

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
You – Cabo Verde (53E – Série Única)
Realizado em: 16/09/2024

 **Data Base: Agosto/2024**



Resumo da Operação

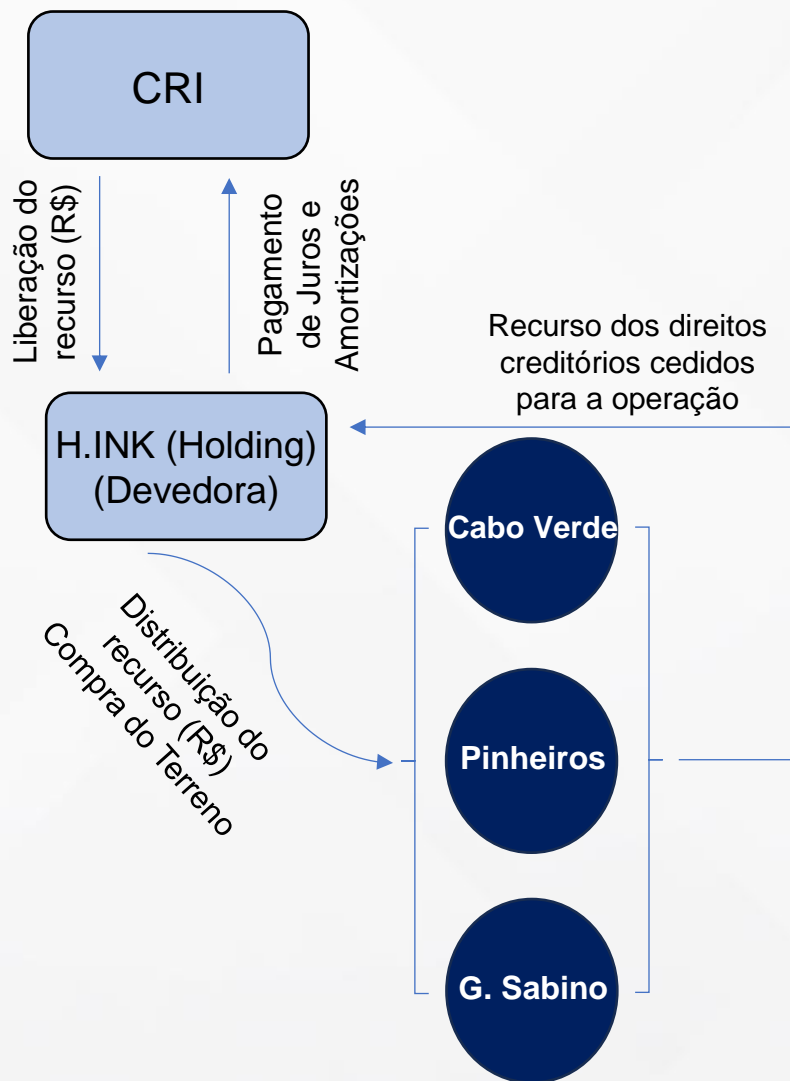
Resumo de Empreendimento

1 – Movimentações Bancárias

2 – Contábil e Fiscal

3 – Resultado Projetado

Resumo da Operação



Informações da Operação	
CRI	53ª Emissão - Série Única
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Empreendimento(s) alvo(s)	GILBERTO SABINO
	PINHEIROS
	CABO VERDE
Emitente (Devedora)	H.INK PARTICIPAÇÕES E DESENVOLVIMENTO LTDA.
Crédito Total	25.000.000,00
Prêmio	290.122,33
Despesas Flat	234.664,87
Fundo de Despesas	34.154,99
Fundo de Reserva	1.237.511,75
Valor Líquido da Liberação	23.203.546,06
Data de emissão	23/01/2024
Data de vencimento final	30/01/2029
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4,50% a.a.. na base 252
Conta Patrimônio Separado	Itaú 6327/18587-9
Posição da Operação	
Data Base	31/08/2024
Saldo devedor na data base	14.769.376,19

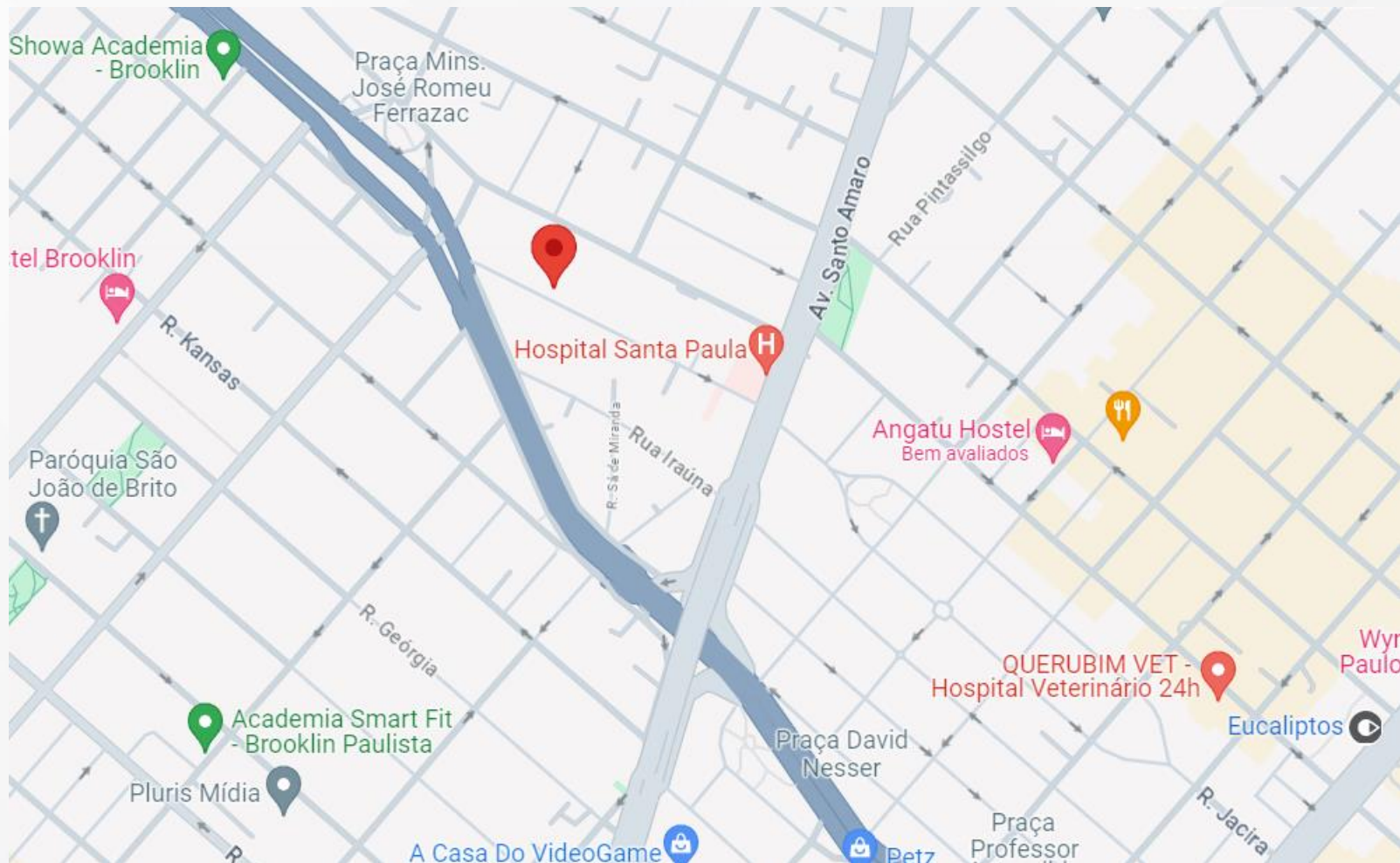
Os projetos **Pinheiros** e **G. Sabino** não serão mais considerados para fins de monitoramento para essa operação.

Projeto
Informações Projeto
Empreendimento: CABO VERDE
Empresa: ABSOL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Endereço: Rua Cabo Verde, 310, 320 e 332
Cidade: São Paulo
Data Base Monitoramento: 31/08/2024

Os projetos **Pinheiros e G. Sabino** não serão mais considerados para fins de monitoramento para essa operação.

Resumo Empreendimento

CABO VERDE



Lançamento previsto para set/24.

1 – Movimentações Bancárias

1.1 – Extratos Bancários – Contas dos Projetos

Período de análise: Ago/24:

Classificação	Cabo Verde
	Itaú 14863-4
Saldo C/C Inicial	360,53
Construção - Custo de Obra	-200.280,49
Terreno - Preparo do Terreno	-92.269,49
Terreno - Seguro	-61.445,15
Terreno - Aquisição	-39.999,99
Terreno - Outras Despesas	-13.139,00
Terreno - IPTU	-10.184,03
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, I	-211.164,30
Incorporação - Projetos	-117.949,53
Incorporação - Outras Despesas	-145.881,01
Incorporação - Viagens	-111,50
Marketing - Stand	-352.265,39
Marketing - Promoção e Propaganda	-61.627,20
Despesas Administrativas - Outras	-12.035,70
Aporte - H.Ink	1.370.900,00
(i) Débito Não Identificado	-51.341,46
Crédito Não Identificado	51.341,46
Receitas Financeiras	0,14
Desp Financeiras	-93,00
Saldo Final (C/C + Aplic)	52.814,89

(i) Transações para o banco BTG, que não estavam apresentadas no relatório de contas pagas do incorporador.

1 – Movimentações Bancárias

1.2 – Extratos Bancários – Conta Holding

Período de análise: Ago/24:

Classificação	H.Ink (Holding)
	Itaú 16977-0
Saldo C/C Inicial	4.698,49
(i) Crédito Não Identificado	151.690,66
(i) Débito Não Identificado	-151.690,66
(ii) Débito - Cabo Verde	-1.370.900,00
(iii) Débito - Província	-9.298.406,25
(iv) TED entre contas	-700,00
CRI - Despesas	-95.392,51
(v) Aporte - NK 308	3.600.000,00
(v) Aporte - Hom	1.263.963,50
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, I	-8.822,12
Despesas Administrativas - Outras	-6.000,50
Financiamento Retrovenda - Juros	-203.032,13
Desp Financeiras	-89,50
Receitas Financeiras	35,69
Aplicação / Resgate	6.187.500,00
Saldo C/C Final	72.854,67
Saldo Aplicações	4.107.640,95
Saldo Final (C/C + Aplic)	4.180.495,62

(i) Transações para o **banco BTG**;

(ii) Transações para o **empreendimento da operação**;

(iii) Transferência de recursos para conta do Patrimônio Separado para **pagamento de Juros/Amortização**;

(iv) Transações para **outras contas** do empreendimento;

(v) **Aportes** da empresa HOM, INC PARTICIPAÇÕES S.A. e NK 308 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A, **não incluída na operação de CRI**.

1 – Movimentações Bancárias

1.3 – Extratos Bancários – Conta do Patrimônio Separado

Período de análise: Ago/24:

Classificação	Província Itaú PS 18587-9
Saldo C/C Inicial	143.448,81
(i) Crédito - H.Ink	9.298.406,25
CRI - Amortização	-9.000.000,00
CRI - Juros	-298.406,25
CRI - Despesas	-9.058,73
Desp Financeiras	-73,00
Receitas Financeiras	261,63
Saldo C/C Final	134.578,71
Saldo Aplicações	1.278.797,79
Saldo Final (C/C + Aplic)	1.413.376,50

(i) Transferência de recursos recebida para realizar pagamento de Juros/Amortização.

1 – Movimentações Bancárias

1.4 – Extratos Bancários – Outras Contas (Gerencial)

Período de análise: Ago/24:

Classificação	Outras Contas
Desp Financeiras	-700,00
TED entre contas	700,00

Como não tivemos acesso as contas acima representadas, desconsideramos elas como contas do projeto e consideramos apenas as movimentações que foram possíveis de identificar: em algumas delas, pelas descrições pontuais no relatório de contas pagas e as receitas contratadas, foram identificadas a partir do relatório suporte enviado pelo incorporador.

2 – Monitoramento Fiscal e Contábil

2.1 – Fiscal

CABO VERDE

Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (CABO VERDE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	09/02/2025.
● Trabalhista	Negativa	12/03/2025
● Municipal	Regular	08/03/2025
● Estadual	Negativa	13/03/2025
● FGTS	Regular	11/10/2024

2 – Monitoramento Fiscal e Contábil

2.2 – Contábil

ABSOL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. - 31/07/2024			
TOTAL DO ATIVO	23.440.445,55	TOTAL DO PASSIVO	23.440.445,55
CIRCULANTE	22.808.635,96	CIRCULANTE	17.756.096,42
Bancos Conta Movimento	360,53	Fornecedores	852.500,33
Aplicações Financeiras	-	Obrigações por Compra de Terrenos	1.319.999,91
Seguros a Apropriar	177.023,46	Adiantamento de permuta	15.552.600,00
Estoque	22.631.251,97	Obrigações Tributárias A Recolher	30.996,13
			0,05
NÃO CIRCULANTE	631.809,59	NÃO CIRCULANTE	5.740.294,14
Clientes	-	C/C Diversas - H.Ink Participações	5.740.294,14
Seguros a Apropriar - LP	299.727,40		
Imobilizado	332.082,19		
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10.000,00
		Capital Subscrito	10.000,00
		Capital a Integralizar	-
		AFAC	-
		Reserva de Lucros	-
		Lucros ou Prejuízos Acumulados	-
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	(65.945,01)
		Demonstração de resultados	(65.945,01)

3 – Resultado Projetado

3.1 – Resultado Projetado – Cabo Verde

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027 +	Total a Incorrer	Total Geral	% / VGV
Receita Contratada	-	1.755.183,74	5.817.823,61	17.300.176,57	65.795.147,32	90.668.331,24	90.668.331,24	93%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receita Comissão	-	2.123.675,35	1.680.838,94	1.868.317,13	630.314,60	6.303.146,02	6.303.146,02	6%
Outras Receitas	51.341,46	-	-	-	-	-	51.341,46	0%
Receitas	51.341,46	3.878.859,09	7.498.662,54	19.168.493,70	66.425.461,92	96.971.477,26	97.022.818,72	100%
Obra	(371.201,94)	(415.149,58)	(12.118.253,26)	(31.204.887,33)	(1.518.251,81)	(45.256.541,98)	(45.627.743,92)	-47%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(5.361.669,98)	(1.087.623,98)	(1.220.215,14)	(970.118,70)	(840.263,85)	(4.118.221,67)	(9.479.891,65)	-10%
Marketing	(450.125,59)	(2.844.366,21)	(455.642,95)	(181.005,75)	(310.686,00)	(3.791.700,90)	(4.241.826,49)	-4%
Despesa Comissão	-	(2.123.675,35)	(1.680.838,94)	(1.868.317,13)	(630.314,60)	(6.303.146,02)	(6.303.146,02)	-6%
Incorporação	(776.658,88)	(682.351,60)	(790.236,04)	(840.059,13)	(1.428.252,14)	(3.740.898,92)	(4.517.557,80)	-5%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(12.784,56)	(572.579,66)	(161.921,01)	(111.957,19)	(160.927,59)	(1.007.385,44)	(1.020.170,00)	-1%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(70.207,35)	(232.712,94)	(692.007,06)	(2.631.805,89)	(3.626.733,25)	(3.626.733,25)	-4%
Débito Não Identificado	(51.341,46)	-	-	-	-	-	(51.341,46)	0%
Custos e Despesas	(7.023.782,41)	(7.795.953,73)	(16.659.820,29)	(35.868.352,28)	(7.520.501,88)	(67.844.628,19)	(74.868.410,60)	-77%
Total Operacional	(6.972.440,95)	(3.917.094,64)	(9.161.157,75)	(16.699.858,58)	58.904.960,05	29.126.849,07	22.154.408,12	23%
Aporte - H.Ink	7.070.900,00	-	-	-	-	-	7.070.900,00	7%
Aporte - Kallas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte - You Inc	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - H.Ink	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - Kallas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - You Inc	-	-	-	-	-	-	-	0%
Crédito - H.Ink	-	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Juros	-	(335.560,75)	(1.006.682,26)	(1.006.682,26)	(2.097.254,72)	(4.446.180,00)	(4.446.180,00)	-5%
CRI - Amortização	-	-	-	-	(7.000.000,00)	(7.000.000,00)	(7.000.000,00)	-7%
Transferência Recebível P.S.	-	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento PE - Liberação	-	-	5.796.375,33	21.965.211,79	2.745.651,47	30.507.238,60	30.507.238,60	31%
Financiamento PE - Juros	-	-	(145.385,16)	(1.572.171,86)	(680.869,81)	(2.398.426,83)	(2.398.426,83)	-2%
Financiamento PE - Amortização	-	-	-	-	(30.507.238,60)	(30.507.238,60)	(30.507.238,60)	-31%
Financiamento PE - Outras Despesas	-	(80.874,55)	(78.000,00)	(84.000,00)	(32.592,03)	(275.466,58)	(275.466,58)	0%
Despesas Financeiras	(324,00)	-	-	-	-	-	(324,00)	0%
Receitas Financeiras	0,39	-	-	-	-	-	0,39	0%
CRI - Despesas	(45.320,55)	-	-	-	-	-	(45.320,55)	0%
Total Investimentos	7.025.255,84	(416.435,30)	4.566.307,91	19.302.357,66	(37.572.303,68)	(14.120.073,41)	(7.094.817,57)	-7%
Total Geral	52.814,89	(4.333.529,95)	(4.594.849,84)	2.602.499,08	21.332.656,36	15.006.775,66	15.059.590,55	16%

3 – Resultado Projetado

3.2 – Resultado Projetado – Premissas: Cabo Verde

- Receita: Projeção conforme fluxo de caixa atualizado pelo incorporador base **jul/24**;
- Despesas: Incorporação, obra, terreno, despesas adm. e marketing baseado nos saldos orçados de acordo com o fluxo do incorporador base **jul/24**, deduzindo o incorrido até a data base e reprojetoando o saldo a gastar;
- Projeção de Receita - Repasse ocorrendo 03 meses após dez/26;
- Projetamos para despesas administrativas o valor de monitoramento até jan/29 (data de vencimento do CRI) e de auditoria de obra até 01 mês após o habite-se;
- Índice de garantia – Conforme documento da operação, o índice de garantia só será efetuado após a contratação de um Financiamento PE;
- Aporte H.Ink – Dentre os valores de aporte, possuem valores referentes ao CRI e aportes societários com a H.Ink;
- Para projeção do pagamento do CRI em cada empreendimento:
 - Para projeção de Juros consideramos a taxa CDI + 4,5%, conforme os documentos da operação;
 - Habite-se conforme fluxo de caixa enviado pelo incorporador (último mês que ocorre gastos relevantes com obra);
 - Amortização do valor total do CRI em jan/29, conforme cronograma de amortização;