

OBS: Notas Explicativas na Página 3

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Tomador (% de carteira cedida)	Alta Itália Emp Imobiliários SPE Ltda (100%)
	Vila Lobos Emp Imobiliários SPE Ltda (58%)
	Facemmar Emp Imobiliários SPE Ltda (50%)
	Joacema Emp Imobiliários SPE Ltda (60%)
	Cosmos Emp Imobiliários SPE Ltda (100%)
Projeto/Localização	Nova Gamma Emp Imobiliários SPE Ltda (100%)
	Jardim Piazza Itália - Piracicaba (SP)
	Residencial Vila Lobos - S. José do Rio Preto (SP)
	Parque Bella Ville - Hortolândia (SP)
	Jardim Girassol - Mirassol (SP)
Tipo	Jardim Pau Brasil - Americana (SP)
	Jardim dos Pinheiros - Americana (SP)
	Loteamento
Quantidade de Lotes	4.217
VGTV	R\$ 400.750.000,00

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Série	485ª
Lastró	Contratos de Compra e Venda
Código IF - 485ª	20L0483144
ISIN - 485ª	BRFSECCRI096
Montante Emissão - 485ª	R\$ 57.400.000,00
Quantidade Emitida - 485ª	57.400
Quantidade Liquidada - 485ª	57.400
Quantidade Emitida - Senior	57.400
Quantidade Liquidada - Senior	57.400
Quantidade Emitida - Total	82.000
Quantidade Liquidada - Total	82.000
Data da emissão	08/12/2020
Data de vencimento	20/11/2033
Data da 1ª Integralização - 485ª	22/12/2020
Data do 1º pagamento - 485ª	20/01/2021
Carência	N/A
Indexador	IPC-A
Juros	8,25%
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 Investimentos DTVM
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	Daló Tognotti Advogados
Servicer	Conveste
Ambiente de Negociação	Cetip / B3

GARANTIAS

Coobrigação	
Cessão Fiduciária de Créditos	
Fiança de Pessoas Jurídicas do Grupo	
Alienação Fiduciária de Quotas das SPE's	
Fundo de Reserva	
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 o saldo devedor
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	0,46%
CDI do mês	0,16%
IMA-B do mês	4,85%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	4,6 anos

CONTA DA OPERAÇÃO

Saldo Iniciais	01/12/2020
Contas Correntes	R\$0,00
Aplicação Financeira	R\$0,00
Fundo de Aplicação	R\$0,00
Fundo de Reserva	R\$0,00

Movimentações	
Total - Saldo Inicial	R\$0,00
(+) Liquidação	R\$82.270.312,15
(+) Recebimento de Boletos	R\$5,00
(+) Recebimento da Cedente³	R\$0,00
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação⁴	R\$5.180,85
(-) Despesas	(R\$2.750.301,27)
(-) Amortização Extraordinária	R\$0,00
(-) Pagamento do CRI	R\$0,00
(+/-) Transferência de Excedente	R\$0,00
(-) Liberação do Fundo de Obra	R\$0,00
(-) Devolução de Créditos Não Cedidos	R\$0,00
(-) Transferência de Liquidação	(R\$68.266.194,43)
(-) Estorno	R\$0,00
Total - Saldo Final	R\$11.259.002,30

CALENDÁRIO DE EVENTOS

Pagamentos Futuros	
Obrigações do CRI (M+1)*	
PMT	R\$ 1.023.242,10 jan/21
PMT - Sênior	R\$ 718.925,36 jan/21
PMT - Subordinada	R\$ 304.316,74 jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 43.000,00 jan/21
Parcela Anual Fiduciário	R\$ 18.000,00 dez/21
Parcela Anual Custodiante	R\$ 3.500,00 dez/21
Renovação de Rating	R\$ 25.000,00 N/D

*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

Situação da Troca de Boletos⁵

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

Situação da Fundo de Reserva

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

Outros Eventos

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

OBS: Notas Explicativas na Página 3

FLUXO FINANCEIRO

Saldo Devedor	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 57.661.515,99
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 2.076.440,95
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 55.585.075,04
VP dos Créditos (B)	R\$ 116.804.155,32
Razão Saldo Devedor* (B)/(A)	210,14%
Limite da Razão Saldo Devedor	110,00%
Status	ADEQUADO
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 1.514.693,68
Razão Saldo Devedor Total ⁹	212,86%
Fluxo Mensal	
PMT a ser Paga em Jan/2021 (C)	R\$ 718.925,36
Créditos Recebidos em Dez/2020 (D)	R\$ 1.335.181,64
Razão Fluxo Mensal ¹⁰ (D)/(C)	185,72%
Limite da Razão Fluxo Mensal	110,00%
Status	ADEQUADO
Razão Fluxo Total Mensal ¹¹	222,33%

STATUS DOS EMPREENDIMENTOS

% Vendido	94,83%
% Obra Concluída	100,00%
LTV médio dos contratos ¹²	79,43%
Valor estimado do estoque ¹³	R\$ 21.262.715,03

POSIÇÃO DE COBRANÇA⁶

Total Previsto para o mês ⁷	R\$2.065.448,31
Total Recebido no mês	R\$1.598.403,49
Parcelas adimplentes	R\$943.235,15
Parcelas antecipadas	R\$263.221,85
Parcelas recebidas em atraso	R\$391.946,49

Parcelas antecipadas

TOTAL	R\$263.221,85	
Até 30 dias	R\$24.037,22	9,1%
> 30 dias	R\$12.885,27	4,9%
> 60 dias	R\$5.326,27	2,0%
> 90 dias	R\$5.106,40	1,9%
> 120 dias	R\$5.070,05	1,9%
> 150 dias	R\$4.060,88	1,5%
> 180 dias	R\$206.735,76	78,5%

Contratos em aberto

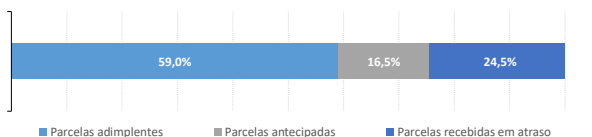
TOTAL	R\$4.675.277,80	
Até 30 dias	R\$609.024,34	13,0%
> 30 dias	R\$406.196,29	8,7%
> 60 dias	R\$319.758,58	6,8%
> 90 dias	R\$205.926,21	4,4%
> 120 dias	R\$194.332,07	4,2%
> 150 dias	R\$209.626,02	4,5%
> 180 dias	R\$2.730.414,29	58,4%

STATUS DOS CONTRATOS

Resumo - Acumulado

Total de Lotes	4.217
Lotes Ativos	2.570
Lotes Elegíveis	2.311
Lotes Inelegíveis	259
Lotes em Estoque	218
Lotes Quitados	1.429

Dezembro de 2020



Parcelas recebidas em atraso

TOTAL	R\$391.946,49	
Até 30 dias	R\$123.688,77	31,6%
> 30 dias	R\$119.945,69	30,6%
> 60 dias	R\$50.906,69	13,0%
> 90 dias	R\$36.404,77	9,3%
> 120 dias	R\$29.028,20	7,4%
> 150 dias	R\$14.522,83	3,7%
> 180 dias	R\$17.449,54	4,5%

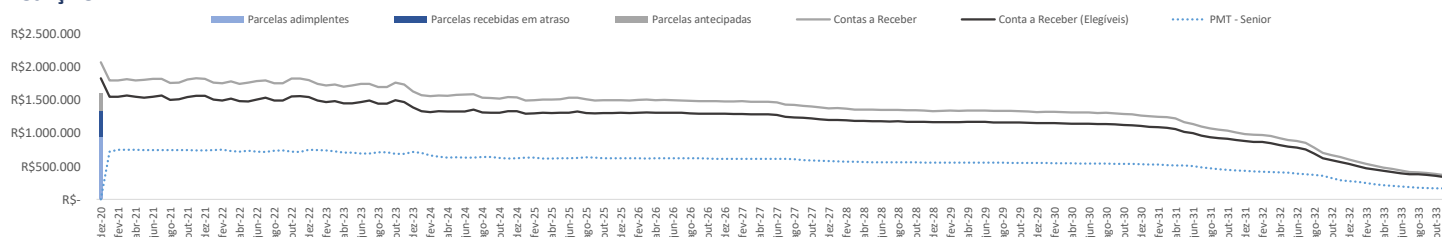
Indicadores da Carteira

Total recebido/Total Previsto	77,4%
Adimplentes/Total Previsto	45,7%
(Adimplentes + Em atraso)/Total Previsto	64,6%
Não Recebido/Esperado (mensal atualizado)	54,3%
Não Recebido/Esperado (acumulado)	4,9%

Resumo - Mês

(+) Novas Vendas	43
(-) Contratos quitados	5
(-) Contratos cancelados	47

PROJEÇÃO



COMENTÁRIOS

- CRI Cemara III é composto de uma única tranche com 2 séries, sênior e subordinada. O CRI foi totalmente integralizado no final de dez-20. A destinação dos recursos integralizados (além do pagamento de despesas relacionadas à operação e constituição do Fundo de Reserva) foi a quitação de dívidas dos empreendimentos que lastreiam o CRI. Dos 6 empreendimentos, 4 estavam antes atrelados a outra operação de securitização, enquanto 2 deles possuíam passivo junto ao Banco Itaú. Essas dívidas foram integralmente quitadas, de forma que a carteira atual e futura dos 6 empreendimentos é agora lastro do CRI Cemara III. O CRI não possui Fundo de Obras, visto que as obras dos empreendimentos estão concluídas. Alguns dos empreendimentos possuem um percentual de cessão da carteira, enquanto outros são 100% cedidos. Em todo este relatório, as informações relativas a recebimentos e carteira referem-se ao percentual cedido, exceto no caso do estoque, cujo valor é mostrado em sua totalidade.

- Ainda em dez-20, o volume de R\$ 68,26 MM dos recursos líquidos das integralizações foi transferido para a quitação da outra operação de securitização (conforme extrato de caixa resumido na 1ª página deste relatório). Já em jan-21 foram transferidos R\$ 7,58 MM para a quitação das dívidas do Itaú. Os boletos dos clientes dos empreendimentos já estão sendo cadastrados nas contas da operação a partir de jan-21.

- Em dez-20, o resultado de vendas líquidas foi negativo em 4 unidades (43 novas vendas e 47 cancelamentos). Houve 5 quitações no mês.

- O VP elegível da carteira fechou o mês em R\$ 116,8 MM.

- Em dez-20, a Razão de Garantia do Saldo Devedor (sub) ficou em 145,42%, enquanto a Razão de Garantia do Fluxo Mensal (sub) ficou em 130,49%. Ambas estão enquadradas, acima do mínimo contratual exigido (110%).

- A inadimplência do mês foi de 54,26%, enquanto a acumulada fechou em 4,86%.

- Dentro do total de lotes (4.217), há 1.413 que não fazem parte da operação. Essas unidades estão sendo apresentadas gerencialmente dentro do grupo "Quitadas", de forma que assim preservamos o número total dos lotes dos empreendimentos. Assim, no mês de dez-20, a quantidade de lotes de fato quitados na operação é de 16.

- A operação possui uma particularidade quanto às amortizações extraordinárias de antecipações: sempre que ambas as Razões de Garantia (sub) estiverem acima de 130% (lembrando que o mínimo é 110%), só será feita amortização extraordinária de 50% do volume de parcelas antecipadas recebidas no mês anterior, sendo os outros 50% devolvidos à cedente via o cálculo de excedente mensal da operação.

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 (% de carteira cedida)	Alta Itália Emp Imobiliários SPE Ltda (100%)
	Vila Lobos Emp Imobiliários SPE Ltda (58%)
	Facemmar Emp Imobiliários SPE Ltda (50%)
	Joacema Emp Imobiliários SPE Ltda (60%)
	Cosmos Emp Imobiliários SPE Ltda (100%)
Projeto/Localização	Nova Gamma Emp Imobiliários SPE Ltda (100%)
	Jardim Piazza Itália - Piracicaba (SP)
	Residencial Vila Lobos - S. José do Rio Preto (SP)
	Parque Bella Ville - Hortolândia (SP)
	Jardim Girassol - Mirassol (SP)
Tipo	Jardim Pau Brasil - Americana (SP)
	Jardim dos Pinheiros - Americana (SP)
	Loteamento
	Quantidade de Lotes
	4.217
VG	R\$ 400.750.000,00

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Série	486ª
Lastró	Contratos de Compra e Venda
Código IF - 486ª	20L0483145
ISIN - 486ª	BRFSECCRI0A1
Montante Emissão - 486ª	R\$ 24.600.000,00
Quantidade Emitida - 486ª	24.600
Quantidade Liquidada - 486ª	24.600
Quantidade Emitida - Subordinada	24.600
Quantidade Liquidada - Subordinada	24.600
Quantidade Emitida - Total	82.000
Quantidade Liquidada - Total	82.000
Data da emissão	08/12/2020
Data de vencimento	20/11/2033
Data da 1ª Integralização - 486ª	22/12/2020
Data do 1º pagamento - 486ª	20/01/2021
Carência	N/A
Indexador	IPC-A
Juros	12,42%
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 Investimentos DTVM
Escrutador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	Daló Tognotti Advogados
Servicer	Conveste
Ambiente de Negociação	Cetip / B3

GARANTIAS

Coobrigação
Cessão Fiduciária de Créditos
Fiança de Pessoas Jurídicas do Grupo
Alienação Fiduciária de Quotas das SPE's
Fundo de Reserva
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 o saldo devedor
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	0,55%
CDI do mês	0,16%
IMA-B do mês	4,85%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	4,3 anos

CONTA DA OPERAÇÃO

Saldos Iniciais	01/12/2020
Contas Correntes	R\$0,00
Aplicação Financeira	R\$0,00
Fundo de Aplicação	R\$0,00
Fundo de Reserva	R\$0,00

Movimentações

Total - Saldo Inicial	R\$0,00
(+) Liquidação	R\$82.270.312,15
(+) Recebimento de Boletos	R\$5,00
(+) Recebimento da Cedente³	R\$0,00
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação⁴	R\$5.180,85
(-) Despesas	(R\$2.750.301,27)
(-) Amortização Extraordinária	R\$0,00
(-) Pagamento do CRI	R\$0,00
(+/-) Transferência de Excedente	R\$0,00
(-) Liberação do Fundo de Obra	R\$0,00
(-) Devolução de Créditos Não Cedidos	R\$0,00
(-) Transferência de Liquidação	(R\$68.266.194,43)
(-) Estorno	R\$0,00
Total - Saldo Final	R\$11.259.002,30

CALENDÁRIO DE EVENTOS

Pagamentos Futuros

Obrigações do CRI (M+1)*	
PMT	R\$ 1.023.242,10 jan/21
PMT - Sênior	R\$ 718.925,36 jan/21
PMT - Subordinada	R\$ 304.316,74 jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 43.000,00 jan/21
Parcela Anual Fiduciário	R\$ 18.000,00 dez/21
Parcela Anual Custodiante	R\$ 3.500,00 dez/21
Renovação de Rating	R\$ 25.000,00 N/D

*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

Dezembro de 2020

Rent. Acum. do CRI	0,55%
CDI acumulado total	0,16%
IMA-B acumulado	4,85%
IMOB acumulado	4,56%
IFIX acumulado	2,19%
Rentabilidade Acumulada sobre CDI	332,05%

Saldos Finais	31/12/2020
Contas Correntes	R\$437,67
Aplicação Financeira	R\$11.258.564,63
Fundo de Aplicação	R\$9.182.123,68
Fundo de Reserva	R\$2.076.440,95

Situação da Troca de Boletos⁵

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

Situação do Fundo de Reserva

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

Outros Eventos

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

OBS: Notas Explicativas na Página 3

FLUXO FINANCEIRO

Saldo Devedor	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 82.395.844,26
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 2.076.440,95
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 80.319.403,31
VP dos Créditos (B)	R\$ 116.804.155,32
Razão Saldo Devedor* (B)/(A)	145,42%
Limite da Razão Saldo Devedor	110,00%
Status	ADEQUADO
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 1.514.693,68
Razão Saldo Devedor Total ⁹	147,31%

Fluxo Mensal

PMT a ser Paga em Jan/2021 (C)	R\$ 1.023.242,10
Créditos Recebidos em Dez/2020 (D)	R\$ 1.335.181,64
Razão Fluxo Mensal ¹⁰ (D)/ (C)	130,49%
Limite da Razão Fluxo Mensal	110,00%
Status	ADEQUADO
Razão Fluxo Total Mensal ¹¹	156,21%

STATUS DOS EMPREENDIMENTOS

% Vendido	94,83%
% Obra Concluída	100,00%
LTV médio dos contratos ¹²	79,43%
Valor estimado do estoque ¹³	R\$ 21.262.715,03

POSIÇÃO DE COBRANÇA⁶

Total Previsto para o mês ⁷	R\$2.065.448,31
Total Recebido no mês	R\$1.598.403,49
Parcelas adimplentes	R\$943.235,15
Parcelas antecipadas	R\$263.221,85
Parcelas recebidas em atraso	R\$391.946,49

Parcelas antecipadas

TOTAL	R\$263.221,85
Até 30 dias	R\$24.037,22 9,1%
> 30 dias	R\$12.885,27 4,9%
> 60 dias	R\$5.326,27 2,0%
> 90 dias	R\$5.106,40 1,9%
> 120 dias	R\$5.070,05 1,9%
> 150 dias	R\$4.060,88 1,5%
> 180 dias	R\$206.735,76 78,5%

Contratos em aberto

TOTAL	R\$4.675.277,80
Até 30 dias	R\$609.024,34 13,0%
> 30 dias	R\$406.196,29 8,7%
> 60 dias	R\$319.758,58 6,8%
> 90 dias	R\$205.926,21 4,4%
> 120 dias	R\$194.332,07 4,2%
> 150 dias	R\$209.626,02 4,5%
> 180 dias	R\$2.730.414,29 58,4%

STATUS DOS CONTRATOS

Resumo - Acumulado

Total de Lotes	4.217
Lotes Ativos	2.570
Lotes Elegíveis	2.311
Lotes Inelegíveis	259
Lotes em Estoque	218
Lotes Quitados	1.429

Parcelas recebidas em atraso

TOTAL	R\$391.946,49
Até 30 dias	R\$123.688,77 31,6%
> 30 dias	R\$119.945,69 30,6%
> 60 dias	R\$50.906,69 13,0%
> 90 dias	R\$36.404,77 9,3%
> 120 dias	R\$29.028,20 7,4%
> 150 dias	R\$14.522,83 3,7%
> 180 dias	R\$17.449,54 4,5%

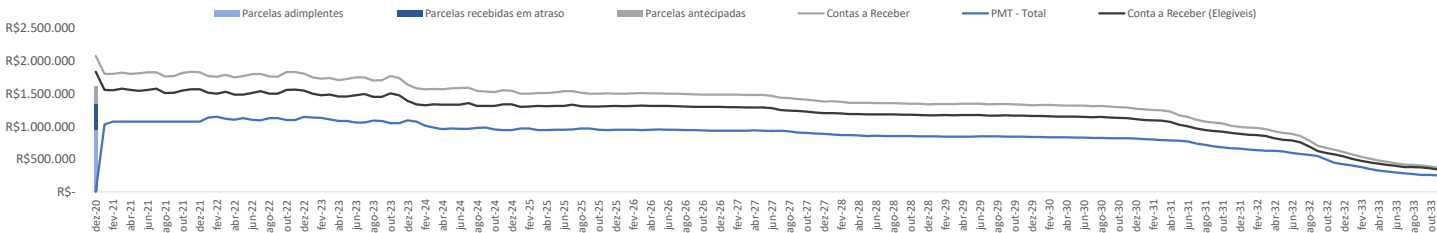
Indicadores da Carteira

Total recebido/Total Previsto	77,4%
Adimplentes/Total Previsto	45,7%
(Adimplentes + Em atraso)/Total Previsto	64,6%
Não Recebido/Esperado (mensal atualizado)	54,3%
Não Recebido/Esperado (acumulado)	4,9%

Resumo - Mês

(+) Novas Vendas	43
(-) Contratos quitados	5
(-) Contratos cancelados	47

PROJEÇÃO



COMENTÁRIOS

- CRI Cemara III é composto de uma única tranche com 2 séries, sênior e subordinada. O CRI foi totalmente integralizado no final de dez-20. A destinação dos recursos integralizados (além do pagamento de despesas relacionadas à operação e constituição do Fundo de Reserva) foi a quitação de dívidas dos empreendimentos que lastreiam o CRI. Dos 6 empreendimentos, 4 estavam antes atrelados a outra operação de securitização, enquanto 2 deles possuíam passivo junto ao Banco Itaú. Essas dívidas foram integralmente quitadas, de forma que a carteira atual e futura dos 6 empreendimentos é agora lastro do CRI Cemara III. O CRI não possui Fundo de Obras, visto que as obras dos empreendimentos estão concluídas. Alguns dos empreendimentos possuem um percentual de cessão da carteira, enquanto outros são 100% cedidos. Em todo este relatório, as informações relativas a recebimentos e carteira referem-se ao percentual cedido, exceto no caso do estoque, cujo valor é mostrado em sua totalidade.

- Ainda em dez-20, o volume de R\$ 68,26 MM dos recursos líquidos das integralizações foi transferido para a quitação da outra operação de securitização (conforme extrato de caixa resumido na 1ª página deste relatório). Já em jan-21 foram transferidos R\$ 7,58 MM para a quitação das dívidas do Itaú. Os boletos dos clientes dos empreendimentos já estão sendo cadastrados nas contas da operação a partir de jan-21.

- Em dez-20, o resultado de vendas líquidas foi negativo em 4 unidades (43 novas vendas e 47 cancelamentos). Houve 5 quitações no mês.

- O VP elegível da carteira fechou o mês em R\$ 116,8 MM.

- Em dez-20, a Razão de Garantia do Saldo Devedor (sub) ficou em 145,42%, enquanto a Razão de Garantia do Fluxo Mensal (sub) ficou em 130,49%. Ambas estão enquadradas, acima do mínimo contratual exigido (110%).

- A inadimplência do mês foi de 54,26%, enquanto a acumulada fechou em 4,86%.

- Dentro do total de lotes (4.217), há 1.413 que não fazem parte da operação. Essas unidades estão sendo apresentadas gerencialmente dentro do grupo "Quitadas", de forma que assim preservamos o número total dos lotes dos empreendimentos. Assim, no mês de dez-20, a quantidade de lotes de fato quitados na operação é de 16.

- A operação possui uma particularidade quanto às amortizações extraordinárias de antecipações: sempre que ambas as Razões de Garantia (sub) estiverem acima de 130% (lembrando que o mínimo é 110%), só será feita amortização extraordinária de 50% do volume de parcelas antecipadas recebidas no mês anterior, sendo os outros 50% devolvidos à cedente via o cálculo de excedente mensal da operação.

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).