

OBS: Notas Explicativas na Página 3

### CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Tomador	Novum Maracanaú Empreendimento imobiliário SPE Ltda
Projeto	Recanto das Flores
Tipo	Loteamento Residencial
Localização	Maracanaú - CE
Quantidade de Lotes	1.669
GVV	R\$ 45.000.000,00

### CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Série	428ª, 430ª, 432ª, 434ª e 436ª
Lastro	Contratos de Compra e Venda
Código IF - 428ª	20F0851401
ISIN - 428ª	BRFSECCRI890
Código IF - 430ª	20F0851402
ISIN - 430ª	BRFSECCRI889
Código IF - 432ª	20F0851403
ISIN - 432ª	BRFSECCRI805
Código IF - 434ª	20F0851404
ISIN - 434ª	BRFSECCRI8F0
Código IF - 436ª	20F0851405
ISIN - 436ª	BRFSECCRI8H6
Montante Emissão - 428ª	R\$ 6.650.000,00
Quantidade Emitida - 428ª	6.650
Quantidade Liquidada - 428ª	6.650
Montante Emissão - 430ª	R\$ 3.500.000,00
Quantidade Emitida - 430ª	3.500
Quantidade Liquidada - 430ª	3.500
Montante Emissão - 432ª	R\$ 3.500.000,00
Quantidade Emitida - 432ª	3.500
Quantidade Liquidada - 432ª	3.500
Montante Emissão - 434ª	R\$ 4.200.000,00
Quantidade Emitida - 434ª	4.200
Quantidade Liquidada - 434ª	-
Montante Emissão - 436ª	R\$ 1.750.000,00
Quantidade Emitida - 436ª	1.750
Quantidade Liquidada - 436ª	-
Quantidade Emitida - Sênior	19.600
Quantidade Liquidada - Sênior	10.150
Quantidade Emitida - Total	28.000
Quantidade Liquidada - Total	14.500
Data da emissão	30/06/2020
Data de vencimento	20/08/2029
Data da 1ª Integralização - 428ª	31/07/2020
Data da 1ª Integralização - 430ª	-
Data da 1ª Integralização - 432ª	-
Data da 1ª Integralização - 434ª	-
Data da 1ª Integralização - 436ª	-
1º pagamento CRI	20/08/2020
Carência	N/A
Indexador	IGPM
Juros	8,50%
Periodicidade Indexador	Mensal
Periodicidade Juros	Mensal
PU Inicial	R\$ 1.000,00
Tipo de Oferta	ICVM 476
Amortização	PRICE

### PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

Rating	brBB(sf)
Agente Fiduciário	Simplific
Coordenador da Oferta	Órama DTVM S.A.
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	Daló Tognotti Advogados
Servicer	Conveste
Custodiante	Simplific
Ambiente Negociação	Cetip / B3

### GARANTIAS

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

### REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA

Previsão	Sim
Incidência de Multa Racional do Multa	Sim, até o 48º mês da Data de Emissão dos CRI
Antecedência da Notificação	2% sobre o Saldo Devedor dos CRI
	10 dias corridos do Pré-Pagamento

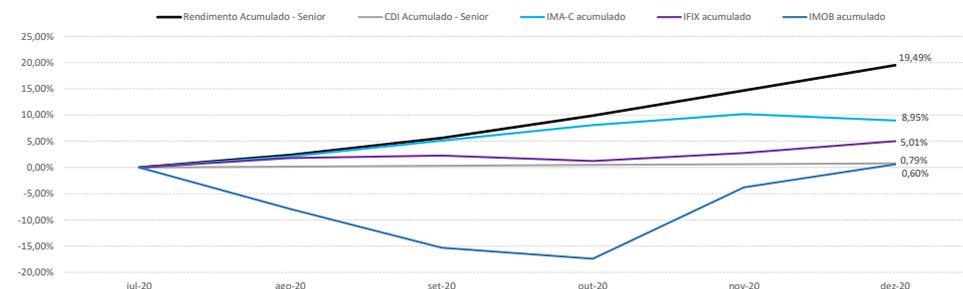
### CONTATO

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

### RENTABILIDADE<sup>1</sup>

Rentabilidade do mês	4,20%
CDI do mês	0,16%
IMA-C do mês	-1,12%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	3,1 anos

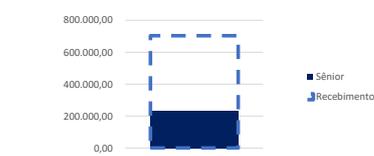
Rent. Acum. do CRI	19,49%
CDI acumulado total	0,79%
IMA-C acumulado	8,95%
IMOB acumulado	0,60%
IFIX acumulado	5,01%
Rentabilidade Acumulada sobre CDI	2466,66%



### DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

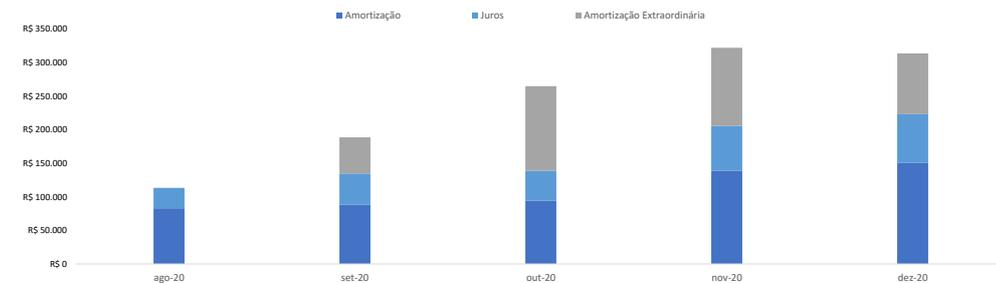
Consolidado - 428ª a 437ª Séries	Total	Unitário	Amortização Total de Dezembro de 2020 - Sên.	2,2845%
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$15.171.795,41	R\$1.046,33	Amort. Ordinária	1,4280%
Amortização do mês (a)	R\$211.902,23	R\$14,61	Amort. Extraordinária	0,8565%
Juros do mês (b)	R\$113.570,65	R\$7,83		
Amortização Extraordinária (c)	R\$129.067,40	R\$8,90		
PMT (a+b+c)	R\$454.540,28	R\$31,35		
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$14.746.487,79	R\$1.017,00		

### Recebimentos x PMT Futura



### Séries 428ª, 430ª, 432ª, 434ª e 436ª

Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$10.634.271,36	R\$1.047,71
Amortização do mês (a)	R\$150.828,52	R\$14,86
Juros do mês (b)	R\$72.050,12	R\$7,10
Amortização Extraordinária (c)	R\$90.466,40	R\$8,91
PMT (a+b+c)	R\$313.345,04	R\$30,87
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$10.340.928,44	R\$1.018,81



### CONTA DA OPERAÇÃO

Saldos Iniciais	01/12/2020	Saldos Finais	31/12/2020
Contas Correntes	R\$1.441.083,64	Contas Correntes	R\$620.684,01
Aplicação Financeira	R\$5.931.762,11	Aplicação Financeira	R\$5.685.527,03
Fundo de Aplicação	R\$617.482,90	Fundo de Aplicação	R\$279.536,50
Fundo de Reserva	R\$596.696,23	Fundo de Reserva	R\$683.018,64
Fundo de Obra	R\$4.717.582,98	Fundo de Obra	R\$4.722.971,89

### Movimentações

Total - Saldo Inicial	R\$7.372.845,75
(+) Liquidação	R\$0,00
(+) Recebimento de Boletos	R\$0,00
(+) Recebimento da Cedente <sup>3</sup>	R\$1.122.610,55
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação <sup>4</sup>	R\$9.320,03
(-) Despesas	(R\$24.318,51)
(-) Amortização Extraordinária	(R\$129.067,40)
(-) Pagamento do CRI	(R\$325.472,88)
(+/-) Transferência de Excedente	(R\$350.971,13)
(-) Liberação do Fundo de Obra	(R\$1.368.735,37)
(-) Liberação do Fundo de Aplicação	R\$0,00
(-) Devolução de partes não cedidas	R\$0,00
(-) Estorno	R\$0,00
<b>Total - Saldo Final</b>	<b>R\$6.306.211,04</b>

### Situação da Troca de Boletos<sup>5</sup>

Troca (Servicer)	0,00%
------------------	-------

### Situação do Fundo de Reserva

Múltiplo Fundo de Reserva	2
Premissa das 2 próximas PMTs	

### Situação do Fundo de Obra

Fundo de Obra (a)	R\$ 4.722.971,89
Valor para Finalizar a Obra (b)	R\$ 12.724.433,37
Cobertura Fundo de Obra (a/b)	37,1%
Valor da Obra	R\$ 20.763.660,15
Executado	38,72%
Data da Última Medição	dez/20
Previsão de Conclusão de Obra	ago/21

### CALENDÁRIO DE EVENTOS

#### Pagamentos Futuros

Obrigações do CRI (M+1)*	
PMT	R\$ 345.950,91 jan/21
PMT - Sênior	R\$ 233.666,45 jan/21
PMT - Subordinada	R\$ 112.284,47 jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 15.500,00 jan/21
Parcela Anual Fiduciária	R\$ 14.300,00 mar/21
Parcela Anual Custodiante	R\$ 3.600,00 mar/21
Parcela Anual Rating	R\$ 25.000,00 dez/21

\*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

#### Outros Eventos

Reavaliação do Rating	dez/21
-----------------------	--------

OBS: Notas Explicativas na Página 3

### FLUXO FINANCEIRO

<b>Saldo Devedor</b>	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 10.461.758,27
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 683.018,64
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 9.778.739,63
VP dos Créditos (B)	R\$ 26.045.370,74
Razão Saldo Devedor* (B)/(A)	266,35%
Limite da Razão Saldo Devedor	120,00%
Status	ADEQUADO
<b>Fluxo Mensal</b>	
PMT a ser Paga em Jan/2021 (C)	R\$ 233.666,45
Créditos Recebidos em Dez/2020 (D)	R\$ 703.275,71
Razão Fluxo Mensal* (D)/(C)	300,97%
Limite da Razão Fluxo Mensal	120,00%
Status	ADEQUADO
Razão Fluxo Total Mensal*	456,35%

### STATUS DO EMPREENDIMENTO

% Vendido	87,60%
% Obra	38,72%
LTV médio dos contratos <sup>11</sup>	65,94%
Valor estimado do estoque <sup>12</sup>	R\$ 13.503.561,48
Tamanho Médio dos Lotes (m <sup>2</sup> )	N/D

### POSIÇÃO DE COBRANÇA<sup>6</sup>

Total Previsto para o mês <sup>7</sup>	R\$759.174,58
Total Recebido no mês	R\$1.066.327,84
Parcelas adimplentes	R\$587.598,78
Parcelas antecipadas	R\$363.052,13
Parcelas recebidas em atraso	R\$115.676,93



### Parcelas antecipadas

TOTAL	R\$363.052,13	
Até 30 dias	R\$70.832,44	19,5%
> 30 dias	R\$10.827,06	3,0%
> 60 dias	R\$5.611,92	1,5%
> 90 dias	R\$7.194,40	2,0%
> 120 dias	R\$10.138,09	2,8%
> 150 dias	R\$4.890,91	1,3%
> 180 dias	R\$253.557,31	69,8%

### Parcelas recebidas em atraso

TOTAL	R\$115.676,93	
Até 30 dias	R\$69.186,38	59,8%
> 30 dias	R\$23.539,62	20,3%
> 60 dias	R\$20.482,73	17,7%
> 90 dias	R\$1.183,71	1,0%
> 120 dias	R\$0,00	0,0%
> 150 dias	R\$0,00	0,0%
> 180 dias	R\$1.284,49	1,1%

### Contratos em aberto

TOTAL	R\$374.359,82	
Até 30 dias	R\$57.992,29	15,5%
> 30 dias	R\$49.291,73	13,2%
> 60 dias	R\$47.680,63	12,7%
> 90 dias	R\$70.697,60	18,9%
> 120 dias	R\$10.969,74	2,9%
> 150 dias	R\$10.191,10	2,7%
> 180 dias	R\$127.536,73	34,1%

### Indicadores da Carteira

Total recebido/Total Previsto	140,5%
Adimplentes/Total Previsto	77,4%
(Adimplentes + Em atraso)/Total Previsto	92,6%
Não Recebido/Esperado (mensal atualizado)	15,9%
Não Recebido/Esperado (acumulado)	2,3%

### STATUS DOS CONTRATOS

#### Resumo - Acumulado

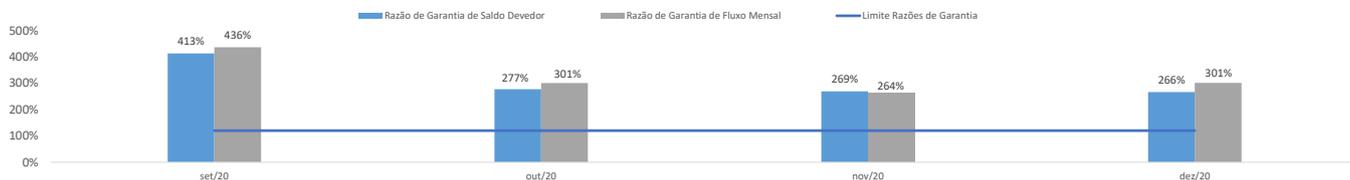
Total de Lotes	1.669
Lotes Ativos	583
Lotes Elegíveis	572
Lotes Inelegíveis	11
Lotes em Estoque	207
Lotes Quitados	879

#### Resumo - Mês

(+) Novas Vendas	8
(-) Contratos quitados	9
(-) Contratos cancelados	2

### HISTÓRICO DE INDICADORES

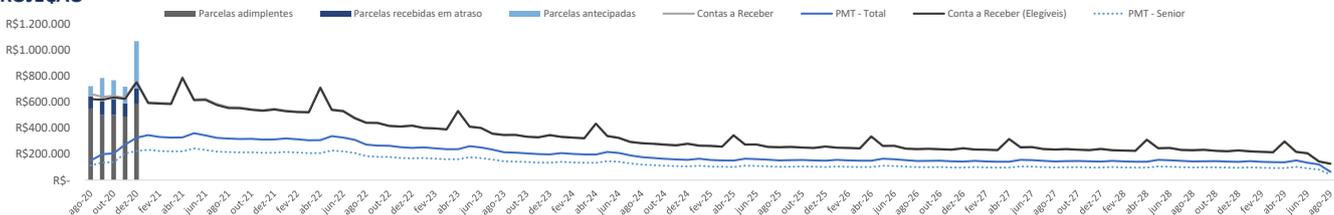
#### Níveis de Garantia



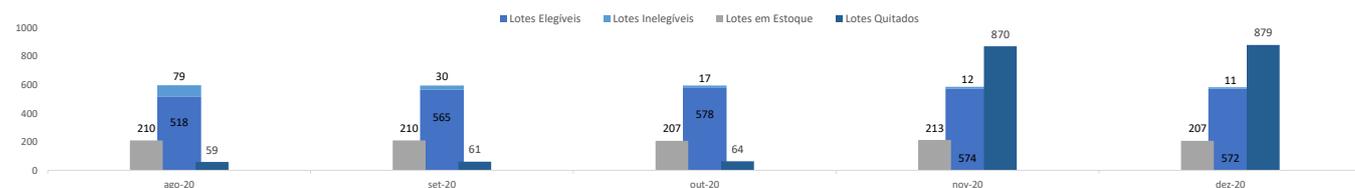
#### Contratos em Aberto



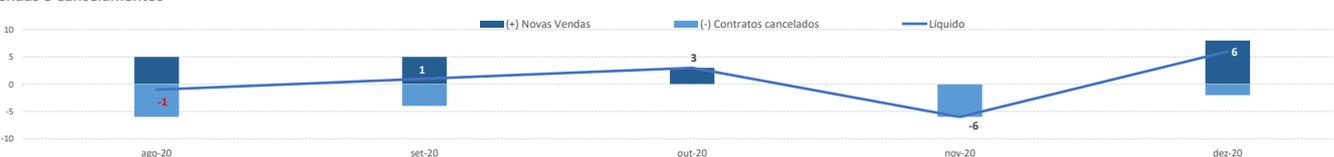
### PROJEÇÃO



### STATUS DOS CONTRATOS



#### Vendas e Cancelamentos



## COMENTÁRIOS

### INFORMAÇÕES GERAIS

A carteira cedida pertence ao loteamento Recanto das Flores, localizado em Maracanaú-CE, composto por 866 lotes. O loteamento encontra-se atualmente em desenvolvimento e a operação foi realizada a fim de (i) cobrir o remanescente de obra ("Fundo de Obra") e (ii) destinar recursos livres à Tomadora.

O volume da Emissão do CRI Recanto das Flores (428ª a 436ª Séries) é de R\$28MM. Até o momento, foi liquidada a 1ª Tranche e 2ª Tranches completas da operação (Séries 428ª, 429ª, 430ª e 431ª).

Atualmente o loteamento encontra-se 87,60% vendido e com 46,37% de total executado de Obra (data base janeiro/21).

Em dez/20 ocorreu a primeira avaliação de Rating do CRI Recanto das Flores pela Austin e foram atribuídas as notas brBB(sf) para as Séries Sêniore e brBB-(sf) para as Subordinadas.

### OBRA

Em dezembro/20 foi realizado o reembolso referente a 6ª medição da Obra, no total de R\$490.074,64. Em 14/01/2021 reembolsamos o total de R\$1.589.549,68 referente a 7ª medição, o que representou uma evolução física de 7,66% frente a 6,47% esperados no período.

### CARTEIRA

A troca de boletos da carteira, a qual estava prevista para iniciar em setembro/20, não ocorreu devido a um problema na emissão dos boletos via sistema de gestão (ERP) utilizado pela Tomadora. No momento, a questão envolvendo o ERP já foi solucionada e seguimos aguardando os testes de boleto por parte do Itaú, os quais sofreram atraso devido aos recessos de final de ano.

Enquanto a troca de boletos não estiver em 100%, são realizados repasses semanais referentes aos recebimentos nas contas livres, os quais totalizaram R\$1.122.610,55 no mês de dezembro. Devido a defasagem entre datas de apuração e repasse, os valores apresentados na pag. 2 como "Total Recebido no Mês" (apuração por data de recebimento) e os apresentados na movimentação financeira na pag. 1 como "Recebimento da Cedente" (data de crédito do repasse da Cedente) podem apresentar alguma diferença.

O total recebido durante o mês de dez/20 (R\$1.066.327,84) representou um aumento de aprox. 48,6% frente ao total de nov/20 (R\$717.597,52), devido, principalmente, ao aumento nas parcelas previstas do mês (adimplentes) e nas antecipações de carteira. Sendo assim, as Razões de Garantia de Fluxo Mensal sofreram um aumento considerável de 36,92 p.p. para a Sênior (300,97%) e 22,46 p.p. para a Subordinada (203,29%).

O VP Elegível da carteira não sofreu a redução prevista para o mês, devido às 8 novas vendas realizadas no mês. Dessa forma, ambas as Razões de Garantia de Saldo Devedor permaneceram enquadradas e bem acima do limite de 120% (Sênior: 266,35% e Subordinada: 182,90%).

A inadimplência acumulada apresentou queda de 0,19 p.p. e a inadimplência mensal, devido ao bom resultado em relação às parcelas adimplentes, 6,9 p.p. (22,76% em nov/20 e 15,86% em dez/20).

A partir do mês de nov/20, a Servicer irá apresentar as unidades indisponíveis (permutas) como contratos quitados da operação. Por esse motivo, tivemos um salto no número entre os meses de out/20 - 64 - e dez/20 - 879. No sistema da Tomadora, as unidades estão apresentadas como Reserva Técnica (7) e Permutado Terreno (796).

Status dos Contratos	Quitadas	76	Total Unidades Quitadas = 879
	Indisponíveis/ Permutas	803	

## 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	Novum Maracanaú Empreendimento imobiliário SPE Ltda
Projeto	Recanto das Flores
Tipo	Loteamento Residencial
Localização	Maracanaú - CE
Quantidade de Lotes	1.669
VG	R\$ 45.000.000,00

### CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Séries	429ª, 431ª, 433ª, 435ª e 437ª
Lastro	Contratos de Compra e Venda
Código IF - 429ª	20F0851406
ISIN - 429ª	BRFSECCRIBA1
Código IF - 431ª	20F0851407
ISIN - 431ª	BRFSECCRIB7
Código IF - 433ª	20F0851408
ISIN - 433ª	BRFSECCRIBE3
Código IF - 435ª	20F0851409
ISIN - 435ª	BRFSECCRIBG8
Código IF - 437ª	20F0851410
ISIN - 437ª	BRFSECCRIBI4
Montante Emissão - 429ª	R\$ 2.850.000,00
Quantidade Emitida - 429ª	2.850
Quantidade Liquidada - 429ª	2.850
Montante Emissão - 431ª	R\$ 1.500.000,00
Quantidade Emitida - 431ª	1.500
Quantidade Liquidada - 431ª	1.500
Montante Emissão - 433ª	R\$ 1.500.000,00
Quantidade Emitida - 433ª	1.500
Quantidade Liquidada - 433ª	-
Montante Emissão - 435ª	R\$ 1.800.000,00
Quantidade Emitida - 435ª	1.800
Quantidade Liquidada - 435ª	-
Montante Emissão - 437ª	R\$ 750.000,00
Quantidade Emitida - 437ª	750
Quantidade Liquidada - 437ª	-
Quantidade Emitida - Subordinada	8.400
Quantidade Liquidada - Subordinada	4.350
Quantidade Emitida - Total	28.000
Quantidade Liquidada - Total	14.500
Data da emissão	30/06/2020
Data de vencimento	20/08/2029
Data da 1ª Integralização - 429ª	14/08/2020
Data da 1ª Integralização - 431ª	-
Data da 1ª Integralização - 433ª	-
Data da 1ª Integralização - 435ª	-
Data da 1ª Integralização - 437ª	-
1º pagamento CRI	20/08/2020
Carência	N/A
Indexador	IGPM
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

Rating	brBB-(sf)
Agente Fiduciário	Simplific
Coordenador da Oferta	Orama DTVM S.A.
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	Daló Tognotti Advogados
Service	Conveste
Custodiante	Simplific
Ambiente Negociação	Cetip / B3

### GARANTIAS

Cobrificação	
Fiança	
Razões de Garantia	
Fundo de Reserva	
Fundo de Obras	
Cessão Fiduciária	
Alienação Fiduciária de Quotas	

### REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA

Prevista	Sim
Incidência de Multa	Sim, até o 48º mês da Data de Emissão dos CRI
Racional do Multa	2% sobre o Saldo Devedor dos CRI
Antecedência da Notificação	10 dias corridos do Pré-Pagamento

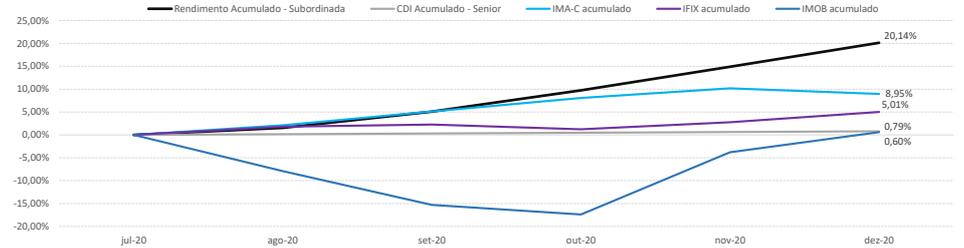
### CONTATO

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

### RENTABILIDADE¹

Rentabilidade do mês	4,57%
CDI do mês	0,16%
IMA-C do mês	-1,12%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	2,9 anos

Rent. Acum. do CRI	20,14%
CDI acumulado total	0,79%
IMA-C acumulado	8,95%
IMOB acumulado	0,60%
IFIX acumulado	5,01%
Rentabilidade Acumulada sobre CDI	2548,00%



### DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

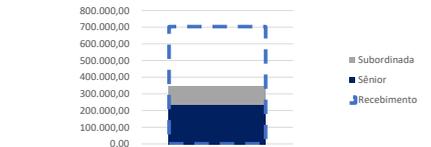
#### Consolidado - 428ª a 437ª Séries

	Total	Unitário
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$15.171.795,41	R\$1.046,33
Amortização do mês (a)	R\$211.902,23	R\$14,61
Juros do mês (b)	R\$113.570,65	R\$7,83
Amortização Extraordinária (c)	R\$129.067,40	R\$8,90
PMT (a+b+c)	R\$454.540,28	R\$31,35
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$14.746.487,79	R\$1.017,00

#### Amortização Total de Dezembro de 2020 - Sub.

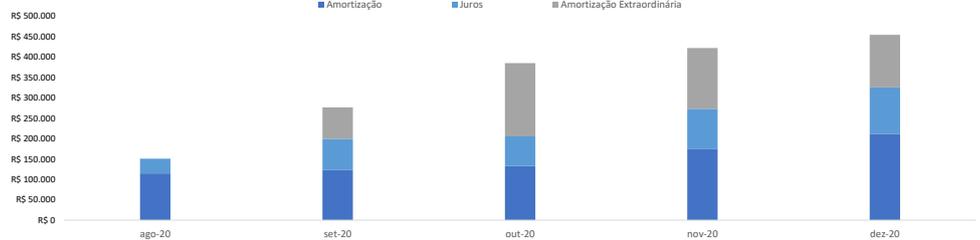
Amort. Ordinária	2,2170%
Amort. Extraordinária	1,3584%
	0,8586%

#### Recebimentos x PMT Futura



#### Séries 429ª, 431ª, 433ª, 435ª e 437ª

	Total	Unitário
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$4.537.524,05	R\$1.043,11
Amortização do mês (a)	R\$61.073,71	R\$14,04
Juros do mês (b)	R\$41.520,53	R\$9,54
Amortização Extraordinária (c)	R\$38.601,00	R\$8,87
PMT (a+b+c)	R\$141.195,24	R\$32,46
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$4.405.559,35	R\$1.012,77



### CONTA DA OPERAÇÃO

#### Saldos Iniciais

	01/12/2020
Contas Correntes	R\$1.441.083,64
Aplicação Financeira	R\$5.931.762,11
Fundo de Aplicação	R\$617.482,90
Fundo de Reserva	R\$596.696,23
Fundo de Obra	R\$4.717.582,98

#### Saldos Finais

	31/12/2020
Contas Correntes	R\$620.684,01
Aplicação Financeira	R\$5.685.527,03
Fundo de Aplicação	R\$279.536,50
Fundo de Reserva	R\$683.018,64
Fundo de Obra	R\$4.722.971,89

#### Movimentações

	Total - Saldo Inicial
Total - Saldo Inicial	R\$7.372.845,75
(+) Liquidação	R\$0,00
(+) Recebimento de Boletos	R\$0,00
(+) Recebimento da Cedente²	R\$1.122.610,55
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação⁴	R\$9.320,03
(-) Despesas	(R\$24.318,51)
(-) Amortização Extraordinária	(R\$129.067,40)
(-) Pagamento do CRI	(R\$325.472,88)
(+/-) Transferência de Excedente	(R\$350.971,13)
(-) Liberação do Fundo de Obra	(R\$1.368.735,37)
(-) Liberação do Fundo de Aplicação	R\$0,00
(-) Devolução de partes não cedidas	R\$0,00
(-) Estorno	R\$0,00
Total - Saldo Final	R\$6.306.211,04

#### Situação da Troca de Boletos⁵

Troca (Service)	0,00%
-----------------	-------

#### Situação do Fundo de Reserva

Múltiplo Fundo de Reserva	2
Premissa das 2 próximas PMTs	

#### Situação do Fundo de Obra

Fundo de Obra (a)	R\$ 4.722.971,89
Valor para Finalizar a Obra (b)	R\$ 12.724.433,37
Coertura Fundo de Obra (a/b)	37,12%
Valor da Obra	R\$ 20.763.660,15
Executado	38,72%
Data da Última Medição	dez/20
Previsão de Conclusão de Obra	ago/21

### CALENDÁRIO DE EVENTOS

#### Pagamentos Futuros

Obrigações do CRI (M+1)*	Valor	Data
PMT	R\$ 345.950,91	jan/21
PMT - Sênior	R\$ 233.666,45	jan/21
PMT - Subordinada	R\$ 112.284,47	jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 15.500,00	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	dez/21

#### Outros Eventos

Reavaliação do Rating	dez/21
-----------------------	--------

\*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

### FLUXO FINANCEIRO

Saldo Devedor	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 14.923.109,46
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 683.018,64
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 14.240.090,82
VP dos Créditos (B)	R\$ 26.045.370,74
Razão Saldo Devedor* (B)/(A)	182,90%
Limite da Razão Saldo Devedor	120,00%
Status	ADEQUADO
Fluxo Mensal	
PMT a ser Paga em Jan/2021 (C)	R\$ 345.950,91
Créditos Recebidos em Dez/2020 (D)	R\$ 703.275,71
Razão Fluxo Mensal <sup>¶</sup> (D)/(C)	203,29%
Limite da Razão Fluxo Mensal	120,00%
Status	ADEQUADO
Razão Fluxo Total Mensal <sup>¶¶</sup>	308,23%

### STATUS DO EMPREENDIMENTO

% Vendido	87,60%
% Obra	38,72%
LTV médio dos contratos <sup>¶¶</sup>	65,94%
Valor estimado do estoque <sup>¶¶</sup>	R\$ 13.503.561,48
Tamanho Médio dos Lotes (m <sup>2</sup> )	N/D

### POSIÇÃO DE COBRANÇA<sup>¶</sup>

Total Previsto para o mês <sup>¶</sup>	R\$759.174,58
Total Recebido no mês	R\$1.066.327,84
Parcelas adimplentes	R\$587.598,78
Parcelas antecipadas	R\$363.052,13
Parcelas recebidas em atraso	R\$115.676,93



### Parcelas antecipadas

TOTAL	R\$363.052,13
Até 30 dias	R\$70.832,44 19,5%
> 30 dias	R\$10.827,06 3,0%
> 60 dias	R\$5.611,92 1,5%
> 90 dias	R\$7.194,40 2,0%
> 120 dias	R\$10.138,09 2,8%
> 150 dias	R\$4.890,91 1,3%
> 180 dias	R\$253.557,31 69,8%

TOTAL	R\$115.676,93
Até 30 dias	R\$69.186,38 59,8%
> 30 dias	R\$23.539,62 20,3%
> 60 dias	R\$20.482,73 17,7%
> 90 dias	R\$1.183,71 1,0%
> 120 dias	R\$0,00 0,0%
> 150 dias	R\$0,00 0,0%
> 180 dias	R\$1.284,49 1,1%

### Contratos em aberto

TOTAL	R\$374.359,82
Até 30 dias	R\$57.992,29 15,5%
> 30 dias	R\$49.291,73 13,2%
> 60 dias	R\$47.680,63 12,7%
> 90 dias	R\$70.697,60 18,9%
> 120 dias	R\$10.969,74 2,9%
> 150 dias	R\$10.191,10 2,7%
> 180 dias	R\$127.536,73 34,1%

### Indicadores da Carteira

Total recebido/Total Previsto	140,5%
Adimplentes/Total Previsto	77,4%
(Adimplentes + Em atraso)/Total Previsto	92,6%
Não Recebido/Esperado (mensal atualizado)	15,9%
Não Recebido/Esperado (acumulado)	2,3%

### STATUS DOS CONTRATOS

#### Resumo - Acumulado

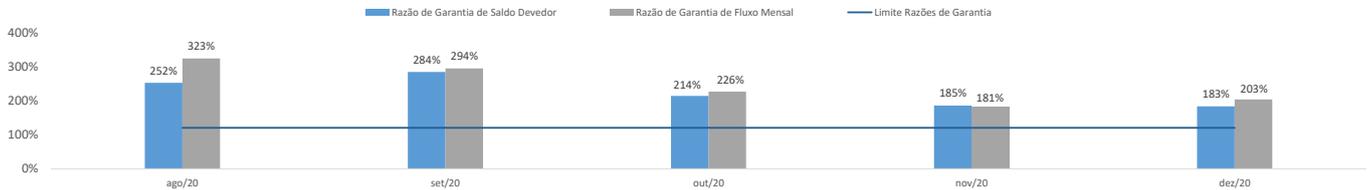
Total de Lotes	1.669
Lotes Ativos	583
Lotes Elegíveis	572
Lotes Inelegíveis	11
Lotes em Estoque	207
Lotes Quitados	879

#### Resumo - Mês

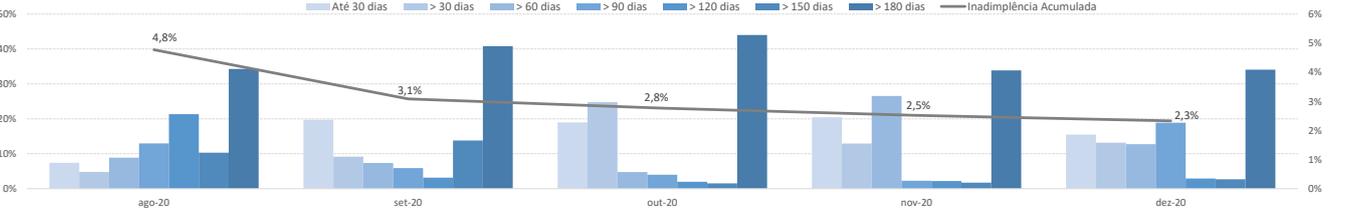
(+) Novas Vendas	8
(-) Contratos quitados	9
(-) Contratos cancelados	2

### HISTÓRICO DE INDICADORES

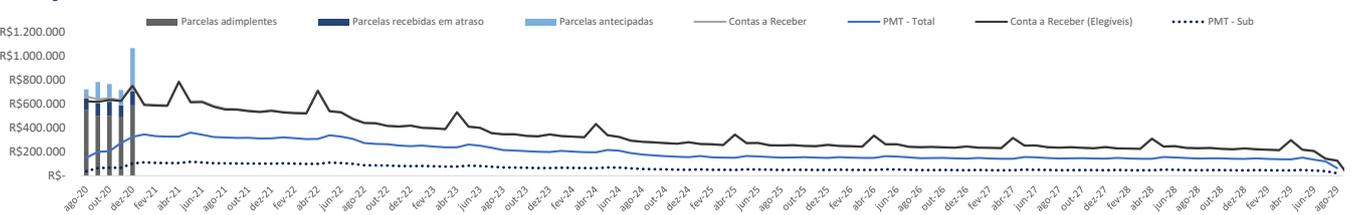
#### Níveis de Garantia



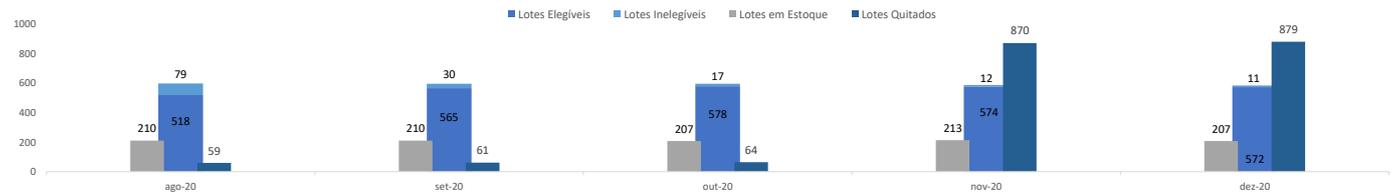
#### Contratos em Aberto



### PROJEÇÃO



### STATUS DOS CONTRATOS



#### Vendas e Cancelamentos



## COMENTÁRIOS

### INFORMAÇÕES GERAIS

A carteira cedida pertence ao loteamento Recanto das Flores, localizado em Maracanaú-CE, composto por 866 lotes. O loteamento encontra-se atualmente em desenvolvimento e a operação foi realizada a fim de (i) cobrir o remanescente de obra ("Fundo de Obra") e (ii) destinar recursos livres à Tomadora.

O volume da Emissão do CRI Recanto das Flores (428ª a 436ª Séries) é de R\$28MM. Até o momento, foi liquidada a 1ª Tranche e 2ª Tranches completas da operação (Séries 428ª, 429ª, 430ª e 431ª).

Atualmente o loteamento encontra-se 87,60% vendido e com 46,37% de total executado de Obra (data base janeiro/21).

Em dez/20 ocorreu a primeira avaliação de Rating do CRI Recanto das Flores pela Austin e foram atribuídas as notas brBB(sf) para as Séries Sêniores e brBB-(sf) para as Subordinadas.

### OBRA

Em dezembro/20 foi realizado o reembolso referente a 6ª medição da Obra, no total de R\$490.074,64. Em 14/01/2021 reembolsamos o total de R\$1.589.549,68 referente a 7ª medição, o que representou uma evolução física de 7,66% frente a 6,47% esperados no período.

### CARTEIRA

A troca de boletos da carteira, a qual estava prevista para iniciar em setembro/20, não ocorreu devido a um problema na emissão dos boletos via sistema de gestão (ERP) utilizado pela Tomadora. No momento, a questão envolvendo o ERP já foi solucionada e seguimos aguardando os testes de boleto por parte do Itaú, os quais sofreram atraso devido aos recessos de final de ano.

Enquanto a troca de boletos não estiver em 100%, são realizados repasses semanais referentes aos recebimentos nas contas livres, os quais totalizaram R\$1.122.610,55 no mês de dezembro. Devido a defasagem entre datas de apuração e repasse, os valores apresentados na pag. 2 como "Total Recebido no Mês" (apuração por data de recebimento) e os apresentados na movimentação financeira na pag. 1 como "Recebimento da Cedente" (data de crédito do repasse da Cedente) podem apresentar alguma diferença.

O total recebido durante o mês de dez/20 (R\$1.066.327,84) representou um aumento de aprox. 48,6% frente ao total de nov/20 (R\$717.597,52), devido, principalmente, ao aumento nas parcelas previstas do mês (adimplentes) e nas antecipações de carteira. Sendo assim, as Razões de Garantia de Fluxo Mensal sofreram um aumento considerável de 36,92 p.p. para a Sênior (300,97%) e 22,46 p.p. para a Subordinada (203,29%).

O VP Elegível da carteira não sofreu a redução prevista para o mês, devido às 8 novas vendas realizadas no mês. Dessa forma, ambas as Razões de Garantia de Saldo Devedor permaneceram enquadradas e bem acima do limite de 120% (Sênior: 266,35% e Subordinada: 182,90%).

A inadimplência acumulada apresentou queda de 0,19 p.p. e a inadimplência mensal, devido ao bom resultado em relação às parcelas adimplentes, 6,9 p.p. (22,76% em nov/20 e 15,86% em dez/20).

A partir do mês de nov/20, a Servicer irá apresentar as unidades indisponíveis (permutas) como contratos quitados da operação. Por esse motivo, tivemos um salto no número entre os meses de out/20 - 64 - e dez/20 - 879. No sistema da Tomadora, as unidades estão apresentadas como Reserva Técnica (7) e Permutado Terreno (796).

Status dos Contratos	Quitadas	76	Total Unidades Quitadas = 879
	Indisponíveis/ Permutas	803	

## 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).