garantia do Fluxo Mensal (sub) do mês foi de 502,91%, em leve alta versus o observado no mês anterior, e também segue enquadrada com folga (mínimo de 120%). Essa alta se deu por um maior volume de recebimentos adimplentes e atrasados, e uma PMT ordinária de jan-21 levemente menor que a de dez-20.

- Houve leve redução no valor estimado do estoque, mesmo sem alteração na quantidade de unidades, por conta do fato de que as 4 unidades que retornaram ao estoque (cancelamentos) possuem metragem menor que as 4 unidades que saíram do estoque (novas vendas).

- A inadimplência verificada no mês de dez-20 foi de 50,32%, em alta versus o observado no mês anterior, por conta de muitas parcelas "balão" (parcelas anuais previstas todo mês de dezembro, com maior valor) não terem sido honradas. A inadimplência acumulada fechou o mês em 9,05%, também em leve alta. O total de contratos em aberto também está relacionado com esse fato.

NOTAS EXPLICATIVAS

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

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

IMOB: Indicador do desempenho médio das cotações dos ativos de maior negociabilidade e representatividade dos setores da atividade imobiliária compreendidos por exploração de imóveis e construção civil.

IFIX: Indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da BM&F BOVESPA.

Fonte dos dados coletados: B3, Bovespa e Anbima.

(2) Os "Recursos Livres" são os valores disponíveis para pagamento das obrigações do mês. Trata-se do total de valores nas contas das operações menos o Fundo de Reserva e Fundo de Obra (se houver). Se esse valor estiver zerado, é provável que o Fundo de Reserva terá que ser utilizado para honrar todas as obrigações do mês em questão.

(3) "Recebimento da Cedente" é todo valor recebido fora da conta da operação e que foi posteriormente transferido pela cedente.

(4) "Rentabilidade Líquida da Aplicação" é o valor líquido dos rendimentos das aplicações, excluindo os impostos (IOF e IR).

(5) "Situação da Troca de Boletos" demonstra os valores que estão caindo direto na conta da operação. Os loteamentos fazem cobrança de seus clientes através da emissão de carnes, contendo 12 boletos. A fim de evitar a confusão por parte dos clientes, os boletos são trocados conforme o vencimento dos carnes. Por conta disso, é comum levar até 12 meses para a efetiva troca de 100% dos carnes de cobrança.

(6) "Posição de Cobrança" representa os dados da carteira fornecidos pela servicer. Considera a data de pagamento do boleto por parte do cliente. Esse valor não bate com o valor da conciliação bancária, devido ao atraso do processamento dos boletos (geralmente, de 1 a 3 dias).

(7) "Total Previsto para o Mês" é atualizado mensalmente, conforme vendas novas, antecipações, renegociações e distratos.

(8) Cálculo da Razão "Saldo Devedor": a somatória do valor presente das parcelas futuras dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.

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

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

(11) "LTV" (Loan-To-Value) é a média do LTV do contrato de cada mutuário. Esse valor calculado individualmente considera o saldo devedor do mutuário sobre o valor de mercado da propriedade adquirida (valor médio de venda das últimas transações do empreendimento).

(12) "Valor Estimado do Estoque" é calculado pela média do m² vendido dos últimos lotes e multiplicado pelo m² do estoque ainda disponível.

OUTRAS INFORMAÇÕES:

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