

OBS: Notas Explicativas na Página 3

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Tomador	Prestige Incorporação e Adm de Bens Ltda.
Projeto	My Mabu
Tipo	Resort Multipropriedade
Localização	Foz do Iguaçu (PR)
Quantidade de Lotes	3.864
VGv	R\$ 770.000.000,00

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Série	471ª, 473ª, 475ª
Lastró	Contratos de Compra e Venda
Código IF - 471ª	20J0756531
Código IF - 473ª	20J0756533
Código IF - 475ª	20J0756535
ISIN - 471ª	BRFSECRCICQ5
ISIN - 473ª	BRFSECRCICS1
ISIN - 475ª	BRFSECRCICU7
Montante Emissão - 471ª	R\$ 40.200.000,00
Montante Emissão - 473ª	R\$ 13.500.000,00
Montante Emissão - 475ª	R\$ 13.500.000,00
Quantidade Emitida - 471ª	40.200
Quantidade Emitida - 473ª	13.500
Quantidade Emitida - 475ª	13.500
Quantidade Liquidada - 471ª	40.200
Quantidade Liquidada - 473ª	0
Quantidade Liquidada - 475ª	0
Quantidade Emitida - Senior	67.200
Quantidade Liquidada - Senior	40.200
Quantidade Emitida - Total	112.000
Quantidade Liquidada - Total	67.000
Data da emissão	23/10/2020
Data de vencimento	20/10/2026
Data da 1ª Integralização - 471ª	17/11/2020
Data da 1ª Integralização - 473ª	-
Data da 1ª Integralização - 475ª	-
Data do 1º pagamento	20/11/2020
Carência	N/A
Indexador	IGP-M
Juros	10,00%
Periodicidade Indexador	Mensal
Periodicidade Juros	Mensal
PU inicial	R\$ 1.000,00
Tipo de Oferta	ICVM 476

PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

Classificação de Rating	Em análise
Agente Fiduciário/Custodiante	Simplific Pavarini DTVM
Coordenador da Oferta	Terra DTVM
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	Daló Advogados
Servicer	Conveste
Engenharia	Harca Engenharia
Ambiente Negociação	Cetip / B3

GARANTIAS

Coobrigação	
Cessão Fiduciária de Créditos	
Fiança	
Alienação Fiduciária de Quotas	
Fundo de Reserva	
Fundo de Obra (Caso Haja Financiamento de Obra)	
Razões de Garantia	

REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA

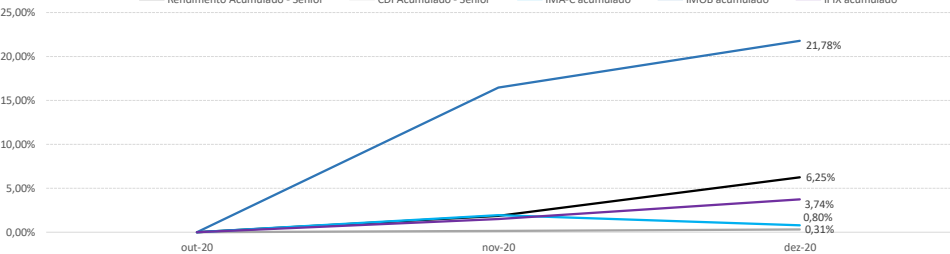
Prevista	Sim
Incidência de Multa	Até o 35º mês (inclusive) contado a partir da data de emissão do CRI
Racional da Multa	2% sobre o saldo devedor atualizado
Antecedência da Notificação	30 dias corridos da data de recompra

CONTATO

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

RENTABILIDADE¹

Rentabilidade do mês	4,32%
CDI do mês	0,16%
IMA-C do mês	-1,12%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	1,9 anos

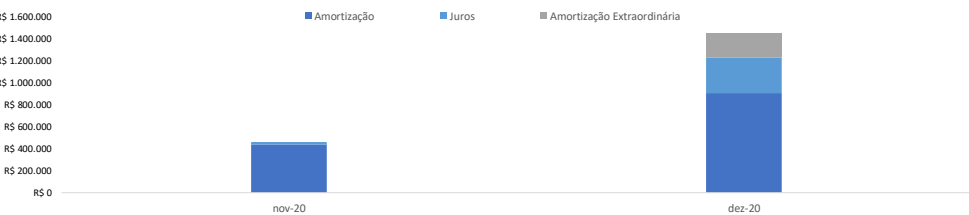


DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

Consolidado - 471ª a 476ª Série	Total	Unitário	Amortização - Sên.	2,7497%
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$68.628.170,15	R\$1.024,30	Amort. Ordinária	2,2158%
Amortização do mês (a)	R\$1.475.824,03	R\$22,03	Amort. Extraordinária	0,5339%
Juros do mês (b)	R\$643.696,53	R\$9,61		
Amortização Extraordinária (c)	R\$363.474,45	R\$5,42		
PMT (a+b+c)	R\$2.482.995,01	R\$37,06		
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$66.281.649,74	R\$989,28		

Séries 471ª, 473ª, 475ª

Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$41.155.587,60	R\$1.023,77
Amortização do mês (a)	R\$904.711,22	R\$22,51
Juros do mês (b)	R\$325.584,16	R\$8,10
Amortização Extraordinária (c)	R\$217.971,78	R\$5,42
PMT (a+b+c)	R\$1.448.267,16	R\$36,03
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$39.786.441,54	R\$989,71



CONTA DA OPERAÇÃO

Saldos Iniciais	01/12/2020
Contas Correntes	R\$19.482,49
Aplicação Financeira	R\$9.029.897,56
Fundo de Aplicação	R\$4.734.070,51
Fundo de Reserva	R\$4.295.827,05
Fundo de Obra	R\$0,00

Saldos Finais	31/12/2020
Contas Correntes	R\$408.896,67
Aplicação Financeira	R\$7.950.052,92
Fundo de Aplicação	R\$3.560.882,70
Fundo de Reserva	R\$4.389.170,22
Fundo de Obra	R\$0,00

Movimentações

Total - Saldo Inicial	R\$9.049.380,05
(+) Liquidação	R\$0,00
(+) Recebimento de Boletos	R\$1.564.442,08
(+) Recebimento da Cedente³	R\$2.146.389,57
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação⁴	R\$12.056,66
(-) Despesas	(R\$1.011.782,89)
(-) Amortização Extraordinária	(R\$363.474,45)
(-) Pagamento do CRI	(R\$2.119.520,56)
(+/-) Transferência de Excedente	(R\$918.540,87)
(-) Liberação do Fundo de Obra	R\$0,00
(-) Liberação do Fundo de Reserva	R\$0,00
(-) Transferência de Liquidação	R\$0,00
(-) Estorno	R\$0,00
Total - Saldo Final	R\$8.358.949,59

Situação da Troca de Boletos⁵

Troca (Servicer)	94,63%
------------------	--------

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\$ 0,00
Valor para Finalizar a Obra (b)	R\$ 0,00
Cobertura Fundo de Obra (a/b)	N/A
Valor da Obra	R\$ 0,00
Executado	N/A
Data da Última Medição	-
Seguro de Obra	N/A
Previsão de Conclusão de Obra	N/A

CALENDÁRIO DE EVENTOS

Pagamentos Futuros

Obrigações do CRI (M+1)*	
PMT	R\$ 2.235.348,51 jan/21
PMT - Sênior	R\$ 1.297.555,08 jan/21
PMT - Subordinada	R\$ 937.793,44 jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 67.723,51 jan/21
Parcela Anual Fiduciário	R\$ 18.000,00 nov/21
Parcela Anual Custodiante	R\$ 3.500,00 nov/21
Renovação de Rating	R\$ 26.600,00 N/D

*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

Outros Eventos

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

OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

FLUXO FINANCEIRO

Saldo Devedor	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 40.264.491,74
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 4.389.170,22
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 35.875.321,52
VP dos Créditos (B)	R\$ 97.643.582,30
Razão Saldo Devedor ⁶ (B)/(A)	272,17%
Limite da Razão Saldo Devedor	120,00%
Status	ADEQUADO
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 114.901,28
Razão Saldo Devedor Total ⁶	272,50%

Fluxo Mensal

PMT a ser Paga em Jan/2021 (C)	R\$ 1.297.555,08
Créditos Recebidos em Dez/2020 (D)	R\$ 3.118.375,03
Razão Fluxo Mensal ¹⁰ (D)/(C)	240,33%
Limite da Razão Fluxo Mensal	120,00%
Status	ADEQUADO
Razão Fluxo Total Mensal ¹¹	281,53%

STATUS DO EMPREENDIMENTO

% Vendido	72,64%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos ¹²	84,99%
Valor estimado do estoque ¹³	R\$ 118.244.442,63

POSIÇÃO DE COBRANÇA⁶

Total Previsto para o mês ⁷	R\$4.614.364,92
Total Recebido no mês	R\$3.652.972,26
Parcelas adimplentes	R\$2.746.928,06
Parcelas antecipadas	R\$534.597,23
Parcelas recebidas em atraso	R\$371.446,97

Parcelas antecipadas

TOTAL	R\$534.597,23	
Até 30 dias	R\$284.908,34	53,3%
> 30 dias	R\$26.687,58	5,0%
> 60 dias	R\$19.057,42	3,6%
> 90 dias	R\$12.581,84	2,4%
> 120 dias	R\$12.559,73	2,3%
> 150 dias	R\$9.564,95	1,8%
> 180 dias	R\$169.237,37	31,7%

Contratos em aberto

TOTAL	R\$7.715.909,19	
Até 30 dias	R\$545.165,75	7,1%
> 30 dias	R\$359.802,75	4,7%
> 60 dias	R\$173.067,30	2,2%
> 90 dias	R\$258.139,90	3,3%
> 120 dias	R\$243.300,16	3,2%
> 150 dias	R\$239.589,95	3,1%
> 180 dias	R\$5.896.843,38	76,4%

STATUS DOS CONTRATOS

Resumo - Acumulado	
Total de Frações	3.864
Frações Ativas	2.508
Frações Elegíveis	2.036
Frações Inelegíveis	472
Frações em Estoque	1.057
Frações Quitadas	299



Parcelas recebidas em atraso

TOTAL	R\$371.446,97	
Até 30 dias	R\$183.823,59	49,5%
> 30 dias	R\$112.330,79	30,2%
> 60 dias	R\$11.228,26	3,0%
> 90 dias	R\$9.235,06	2,5%
> 120 dias	R\$9.578,85	2,6%
> 150 dias	R\$6.056,31	1,6%
> 180 dias	R\$39.194,11	10,6%

Indicadores da Carteira

Total recebido/Total Previsto	79,2%
Adimplentes/Total Previsto	59,5%
(Adimplentes + Em atraso)/Total Previsto	67,6%
Não Recebido/Esperado (mensal atualizado)	30,3%
Não Recebido/Esperado (acumulado)	5,8%

Resumo - Mês

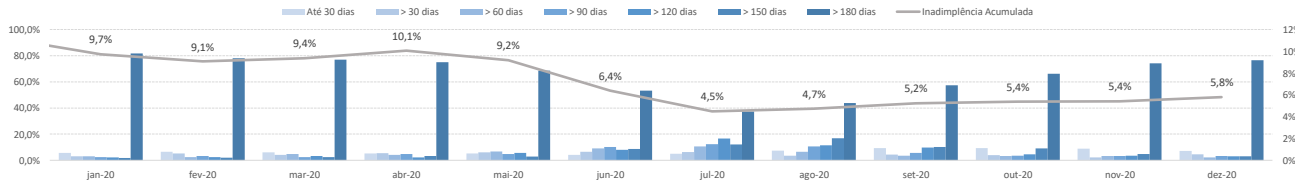
(+) Novas Vendas	89
(-) Contratos quitados	14
(-) Contratos cancelados	35

HISTÓRICO DE INDICADORES

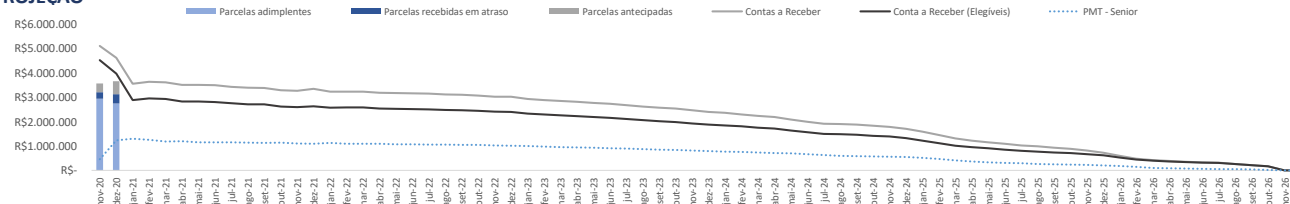
Níveis de Garantia



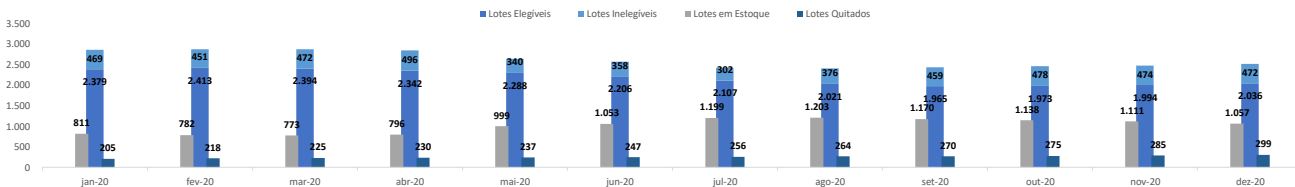
Contratos em Aberto



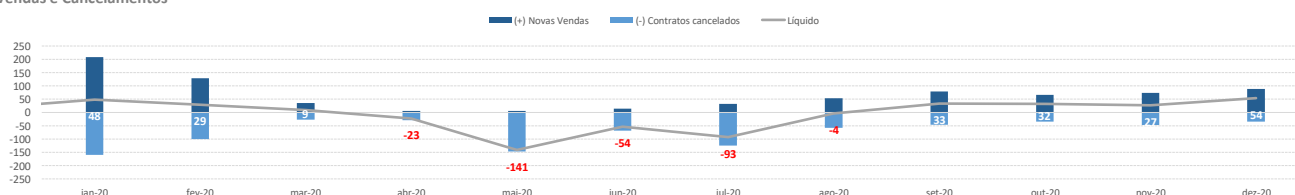
PROJEÇÃO



STATUS DOS CONTRATOS



Vendas e Cancelamentos



COMENTÁRIOS

- O CRI My Mabú é composto por 6 séries, em 3 tranches e 2 subordinações (sênior/subordinada). Os recursos da integralização da 1ª tranche foram utilizados (além das despesas relacionadas e constituição do Fundo de Reserva) para a quitação de outra dívida anterior do empreendimento, e reforço do capital de giro da tomadora. O resort é dividido em 2 blocos (A e B), no entanto por enquanto apenas o Bloco A foi construído e está sendo vendido. Se a tomadora optar pela construção do Bloco B, há recursos suficientes para financiamento da obra nas tranches subsequentes do CRI (orçamento de obra calculado em R\$ 36,9 MM). Caso a tomadora opte pela liquidação das tranches subsequentes para construção do bloco B, os recebíveis da torre B estarão automaticamente cedidos para o CRI My Mabú e darão lastro para essas tranches. Caso a tomadora inicie a construção e vendas do bloco B com recursos de outra fonte que não seja o CRI, e a torre A não esteja 100% vendida, os recebíveis também estarão automaticamente cedidos ("não-competição"). A única condição que permite que a tomadora se financie de outra forma para o bloco B é que o bloco A esteja 100% vendido.

- Em dez-20, o resultado de vendas líquidas foi positivo em 54 unidades (89 novas vendas e 35 cancelamentos), e foram registradas 14 quitações. Esse resultado dá continuidade à tendência de recuperação de vendas que vem sendo observada desde set-20, quando houve a reversão dos resultados negativos que vigoravam desde abr-20. O VP elegível da carteira apresentou alta de R\$ 2,72 MM, fechando o mês em 97,64 MM. Com isso, a Razão de Garantia do Saldo Devedor (sub) fechou o mês em 155,69%, em alta vs. o mês anterior (152,98%), e segue enquadrada (mínimo de 120%).

- Já a Razão de Garantia do Fluxo Mensal (sub) de dez-20 foi de 139,50%, menor que a do mês anterior (151,12%). Isso se deu por conta dos recebimentos adimplentes e atrasados somarem um valor ligeiramente menor que o mês anterior, e de a PMT de jan-21 ser um pouco maior que a de dez-20. Não obstante, a razão segue enquadrada (mínimo de 120%).

- Mesmo com a redução de unidades no estoque, houve aumento no valor estimado do mesmo por conta do aumento no preço médio de precificação, que passou de R\$ 105,8 mil em nov-20 para R\$ 111,9 mil em dez-20 em virtude de maior quantidade de vendas recentes de frações mais caras.

- A inadimplência do mês de dez-20 foi de 30,31%, levemente maior que a observada no mês anterior (26,23%), enquanto o índice de inadimplência acumulada fechou o mês em 5,79%, também em leve alta.

NOTAS EXPLICATIVAS

- (1) "Rentabilidade" é considerada desde a liquidação da primeira unidade de CRI.
- (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 no prazo da operação, objeto da Cessão Fiduciária, dividido pelo saldo devedor da operação.
- (9) "Razão de Saldo Devedor Total": somatória do valor presente total das parcelas futuras (que considera a cauda elegível da carteira) dividido pelo saldo devedor da operação.
- (10) Cálculo da Razão "Fluxo Mensal": somatória dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
- (11) O cálculo da Razão Fluxo Total Mensal considera todo o recebimento do mês reportado pela Servicer (adimplentes, antecipados e atrasados)
- (12) "LTV" (Loan-To-Value) é a média do LTV do contrato de cada mutuário. Esse valor calculado individualmente considera o saldo devedor do mutuário sobre o valor de mercado da propriedade adquirida (valor médio de venda das últimas transações do empreendimento).
- (13) "Valor Estimado do Estoque" é calculado pela média do m² vendido dos últimos lotes e multiplicado pelo m² do estoque ainda disponível.

OUTRAS INFORMAÇÕES:

- Na Situação de Troca de 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	Prestige Incorporação e Adm de Bens Ltda.
Projeto	My Mabu
Tipo	Resort Multipropriedade
Localização	Foz do Iguaçu (PR)
Quantidade de Lotes	3.864
VGv	R\$ 770.000.000,00

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Série	472ª, 474ª, 476ª
Lastró	Contratos de Compra e Venda
Código IF - 472ª	20J0756532
Código IF - 474ª	20J0756534
Código IF - 476ª	20J0756538
ISIN - 472ª	BRFSECCRICR3
ISIN - 474ª	BRFSECCRICT9
ISIN - 476ª	BRFSECCRICV5
Montante Emissão - 472ª	R\$ 26.800.000,00
Montante Emissão - 474ª	R\$ 9.000.000,00
Montante Emissão - 476ª	R\$ 9.000.000,00
Quantidade Emitida - 472ª	26.800
Quantidade Emitida - 474ª	9.000
Quantidade Emitida - 476ª	9.000
Quantidade Liquidada - 472ª	26.800
Quantidade Liquidada - 474ª	0
Quantidade Liquidada - 476ª	0
Quantidade Emitida - Subordinada	44.800
Quantidade Liquidada - Subordinada	26.800
Quantidade Emitida - Total	112.000
Quantidade Liquidada - Total	67.000
Data da emissão	23/10/2020
Data de vencimento	20/10/2026
Data da 1ª Integralização - 472ª	17/11/2020
Data da 1ª Integralização - 474ª	-
Data da 1ª Integralização - 476ª	-
Data do 1º pagamento	20/11/2020
Carência	N/A
Indexador	IGP-M
Juros	15,00%
Periodicidade Indexador	Mensal
Periodicidade Juros	Mensal
PU inicial	R\$ 1.000,00
Tipo de Oferta	ICVM 476

PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

Classificação de Rating	Em análise
Agente Fiduciário/Custodiante	Simplific Pavarini DTVM
Coordenador da Oferta	Terra DTVM
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	Daló Advogados
Servicer	Conveste
Engenharia	Harcza Engenharia
Ambiente Negociação	Cetip / B3

GARANTIAS

Cobrigação	
Cessão Fiduciária de Créditos	
Fiança	
Alienação Fiduciária de Quotas	
Fundo de Reserva	
Fundo de Obra (Caso Haja Financiamento de Obra)	
Razões de Garantia	

REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA

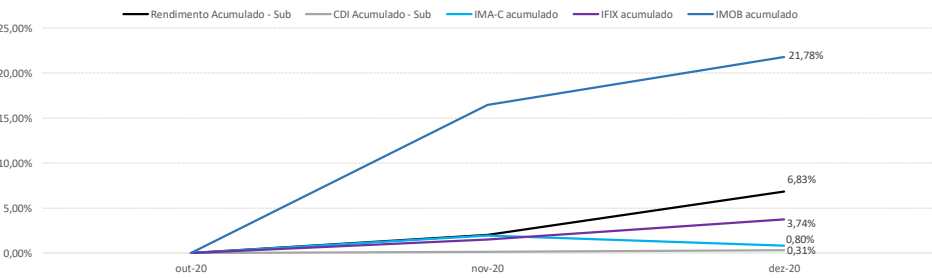
Prevista	Sim
Incidência de Multa	Até o 35º mês (inclusive) contado a partir da data de emissão do CRI
Racional da Multa	2% sobre o saldo devedor atualizado
Antecedência da Notificação	30 dias corridos da data de recompra

CONTATO

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

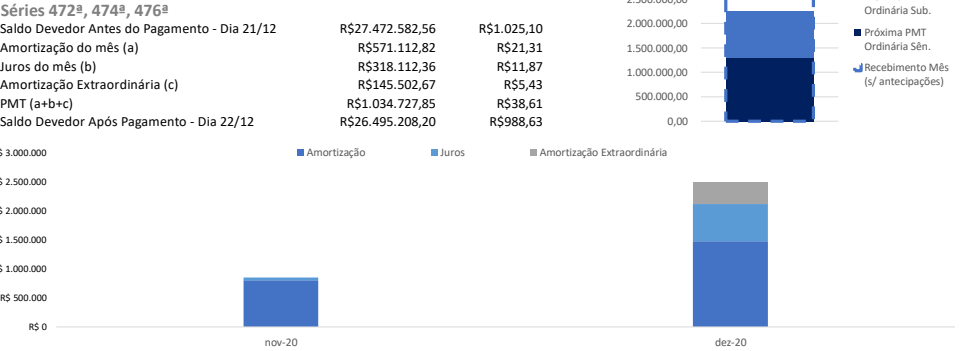
RENTABILIDADE¹

Rentabilidade do mês	4,73%
CDI do mês	0,16%
IMA-C do mês	-1,12%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	1,8 anos



DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

Consolidado - 471ª a 476ª Série	Total	Unitário	Amortização - Sub. + Sên.	2,7055%
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$68.628.170,15	R\$1.024,30	Amort. Ordinária	2,1708%
Amortização do mês (a)	R\$1.475.824,03	R\$22,03	Amort. Extraordinária	0,5346%
Juros do mês (b)	R\$643.696,53	R\$9,61		
Amortização Extraordinária (c)	R\$363.474,45	R\$5,42		
PMT (a+b+c)	R\$2.482.995,01	R\$37,06		
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$66.281.649,74	R\$989,28		



CONTA DA OPERAÇÃO

Saldo Inicial	01/12/2020	Saldo Final	31/12/2020
Contas Correntes	R\$19.482,49	Contas Correntes	R\$408.896,67
Aplicação Financeira	R\$9.029.897,56	Aplicação Financeira	R\$7.950.052,92
Fundo de Aplicação	R\$4.734.070,51	Fundo de Aplicação	R\$3.560.882,70
Fundo de Reserva	R\$4.295.827,05	Fundo de Reserva	R\$4.389.170,22
Fundo de Obra	R\$0,00	Fundo de Obra	R\$0,00

Movimentações

Total - Saldo Inicial	R\$9.049.380,05
(+) Liquidação	R\$0,00
(+) Recebimento de Boletos	R\$1.564.442,08
(+) Recebimento da Cedente³	R\$2.146.389,57
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação⁴	R\$12.056,66
(-) Despesas	(R\$1.011.782,89)
(-) Amortização Extraordinária	(R\$363.474,45)
(-) Pagamento do CRI	(R\$2.119.520,56)
(+/-) Transferência de Excedente	(R\$918.540,87)
(-) Liberação do Fundo de Obra	R\$0,00
(-) Liberação do Fundo de Reserva	R\$0,00
(-) Transferência de Liquidação	R\$0,00
(-) Estorno	R\$0,00
Total - Saldo Final	R\$8.358.949,59

CALENDÁRIO DE EVENTOS

Pagamentos Futuros	
Obrigações do CRI (M+1)*	
PMT	R\$ 2.235.348,51 jan/21
PMT - Sênior	R\$ 1.297.555,08 jan/21
PMT - Subordinada	R\$ 937.793,44 jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 67.723,51 jan/21
Parcela Anual Fiduciário	R\$ 18.000,00 nov/21
Parcela Anual Custodiante	R\$ 3.500,00 nov/21
Renovação de Rating	R\$ 26.600,00 N/D

*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

Rent. Acum. do CRI	6,83%
CDI acumulado total	0,31%
IMA-C acumulado	0,80%
IMOB acumulado	21,78%
IFIX acumulado	3,74%
Rentabilidade Acumulada sobre CDI	2174,22%

Dezembro de 2020

OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

FLUXO FINANCEIRO

Saldo Devedor	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 67.106.444,42
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 4.389.170,22
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 62.717.274,20
VP dos Créditos (B)	R\$ 97.643.582,30
Razão Saldo Devedor* (B)/(A)	155,69%
Limite da Razão Saldo Devedor	120,00%
Status	ADEQUADO
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 114.901,28
Razão Saldo Devedor Total ⁹	155,87%

Fluxo Mensal

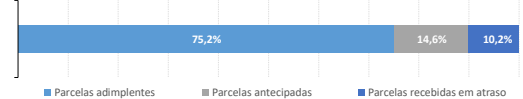
PMT a ser Paga em Jan/2021 (C)	R\$ 2.235.348,51
Créditos Recebidos em Dez/2020 (D)	R\$ 3.118.375,03
Razão Fluxo Mensal ¹⁰ (D)/(C)	139,50%
Limite da Razão Fluxo Mensal	120,00%
Status	ADEQUADO
Razão Fluxo Total Mensal ¹¹	163,42%

STATUS DO EMPREENDIMENTO

% Vendido	72,64%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos ¹²	84,99%
Valor estimado do estoque ¹³	R\$ 118.244.442,63

POSIÇÃO DE COBRANÇA⁶

Total Previsto para o mês ⁷	R\$4.614.364,92
Total Recebido no mês	R\$3.652.972,26
Parcelas adimplentes	R\$2.746.928,06
Parcelas antecipadas	R\$534.597,23
Parcelas recebidas em atraso	R\$371.446,97



Parcelas antecipadas

TOTAL	R\$534.597,23
Até 30 dias	R\$284.908,34 53,3%
> 30 dias	R\$26.687,58 5,0%
> 60 dias	R\$19.057,42 3,6%
> 90 dias	R\$12.581,84 2,4%
> 120 dias	R\$12.559,73 2,3%
> 150 dias	R\$9.564,95 1,8%
> 180 dias	R\$169.237,37 31,7%

Contratos em aberto

TOTAL	R\$7.715.909,19
Até 30 dias	R\$545.165,75 7,1%
> 30 dias	R\$359.802,75 4,7%
> 60 dias	R\$173.067,30 2,2%
> 90 dias	R\$258.139,90 3,3%
> 120 dias	R\$243.300,16 3,2%
> 150 dias	R\$239.589,95 3,1%
> 180 dias	R\$5.896.843,38 76,4%

STATUS DOS CONTRATOS

Resumo - Acumulado

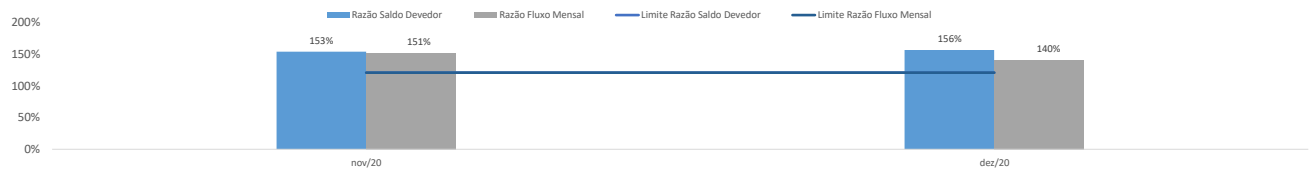
Total de Frações	3.864
Frações Ativas	2.508
Frações Elegíveis	2.036
Frações Inelegíveis	472
Frações em Estoque	1.057
Frações Quitadas	299

Resumo - Mês

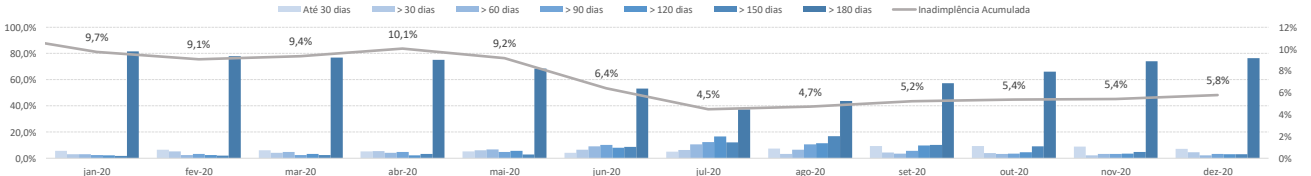
(+) Novas Vendas	89
(-) Contratos quitados	14
(-) Contratos cancelados	35

HISTÓRICO DE INDICADORES

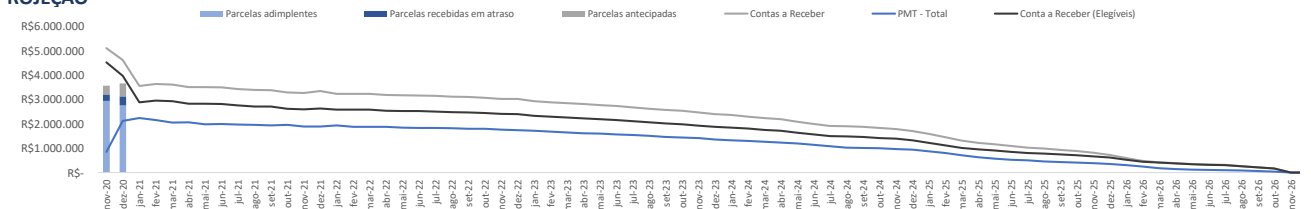
Níveis de Garantia



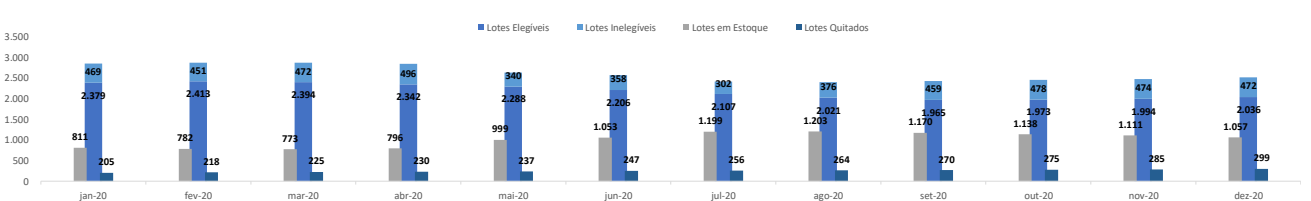
Contratos em Aberto



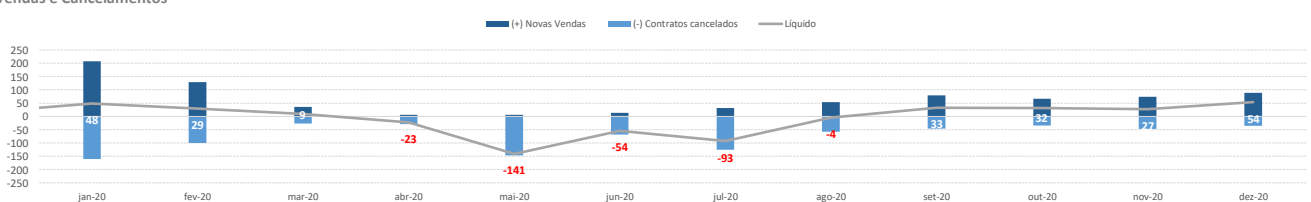
PROJEÇÃO



STATUS DOS CONTRATOS



Vendas e Cancelamentos



COMENTÁRIOS

- O CRI My Mabu é composto por 6 séries, em 3 tranches e 2 subordinações (sênior/subordinada). Os recursos da integralização da 1ª tranche foram utilizados (além das despesas relacionadas e constituição do Fundo de Reserva) para a quitação de outra dívida anterior do empreendimento, e reforço do capital de giro da tomadora. O resort é dividido em 2 blocos (A e B), no entanto por enquanto apenas o Bloco A foi construído e está sendo vendido. Se a tomadora optar pela construção do Bloco B, há recursos suficientes para financiamento da obra nas tranches subsequentes do CRI (orçamento de obra calculado em R\$ 36,9 MM). Caso a tomadora opte pela liquidação das tranches subsequentes para construção do bloco B, os recebíveis da torre B estarão automaticamente cedidos para o CRI My Mabu e darão lastro para essas tranches. Caso a tomadora inicie a construção e vendas do bloco B com recursos de outra fonte que não seja o CRI, e a torre A não esteja 100% vendida, os recebíveis também estarão automaticamente cedidos ("não-competição"). A única condição que permite que a tomadora se financie de outra forma para o bloco B é que o bloco A esteja 100% vendido.

- Em dez-20, o resultado de vendas líquidas foi positivo em 54 unidades (89 novas vendas e 35 cancelamentos), e foram registradas 14 quitações. Esse resultado dá continuidade à tendência de recuperação de vendas que vem sendo observada desde set-20, quando houve a reversão dos resultados negativos que vigoravam desde abr-20. O VP elegível da carteira apresentou alta de R\$ 2,72 MM, fechando o mês em 97,64 MM. Com isso, a Razão de Garantia do Saldo Devedor (sub) fechou o mês em 155,69%, em alta vs. o mês anterior (152,98%), e segue enquadrada (mínimo de 120%).

- Já a Razão de Garantia do Fluxo Mensal (sub) de dez-20 foi de 139,50%, menor que a do mês anterior (151,12%). Isso se deu por conta dos recebimentos adimplentes e atrasados somarem um valor ligeiramente menor que o mês anterior, e de a PMT de jan-21 ser um pouco maior que a de dez-20. Não obstante, a razão segue enquadrada (mínimo de 120%).

- Mesmo com a redução de unidades no estoque, houve aumento no valor estimado do mesmo por conta do aumento no preço médio de precificação, que passou de R\$ 105,8 mil em nov-20 para R\$ 111,9 mil em dez-20 em virtude de maior quantidade de vendas recentes de frações mais caras.

- A inadimplência do mês de dez-20 foi de 30,31%, levemente maior que a observada no mês anterior (26,23%), enquanto o índice de inadimplência acumulada fechou o mês em 5,79%, também em leve alta.

NOTAS EXPLICATIVAS

- (1) "Rentabilidade" é considerada desde a liquidação da primeira unidade de CRI.
- (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 no prazo da operação, objeto da Cessão Fiduciária, dividido pelo saldo devedor da operação.
- (9) "Razão de Saldo Devedor Total": somatória do valor presente total das parcelas futuras (que considera a cauda elegível da carteira) dividido pelo saldo devedor da operação.
- (10) Cálculo da Razão "Fluxo Mensal": somatória dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
- (11) O cálculo da Razão Fluxo Total Mensal considera todo o recebimento do mês reportado pela Servicer (adimplentes, antecipados e atrasados)
- (12) "LTV" (Loan-To-Value) é a média do LTV do contrato de cada mutuário. Esse valor calculado individualmente considera o saldo devedor do mutuário sobre o valor de mercado da propriedade adquirida (valor médio de venda das últimas transações do empreendimento).
- (13) "Valor Estimado do Estoque" é calculado pela média do m² vendido dos últimos lotes e multiplicado pelo m² do estoque ainda disponível.

OUTRAS INFORMAÇÕES:

- Na Situação de Troca de 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).