

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
Rovic 64 – Versos Ipiranga (CRI 1S18E)
Realizado em: 29/10/2024

 **Data Base: Setembro/2024**



Resumo Empreendimento

Resumo Operação

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Razão mínima de Garantia

4 – Contábil e Fiscal

5 – Resultado Projetado

Resumo Empreendimento



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: 150	
% Vendido: 42,53%	
% Obra: 60,52%	
Data de Entrega: 30/08/2025 (Cronograma Replanejado)	
Data Base Monitoramento: 30/09/2024	
Operação	
Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	65.000.000,00
(i) Saldo Devedor (30/09/2024)	59.817.746,02
Saldo a Liberar	5.529.000,00
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.

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. ago24	Monit. set24
Total Unidades Empreendimento	274	274
Total Unidades Fora Garantia	13	13
<i>Permutas</i>	13	13
<i>Unidades</i>	13	13
Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
Total Unidades Em Garantia	261	261
<i>Permutas</i>	0	0
<i>Unidades</i>	0	0
Disponível / Estoque	152	150
<i>Unidades em Estoque</i>	152	150
Vendidas	109	111
<i>Quitadas</i>	8	8
<i>Financiamento Direto</i>	6	6
<i>Promessa de Repasse</i>	95	97

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:

- 02 unidades foram vendidas (1211 e 603).

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Unidades em garantia

Status	ago/24	Rolagem										set/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	152	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	150
0 - 30	95	-	-	-	2	-	-	2	-	-	-	99
31 - 90	4	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	2
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	261											261

Movimentação no período:

- 02 unidades vendidas (1211 e 603)
- 03 unidades foram recuperadas (704, 903 e 911)
- 01 unidade rolou para faixas de atraso maior (509).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds ago-24	Unds set-24	% set-24
0 - 30	103	107	26,9%
31 - 90	4	2	20,1%
91 - 120	0	0	
121 - 180	2	2	10,5%
> 180	0	0	
Total Unidades	109	111	26,3%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM ago-24	R\$MM set-24	% set-24
0 - 30	31,52	32,91	94,9%
31 - 90	1,39	0,80	2,3%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,97	0,97	2,8%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	33,88	34,68	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%
27	34	15	8	5	3	2	0	2	3	8
0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	36	15	9	5	3	2	0	2	3	8

RECEBÍVEIS por % Pago

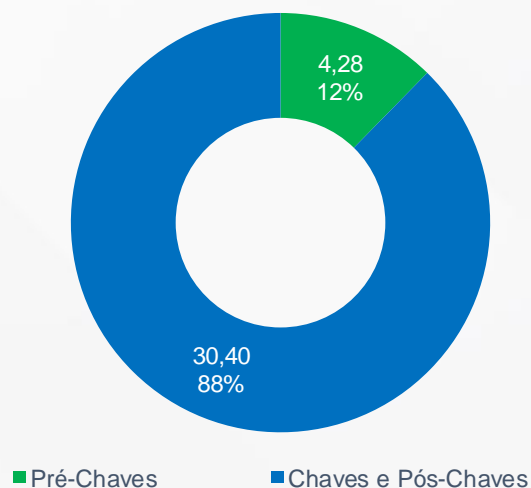
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
10,83	12,70	4,68	2,36	1,39	0,52	0,23	0,00	0,18	0,03	0,00
0,00	0,53	0,00	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,46	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11,29	13,74	4,68	2,62	1,39	0,52	0,23	0,00	0,18	0,03	0,00

O projeto possui 111 unidades vendidas e 103 ativas, destas 2 unidades estão inadimplentes acima de 120 dias (maior risco de distrato), representando R\$ 0,97 milhão ou 2,8% do recebível contratado.

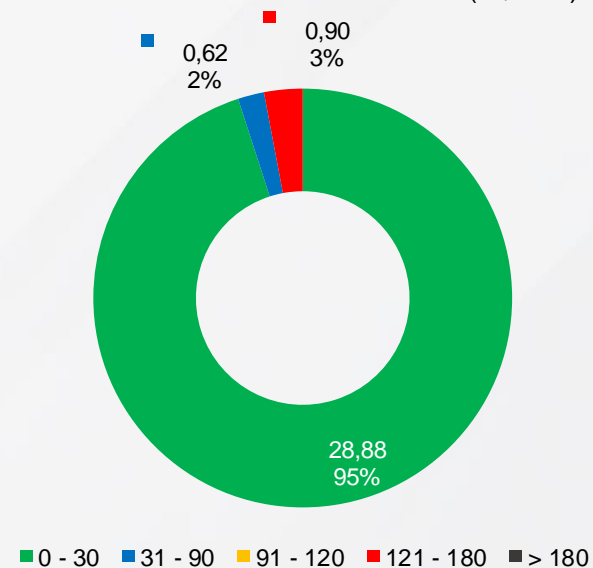
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



O total de recebível é de R\$ 34,68 milhões, R\$ 30,40 milhões se referem a parcelas chaves/pós-chaves. Destes, R\$ 0,90 milhão ou 3% 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 Set/24:

Classificação	Holding	Bradesco 3888-1	Itaú 99840-5	Safra 582892-6	Safra 40566-1	Total Geral
Saldo Inicial C/C	0,00	26.933,76	13.627,24	15,46	12,01	40.588,47
Receita Contratada	0,00	191.800,40	0,00	0,00	0,00	191.800,40
Construção - Custo de Obra	0,00	-2.900.000,00	-184,50	0,00	0,00	-2.900.184,50
Terreno - IPTU	0,00	-5.752,59	0,00	0,00	0,00	-5.752,59
Incorporação - Despesas Legais, Tribu	0,00	-930,65	0,00	0,00	0,00	-930,65
Marketing - Promoção e Propaganda	0,00	-14.425,49	0,00	0,00	0,00	-14.425,49
Marketing - Stand	0,00	-9.883,42	0,00	0,00	0,00	-9.883,42
Desp Adm - Outras	0,00	-78.072,68	0,00	0,00	0,00	-78.072,68
Desp Adm - Assessoria jurídica	0,00	-307,83	0,00	0,00	0,00	-307,83
Desp Financeiras	0,00	-422,19	-139,00	0,00	-109,00	-670,19
Receitas Financeiras	0,00	44,13	1,88	0,00	1.665,34	1.711,35
Tributos - RET	0,00	-11.041,81	0,00	0,00	0,00	-11.041,81
CRI - Liberação	0,00	2.800.000,00	0,00	0,00	0,00	2.800.000,00
(i) Aporte Rovic	0,00	65.000,00	0,00	0,00	0,00	65.000,00
Débito - Província	0,00	-12.917,80	0,00	0,00	0,00	-12.917,80
TED Mesma Tit	0,00	1.504,33	0,00	0,00	-1.504,33	0,00
Saldo Final C/C	0,00	51.528,16	13.305,62	15,46	64,02	64.913,26

(i) Ocorreram aportes no período que somam R\$ 65 mil

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS 18401-3
Saldo Inicial C/C	24.074,39
CRI - Emissão	3.498.038,26
CRI - Preço de Aquisição Líquido	-2.800.000,00
CRI - Juros	-471.393,73
CRI – Correção Monetária	-226.008,83
Desp Financeiras	-75,00
Receitas Financeiras	4,30
Crédito - Rovic 64	12.917,80
TED entre contas	-11.617,50
Saldo Final C/C	25.939,69
Aplicações Investimentos	0,00
Saldo C/C + Aplicações	25.939,69

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	Varição (R\$)
Versos Ipiranga	set/24	0,00	191.800,40	0,00	0,00	-191.800,40	0,00
	TOTAL	0,00	191.800,40	0,00	0,00	-191.800,40	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	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGW 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	32	1.123,4	8.188	287,4	9,2	43	1.509,0	10.760	377,61	16,2
2 Dorm	47,4	0	120	41	1.944,7	8.246	391,1	16,0	79	3.741,4	10.754	509,32	40,2
3 Dorm	59,4	3	37	30	1.780,5	8.830	524,0	15,7	7	415,5	11.105	659,09	4,6
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	111	5.132,4	8.399	388,3	43,1	150	7.597,4	10.569	535,30	80,3

O empreendimento possui 148 unidades e 2 lojas em estoque, que somam um VGW de **R\$ 80.294.860,00** (Tabela de Vendas) e **R\$73.337.953,95** (considerando os 6 últimos meses de vendas).



2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6 – Coverage de Obra

	Coverage de obra	
CRI a Integralizar:	5.529.000,00	(A)
(Caixa):	64.913,26	(B)
Custo a incorrer até o término do empreendimento:	<u>-28.303.004,73</u>	(C)
Coverage de Obra:	0,20	(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	0,00	0,00	0,00
nov/24	150.000,00	0,00	0,00	0,00
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	10.291.639,79	-1.756.406,91	-64.767,12

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (Rovic 64 SPE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	26/04/2025
● Trabalhista	Negativa	26/04/2025
● Municipal	Regular	24/02/2025
● Estadual	Negativa	25/04/2025
● FGTS	Regular	22/11/2024

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

Rovic 64 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda: 31/09/2024			
TOTAL DO ATIVO	69.367.660,50	TOTAL DO PASSIVO	69.367.660,50
CIRCULANTE	69.367.660,50	CIRCULANTE	10.055.593,79
Bancos	51.592,18	Fornecedores	30.649,21
Aplicações Financeiras		Adiantamento De Clientes	33.306,26
Conta Corrente Sócios	-	Obrigações Diversas	769.842,27
Clientes	33.680.881,20	Outros Credores	-
Outros Créditos	432.257,40	Outras Obrigações	-
Estoque	35.202.929,72	AFAC	9.221.796,05
Contas a Receber	-		
NÃO CIRCULANTE	-	NÃO CIRCULANTE	63.784.642,46
		Financiamentos	59.665.215,43
		Receitas e Desp Diferidas	4.119.427,03
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	10.000,00
		Capital Social	10.000,00
		Resultados Acumulados	-
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	(4.482.575,75)
		Receitas Operacionais	4.739.265,70
		Custos e Despesas	(9.221.841,45)

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2028 +	Total	% / VGV
Receita Contratada	12.491.035,76	1.033.227,17	23.516.148,06	10.125.800,87	651,44	-	-	-	-	-	47.166.863,30	39%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(35.829,10)	(637.467,25)	(300.943,00)	-	-	-	-	-	-	(974.239,34)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	10.758,07	372.001,46	589.505,57	33.526,38	-	-	-	-	-	1.005.791,49	1%
Venda de Estoque	-	723.443,17	25.015.807,42	39.642.203,46	2.254.532,90	-	-	-	-	-	67.635.986,95	57%
Receita Comissão	-	587.745,88	2.350.983,50	1.763.237,63	-	-	-	-	-	-	4.701.967,01	4%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receitas	12.491.035,76	2.319.345,19	50.617.473,20	51.819.804,52	2.288.710,72	-	-	-	-	-	119.536.369,39	100%
Obra - Raso	(49.322.292,09)	(9.225.987,13)	(11.507.975,68)	-	-	-	-	-	-	-	(70.056.254,89)	-59%
Obra - Taxa Adm	(28.770,00)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.770,00)	0%
Terreno	(5.257.365,74)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.257.365,74)	-4%
Marketing	(3.730.190,84)	(172.998,39)	(834.211,17)	(133.355,72)	-	-	-	-	-	-	(4.870.756,12)	-4%
Despesa Comissão	(131.710,00)	(587.745,88)	(2.350.983,50)	(1.763.237,63)	-	-	-	-	-	-	(4.833.677,01)	-4%
Incorporação	(1.493.456,83)	(115.382,28)	(432.814,73)	(258.278,34)	-	-	-	-	-	-	(2.299.932,18)	-2%
Despesas Administrativas	(2.067.717,47)	(13.060,55)	(1.520.310,86)	(22.309,37)	(98,63)	(67,59)	-	-	-	(67,59)	(3.623.564,48)	-3%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(490.132,01)	(66.403,57)	(1.906.060,53)	(2.002.235,42)	(91.522,37)	-	-	-	-	-	(4.556.353,89)	-4%
Crédito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito a identificar	(295.775,00)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(295.775,00)	0%
Custos e Despesas	(62.817.409,98)	(10.181.577,79)	(18.552.356,47)	(4.179.416,48)	(91.621,00)	(67,59)	-	-	-	(67,59)	(95.822.449,31)	-80%
Total Operacional	(50.326.374,22)	(7.862.232,60)	32.065.116,73	47.640.388,05	2.197.089,72	(67,59)	-	-	-	(67,59)	23.713.920,09	20%
Receitas Financeiras	68.399,37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68.399,37	0%
Despesas Financeiras	(28.347,76)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.347,76)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	60.884.922,90	5.405.324,52	-	-	-	-	-	-	-	-	66.290.247,42	55%
Financiamento - Amortização Fundo	(13.342.586,32)	(1.356.990,08)	(69.907.927,71)	-	-	-	-	-	-	-	(84.607.504,11)	-71%
Financiamento - Outros	(131.390,00)	(12.600,00)	(50.400,00)	(4.200,00)	-	-	-	-	-	-	(198.590,00)	0%
Aporte	26.220.614,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.220.614,31	22%
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	50.391.287,48	4.035.734,44	(69.958.327,71)	(4.200,00)	-	-	-	-	-	-	(15.535.505,79)	-13%
TOTAL GERAL	64.913,26	(3.826.498,16)	(37.893.210,98)	47.636.188,05	2.197.089,72	(67,59)	-	-	-	(67,59)	8.178.414,30	7%

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**.