



Monitoramento Financeiro Rovic 64 – Versos Ipiranga (CRI 1S18E) Realizado em: 27/12/2024

 **Data Base: Novembro/2024**



Resumo Empreendimento

Resumo Operação

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Razão mínima de Garantia

4 – Contábil e Fiscal

5 – Resultado Projetado



Projeto	
Informações Projeto	
Empreendimento: Versos Ipiranga	
Empresa: ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	
Endereço: Rua Julia Cortines, 95, Ipiranga	
Cidade: São Paulo - SP	
Patrimônio de Afetação: sim (05/11/2021)	
Torres: 1	
Total de Unidades: 274	
Unidades em Estoque: 147	
% Vendido: 43,68%	
% Obra: 70,45%	
Data de Entrega: 30/08/2025 (Cronograma Replanejado)	
Data Base Monitoramento: 30/11/2024	
Operação	
Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	65.000.000,00
(i) Saldo Devedor (30/11/2024)	65.600.374,33
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	05/12/2025
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9,00%

(i) Foi realizado a liquidação da operação 31S3E e as informações acima referem-se a nova operação 01S18E. Não existe saldo a ser liberado.

Resumo Operação

Informações da Operação	Nova
CRI	01ª Série da 18ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (ROVIC 64)
	ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA. (ROVIC)
Empreendimento alvo	Verso - Julia Cortines
Crédito Total (ROVIC 64)	65.000.000,00
<i>Despesas Flat (ROVIC 64)</i>	<i>258.042,35</i>
<i>Fundo de Reserva (ROVIC 64)</i>	<i>0,00</i>
<i>1º Prêmio (ROVIC 64)</i>	<i>839.807,59</i>
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	<i>63.902.150,06</i>
Data de emissão	17/10/2022
Data de vencimento final	05/12/2025
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9,00 % a.a. base 252
Razão Mínima de Garantia	-

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. out24	Monit. nov24
Total Unidades Empreendimento	274	274
Total Unidades Fora Garantia	13	13
Permutas (i)	13	13
Unidades	13	13
Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
Total Unidades Em Garantia	261	261
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	149	147
Unidades em Estoque	149	147
Vendas (ii)	112	114
Quitadas	8	8
Financiamento Direto	6	6
Promessa de Repasse	98	100

O projeto possui 272 unidades e 2 lojas

(i) Segundo o incorporador, o projeto possui 13 unidades permutadas (301, 306, 401, 406, 501, 506, 1510, 1610, 1705, 1710, 2407, 2408 e 2507)

(ii) No período:

- 03 unidades foram vendidas (1007, 1111, 1310);
- A unidade 1808 foi distratada e voltou para o estoque.

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Unidades em garantia

Status	out/24	Rolagem										nov/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	149	-	-	-	-	-	(3)	-	1	-	-	147
0 - 30	98	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	101
31 - 90	3	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	-	1
91 - 120	1	-	-	-	(1)	-	-	2	-	1	-	3
121 - 180	1	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
261												261

Movimentação no período:

- 03 unidades foram vendidas (1007, 1111, 1310);
- 01 unidade foi distratada e voltou para o estoque (1808);
- 03 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (509, 701, 708);
- 01 unidade inadimplente recuperada (709);
- 01 unidade diminuiu a faixa de atraso (1602).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds out-24	Unds nov-24	% nov-24
0 - 30	106	109	28,1%
31 - 90	3	1	18,1%
91 - 120	1	3	18,2%
121 - 180	1	0	
> 180	1	1	14,8%
Total Unidades	112	114	27,6%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM out-24	R\$MM nov-24	% nov-24
0 - 30	32,45	33,09	94,0%
31 - 90	1,05	0,48	1,4%
91 - 120	0,53	1,10	3,1%
121 - 180	0,46	0,00	0,0%
> 180	0,51	0,52	1,5%
Total Recebíveis	35,00	35,20	100,0%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
28	31	15	11	5	2	3	1	2	3	8
0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	34	15	11	6	2	3	1	2	3	8

RECEBÍVEIS por % Pago

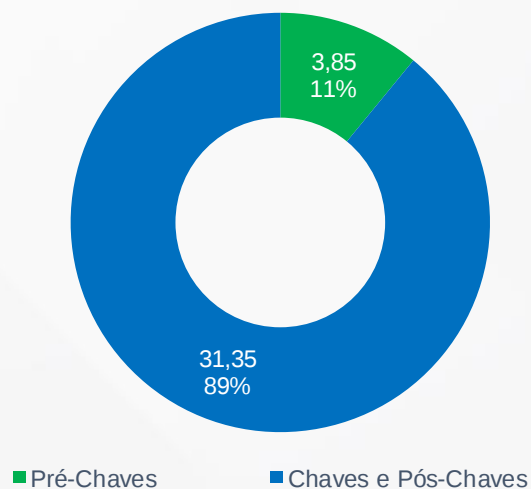
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
11,10	11,43	5,05	3,09	1,30	0,39	0,44	0,08	0,17	0,05	0,00
0,00	0,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,46	0,41	0,00	0,00	0,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11,56	12,84	5,05	3,09	1,54	0,39	0,44	0,08	0,17	0,05	0,00

O projeto possui 114 unidades vendidas e 106 ativas, destas 1 unidade está inadimplente acima de 120 dias (maior risco de distrato), representando 1,5% ou R\$ 0,52 milhão do recebível contratado. O total de parcelas inadimplentes desta faixa de atraso somam 24.198,22

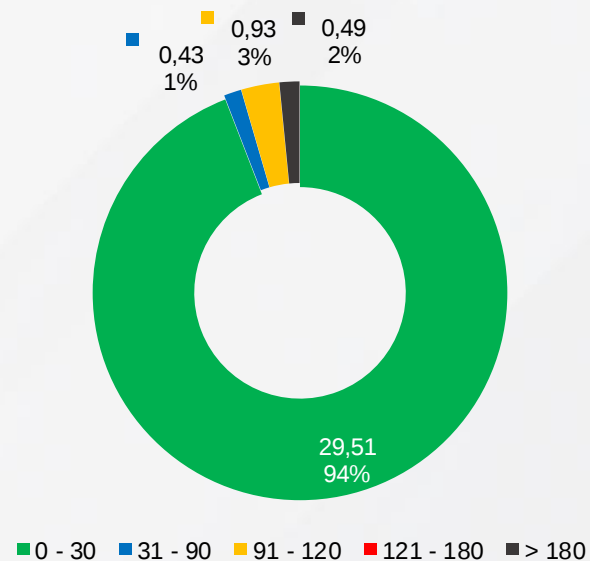
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



O total de recebível é de R\$ 35,2 milhões, R\$ 31,35 milhões se referem a parcelas chaves/pós-chaves. Deste, R\$ 0,49 milhão (1,6%) do recebível está inadimplente acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações da conta do Projeto, no mês de Nov/24:

Classificação	Holding	Bradesco 3888-1	Itaú 99840-5	Safra 582892-6	Safra 40566-1	Total Geral
Saldo Inicial C/C	0,00	24.127,54	13.166,97	15,46	52,04	37.362,01
Receita Contratada	0,00	628.729,28	0,00	0,00	0,00	628.729,28
Construção - Custo de Obra	0,00	-2.699.000,00	0,00	0,00	0,00	-2.699.000,00
Terreno - IPTU	0,00	-5.752,59	0,00	0,00	0,00	-5.752,59
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Err	0,00	-142,00	0,00	0,00	0,00	-142,00
Marketing - Promoção e Propaganda	0,00	-16.473,29	0,00	0,00	0,00	-16.473,29
Marketing - Stand	0,00	-9.188,50	0,00	0,00	0,00	-9.188,50
Corretagem - Premiação	0,00	-2.458,50	0,00	0,00	0,00	-2.458,50
Desp Adm - Outras	0,00	-60.616,18	0,00	0,00	0,00	-60.616,18
Desp Adm - Assessoria jurídica	0,00	-541,86	0,00	0,00	0,00	-541,86
Tributos - RET	0,00	-17.365,00	0,00	0,00	0,00	-17.365,00
Desp Financeiras	0,00	-445,91	-139,00	0,00	-109,00	-693,91
Receitas Financeiras	0,00	0,00	0,16	0,00	723,68	723,84
CRI - Liberação	0,00	1.212.063,01	0,00	0,00	0,00	1.212.063,01
Débito - Província	0,00	-38.750,84	0,00	0,00	0,00	-38.750,84
(i) Aporte Rovic	0,00	1.150.000,00	0,00	0,00	0,00	1.150.000,00
TED Mesma Tit	0,00	602,70	0,00	0,00	-602,70	0,00
Saldo Final C/C	0,00	164.787,86	13.028,13	15,46	64,02	177.895,47

(i) Ocorreram aportes no período que somam R\$ 1.150.000,00 milhão.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Nov/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS 18401-3
Saldo Inicial C/C	2.423,19
Crédito - Rovic 64	38.750,84
CRI - Emissão	1.968.575,41
CRI - Preço de Aquisição Líquido	-1.212.063,01
CRI - Juros	-756.512,38
Despesas com CRI	-20.879,86
TED entre contas	-6.519,31
Desp Financeiras	-75,00
Receitas Financeiras	0,91
Saldo Final C/C	13.700,79

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Recebimentos de Clientes

Não houve variação entre os créditos identificados nos extratos bancários e as baixas realizadas no ERP do incorporador.

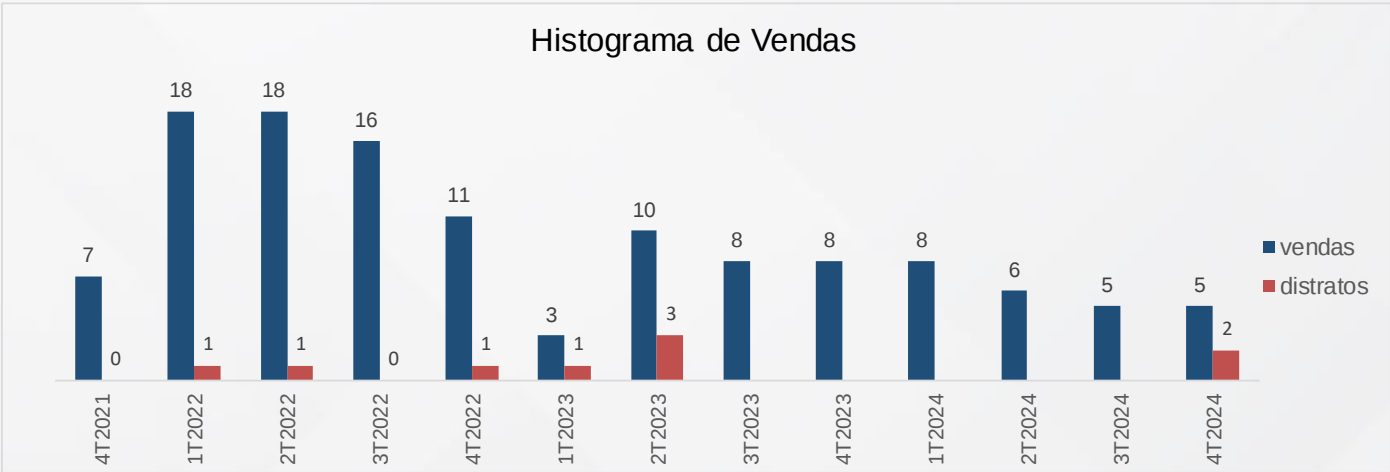
Empreendimento	Período	Extrato Bancário Holding	Extrato Bancário Bradesco	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
Versos Ipiranga	nov/24	0,00	628.729,28	0,00	0,00	-628.729,28	0,00
	TOTAL	0,00	628.729,28	0,00	0,00	-628.729,28	0,00

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGv Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGv Tabela (R\$ mm)
Flat 1D	34,0	0	7	7	238,3	7.457	253,8	1,8	0	0,0	0	0,00	0,0
Flat 2D	47,4	6	14	1	45,6	8.224	375,0	0,4	13	617,9	10.522	500,10	6,5
Flat 3D	59,4	0	6	0	0,0	0	0,0	0,0	6	356,1	10.479	621,95	3,7
1 Dorm	35,1	4	75	35	1.228,5	8.287	290,9	10,2	40	1.403,9	10.761	377,69	15,1
2 Dorm	47,4	0	120	40	1.898,9	8.254	391,8	15,7	80	3.787,2	10.757	509,23	40,7
3 Dorm	59,4	3	37	31	1.839,9	8.839	524,6	16,3	6	356,1	11.220	665,91	4,0
Loja	478,7	0	2	0	0,0	0	0,0	0,0	2	957,5	9.374	4.487,45	9,0
Total		13	261	114	5.251,1	8.430	388,3	44,3	147	7.478,7	10.570	537,75	79,0

O empreendimento possui 147 unidades e 2 lojas em estoque, que somam um VGv de **R\$ 79.049.520,00** (Tabela de Vendas) e **R\$ 69.316.147,12** (considerando os 6 últimos meses de vendas).



2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6 – Coverage de Obra

Coverage de obra		
CRI a Integralizar:	0,00	(A)
(Caixa):	177.895,47	(B)
Custo a incorrer até o término do empreendimento:	-21.778.764,49	(C)
Coverage de Obra:	0,01	(A + B / C)

(A) Saldo do CRI a integralizar;

(B) Saldo atual do projeto;

(C) Custo a incorrer considerando Obra e não obra, conforme fluxo de caixa atualizado pelo incorporador;

5.3.1. Coverage de Obra: Para que os recursos oriundos das vendas das futuras unidades autônomas sejam destinados à amortização do saldo devedor do Valor Principal da CCB, nos termos da Cláusula 5.3, deverá ser mantido o seguinte coverage de obra, a ser calculado conforme definido abaixo, o qual deverá ser igual ou superior a **120%** (cento e vinte por cento) dos custos e despesas a incorrer do Empreendimento Alvo ("Coverage de Obra"):

$$\text{Coverage de Obra} = \frac{\text{Caixa} + \text{CRI a Integralizar}}{\text{Despesas e Custos a Incorrer do Empreendimento}} \geq 120\%$$

Onde:

"Caixa" = Recursos disponíveis na Conta de Livre Movimentação da Devedora, verificado pela Gerenciadora;

"CRI a Integralizar" = Saldo à integralizar do Preço de Aquisição; e

"Despesas e Custos a Incorrer do Empreendimento" = total de despesas e custos a incorrer do empreendimento conforme verificado pela Gerenciadora,

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.7 – Controle de Aportes

Conforme 3ª AEI assinada em 01/08/2024

(i) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, a renegociação do saldo devedor no importe de **R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais)**, devidamente apurado em 30 de junho de 2024, referente a letra (b) da cláusula 3.1.3.2 do Contrato de Cessão, de modo que os aportes adicionais deverão ser realizados pela Devedora em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas no importe de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, sendo a primeira parcela devida em julho de 2024, e a última parcela no importe de **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**, totalizando assim a quantia de **R\$ 1.870.000,00 (um milhão e oitocentos e setenta mil reais)**; e

Período	Valor a Devolver	Aportes Realizado	Retiradas Realizadas	Diferença
abr/22 a nov/22	1.500.000,00	3.309.333,90	-1.736.406,91	72.926,99
dez/22	350.000,00	358.000,00	-20.000,00	-12.000,00
jan/23	350.000,00	400.000,00	0,00	50.000,00
fev/23	350.000,00	300.000,00	0,00	-50.000,00
mar/23	350.000,00	376.004,20	0,00	26.004,20
abr/23	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
mai/23	350.000,00	443.000,00	0,00	93.000,00
jun/23	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
jul/23	350.000,00	192.000,00	0,00	-158.000,00
ago/23	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
set/23	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
out/23	350.000,00	482.068,81	0,00	132.068,81
nov/23	350.000,00	196.000,00	0,00	-154.000,00
dez/23	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
jan/24	350.000,00	350.232,88	0,00	232,88
fev/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
mar/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
abr/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
mai/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
jun/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
jul/24	150.000,00	150.000,00	0,00	0,00
ago/24	150.000,00	170.000,00	0,00	20.000,00
set/24	150.000,00	65.000,00	0,00	-85.000,00
out/24	150.000,00	215.000,00	0,00	65.000,00
nov/24	150.000,00	1.150.000,00	0,00	1.000.000,00
dez/24	150.000,00	0,00	0,00	0,00
jan/25	150.000,00	0,00	0,00	0,00
fev/25	150.000,00	0,00	0,00	0,00
mar/25	150.000,00	0,00	0,00	0,00
abr/25	150.000,00	0,00	0,00	0,00
mai/25	150.000,00	0,00	0,00	0,00
jun/25	150.000,00	0,00	0,00	0,00
jul/25	70.000,00	0,00	0,00	0,00
Total	10.020.000,00	11.656.639,79	-1.756.406,91	1.000.232,88

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (Rovic 64 SPE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	06/05/2025
● Trabalhista	Negativa	18/06/2025
● Municipal	Regular	24/02/2025
● Estadual	Negativa	17/06/2025
● FGTS	Regular	18/01/2025

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

Rovic 64 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda: 30/11/2024			
TOTAL DO ATIVO	72.630.964,95	TOTAL DO PASSIVO	72.630.964,95
CIRCULANTE	72.630.964,95	CIRCULANTE	10.416.361,14
Bancos	164.851,88	Fornecedores	12.249,65
Aplicações Financeiras		Adiantamento De Clientes	30.077,98
Conta Corrente Sócios	-	Obrigações Diversas	787.237,46
Clientes	33.698.890,66	Outros Credores	-
Outros Créditos	316.228,72	Outras Obrigações	-
Estoque	38.450.993,69	AFAC	9.586.796,05
Contas a Receber	-		
NÃO CIRCULANTE	-	NÃO CIRCULANTE	68.609.832,61
		Financiamentos	66.239.955,88
		Receitas e Desp Diferidas	2.369.876,73
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10.000,00
		Capital Social	10.000,00
		Resultados Acumulados	-
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	(6.405.228,80)
		Receitas Operacionais	5.813.268,38
		Custos e Despesas	(12.218.497,18)

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028 +	Total	% / VGV
Receita Contratada	13.561.439,23	431.124,05	24.331.003,31	10.438.221,13	659,81	-	48.762.447,53	41%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(3.456,89)	(352.073,84)	(162.209,37)	-	-	(517.740,09)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	1.748,73	168.198,00	308.859,71	53.200,72	-	532.007,15	0%
Venda de Estoque	-	213.034,83	20.490.350,50	37.626.152,47	6.481.059,76	-	64.810.597,55	55%
Receita Comissão	-	187.731,23	2.252.774,78	2.065.043,55	-	-	4.505.549,56	4%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receitas	13.561.439,23	830.181,95	46.890.252,75	50.276.067,49	6.534.920,28	-	118.092.861,70	100%
Obra - Raso	(55.727.292,09)	(2.594.931,66)	(11.971.813,52)	-	-	-	(70.294.037,26)	-60%
Obra - Taxa Adm	(28.770,00)	-	-	-	-	-	(28.770,00)	0%
Terreno	(5.268.870,92)	-	-	-	-	-	(5.268.870,92)	-4%
Marketing	(3.785.720,00)	(60.496,62)	(878.752,96)	(145.786,54)	-	-	(4.870.756,12)	-4%
Despesa Comissão	(141.208,50)	(187.731,23)	(2.252.774,78)	(2.065.043,55)	-	-	(4.646.758,06)	-4%
Incorporação	(1.493.598,83)	(39.111,17)	(450.912,06)	(273.352,09)	-	-	(2.256.974,15)	-2%
Despesas Administrativas	(2.174.791,02)	(250,38)	(1.428.349,40)	(20.017,94)	(92,29)	(65,64)	(3.623.566,67)	-3%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(515.977,94)	(25.549,67)	(1.759.703,29)	(1.928.413,35)	(261.370,42)	-	(4.491.014,67)	-4%
Crédito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito a identificar	(295.775,00)	-	-	-	-	-	(295.775,00)	0%
Custos e Despesas	(69.432.004,30)	(2.908.070,73)	(18.742.306,01)	(4.432.613,46)	(261.462,71)	(65,64)	(95.776.522,85)	-81%
Total Operacional	(55.870.565,07)	(2.077.888,78)	28.147.946,74	45.843.454,03	6.273.457,57	(65,64)	22.316.338,85	19%
Receitas Financeiras	70.319,13	-	-	-	-	-	70.319,13	0%
Despesas Financeiras	(29.782,18)	-	-	-	-	-	(29.782,18)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	65.226.985,91	(169.833,94)	-	-	-	-	65.057.151,97	55%
Financiamento - Amortização Fundo	(13.392.961,61)	(472.803,11)	(70.038.560,72)	-	-	-	(83.904.325,44)	-71%
Financiamento - Outros	(131.390,00)	(4.200,00)	(50.400,00)	(4.200,00)	-	-	(190.190,00)	0%
Aporte	27.585.614,31	-	-	-	-	-	27.585.614,31	23%
Retirada	(22.911.838,72)	-	-	-	-	-	(22.911.838,72)	-19%
Repasse Parcela - Província	(205.127,00)	-	-	-	-	-	(205.127,00)	0%
Receita Contratada - P.S.	(163.359,30)	-	-	-	-	-	(163.359,30)	0%
Total Investimentos	56.048.460,54	(646.837,05)	(70.088.960,72)	(4.200,00)	-	-	(14.691.537,23)	-12%
TOTAL GERAL	177.895,47	(2.724.725,82)	(41.941.013,98)	45.839.254,03	6.273.457,57	(65,64)	7.624.801,62	6%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

4 – Resultado Projetado

4.2 – Resultado projetado

Premissas:

- Fluxo não-inflacionado;
- Repasse distribuído por 3 meses iniciando 3 meses após entrega de obra;
- Premissa de venda dos estoques estimada em **24 meses**;
- Fluxo de despesas não obra projetado de acordo com o fluxo apresentado pelo incorporador na base **jun/24** (ajustado o gap entre o previstos e o incorrido até esta data base);
- Fluxo de liberações de acordo com a necessidade de caixa e amortizações conforme saldo em caixa após a entrega;
- Fluxo de obra considerando orçamento atualizado pelo INCC, deduzido os incorridos e o saldo projetado conforme novo cronograma na base **mar/24**.