

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro**  
**Porte – Padre Adelino (CRI 1S14E)**  
**Realizado em: 20/08/2024**

 **Data Base: Abril e Maio/2024**



## **Resumo de Empreendimento**

---

### **1 – Posição Comercialização**

---

### **2 – Recebíveis e Despesas**

---

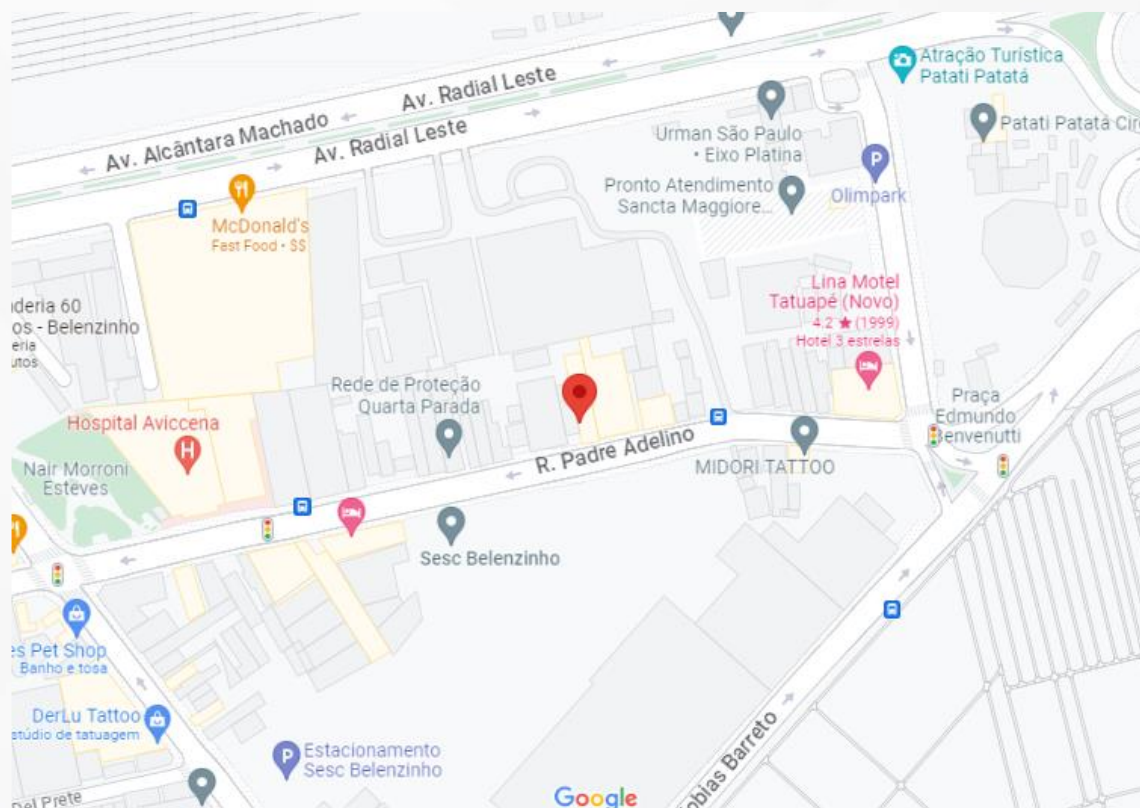
### **3 – Contábil e Fiscal**

---

### **4 – Resultado do Projeto**

---

# Resumo Empreendimento



## Projeto

### Informações Projeto

Empreendimento: PADRE ADELINO  
Empresa: P610 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.  
Endereço: Rua Padre Adelino, 1045, Quarta Parada  
Cidade: São Paulo - SP  
Patrimônio de Afetação: sim (09/08/2022)  
Torres: 1  
Total de Unidades: 460  
Unidades em Estoque: 213  
% Vendido em Garantia: 53,70% **(ii)**  
% Obra: 0,00% **(i)**  
Data de Entrega: 01/12/2027 (Fluxo de Custo de Obra)  
Data Base Monitoramento: 31/05/2024

## Operação

### Informações Operação

Crédito Total	26.500.000,00
Saldo Devedor (30/04/2024)	26.515.370,00
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	27/04/2028
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 4,9% a.a. na base 252

**(i)** Previsão de lançamento em set/24, segundo o incorporador.

**(ii)** Como não foi disponibilizado as unidades em garantia, todas as unidades foram alocadas em garantia.

# CRI – Resumo do Empreendimento

Informações da Operação	
CRI	1º série da 14ª emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	P610 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Empreendimento alvo	TERRENO PADRE ADELINO
Crédito Total	26.500.000,00
<i>Despesas Flat</i>	-
<i>Despesas Iniciais</i>	1.041.088,99
<i>1º Prêmio</i>	311.175,32
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	23.931.737,49
Data de emissão	12/05/2023
Data de vencimento final	26/04/2028
Atualização Monetário e Juros	CDI + 4,9% a.a, na base 252
Razão Mínima de Garantia	Soma do valor das unidades não vendidas (estoque) e o valor nominal dos recebíveis com até 30 dias de atraso deverá ser superior a 200% do saldo devedor.

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1 - Vendas (Status Unidades)

<b>P610 - PADRE ADELINO</b>	<b>Monit. mai24</b>
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>460</b>
<b>Total Unidades Fora Garantia</b>	<b>0</b>
<b>Total Unidades em Garantia</b>	<b>460</b>
<i>Disponível / Estoque</i>	<b>213</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	213
<b>Vendidas (i)</b>	<b>247</b>
<i>Quitadas</i>	13
<i>Financiamento Direto</i>	234
<i>Promessa de Repasse</i>	0

O empreendimento **Padre Adelino** possui 460 unidades conforme modelagem enviada pelo incorporador e fichas financeiras, ainda não recebemos o RI e quadro NBR do empreendimento.

### (i) Movimentação no período:

- Foi realizado a venda de 247 unidade para SCPistas, sendo que 13 destes já quitaram seu fluxo com o incorporador.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds mai-24	% Pago mai-24
0 - 30	219	32,5%
31 - 90	11	8,7%
91 - 120	2	2,1%
121 - 180	8	31,5%
> 180	7	22,0%
<b>Total Unidades</b>	<b>247</b>	<b>30,8%</b>

#### UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
25	29	57	54	17	13	6	2	2	1	13
9	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	0	5	0	1	0	1	0	0	0	0
0	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>37</b>	<b>32</b>	<b>68</b>	<b>54</b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>13</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM mai-24	% mai-24
0 - 30	62,35	86,6%
31 - 90	4,57	6,3%
91 - 120	0,87	1,2%
121 - 180	1,93	2,7%
> 180	2,30	3,2%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>72,02</b>	<b>100,0%</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

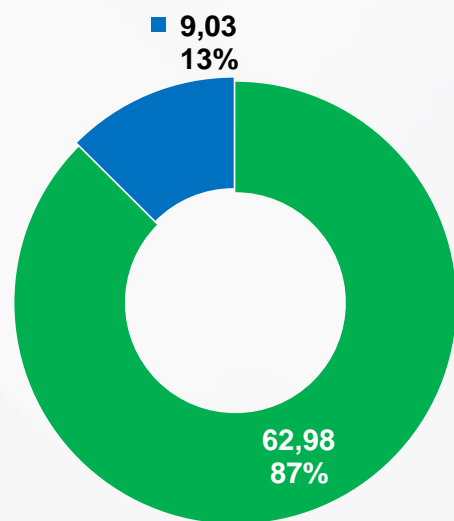
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
11,43	10,18	17,97	14,84	3,90	2,42	1,22	0,23	0,15	0,01	0,00
4,00	0,00	0,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,27	0,00	1,37	0,00	0,14	0,00	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	1,00	1,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>16,56</b>	<b>11,18</b>	<b>21,22</b>	<b>14,84</b>	<b>4,05</b>	<b>2,42</b>	<b>1,36</b>	<b>0,23</b>	<b>0,15</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>

O projeto possui 247 unidades vendidas e 234 ativas. Destas, 15 unidades se encontram inadimplentes (acima de 120 dias) que representam R\$ 4,22 milhões dos recebíveis em aberto (ou 5,9% do recebível), possuindo um montante total de R\$ 624 mil de parcelas em atraso (acima de 120 dias).

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

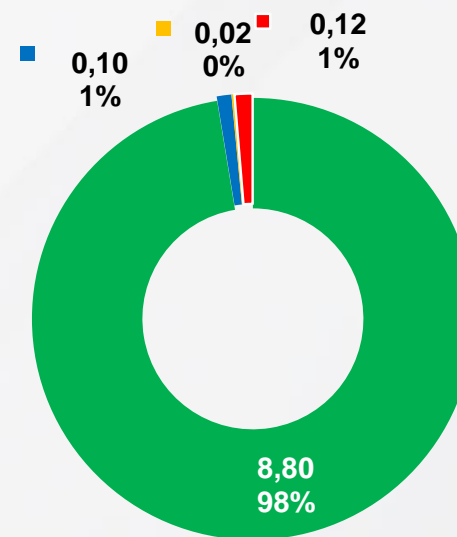
## 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

Dos R\$ 72,02 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 0,12 milhão (2%) referem-se a parcelas chaves ou pós-chaves. Destes recebíveis, R\$ 0,12 milhão (1%) se encontra inadimplente (acima de 120 dias).

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Abr e Mai/24, conta do projeto:

Classificação	Itaú 27498-4
Saldo Inicial C/C	415.958,28
(i) Aporte - SCP	5.616.812,89
(ii) Débitos a identificar	-4.719.284,62
Devolução Distratos Realizados	-10.000,00
Incorporação - Projetos	-491.092,62
Incorporação - Despesas Legais	-9.129,79
Terreno - IPTU	-22.874,17
Terreno - Outras Despesas	-686,54
Marketing - Stand	-293.935,19
Marketing - Promoção e Propaganda	-13.260,00
Desp Comerciais - Comissão	-461.659,31
Desp Adm - Outros	-1.988,46
Tributos	-255.420,69
Tarifas / Taxas	-1.395,46
Débito - Província	-108.217,28
(iii) Aporte - Porte	395.000,00
Rendimentos Aplicação	56,87
Saldo Final C/C	38.883,91

(i) Ocorreram aportes de SCPistas que somam R\$ 5,6 milhões.

(ii) Ocorreram débitos que não foram apresentados no contas pagas do incorporador e somam R\$ 4,7 milhões.

(iii) Em ambos os períodos ocorreram aportes da Porte no montante de R\$ 395 mil.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Abr e Mai/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú 18522-6
<b>Saldo Inicial C/C</b>	<b>40.587,54</b>
Aporte - SCP	630.781,71
CRI - Juros	-675.831,51
CRI - Despesas	-10.541,54
Tarifas / Taxas	-1.317,38
Crédito - P610	108.217,28
TED entre Contas	-13.294,38
Aplicação/ Resgate CDB	-61.636,19
Rendimentos Aplicação	3,08
<b>Saldo Final C/C</b>	<b>16.968,61</b>
Aplicação - CDB	5.934.086,39
<b>Saldo Final C/C + Aplic</b>	<b>5.951.055,00</b>

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4 – Conciliação dos Créditos dos SCPistas

Comparando os créditos SCPistas, nos extratos bancários e as baixas no ERP, ocorreu a respectiva variação:

	A	B	C	E = (A + B + C)
Período	Extrato Itaú 27498-4	Extrato Itaú PS 18522-6	Ext. Cliente - ERP Conta SPE	Variação 1 (R\$)
jun/23 a dez/23	25.940.919,54	1.431.726,66	-27.558.613,92	-185.967,72
jan/24	1.556.295,56	1.563.199,74	-3.119.495,30	0,00
fev/24	368.275,00	1.258.367,14	-1.646.295,61	-19.653,47
mar/24	1.054.865,85	1.261.404,31	-1.848.063,14	468.207,02
abr/24	2.831.366,13	625.985,89	-2.947.711,89	509.640,13
mai/24	2.785.446,76	4.795,82	-2.652.456,80	137.785,78
<b>TOTAL</b>	<b>34.537.168,84</b>	<b>6.145.479,56</b>	<b>-39.772.636,66</b>	<b>910.011,74</b>

#### Detalhamento da variação:

Empreendimento	Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
P610 - Padre Adelino	Extrato Bancário	-	-	-	jun/23 à mai/24	1.464.309,12	Créditos recebidos que não foi possível serem conciliados de jun/23 à mai/24.
	ERP	-	-	-	jun/23 à mai/24	-554.297,38	Baixas que não foram encontradas no extrato bancário de jun/23 à mai/24.
<b>TOTAL</b>						<b>910.011,74</b>	

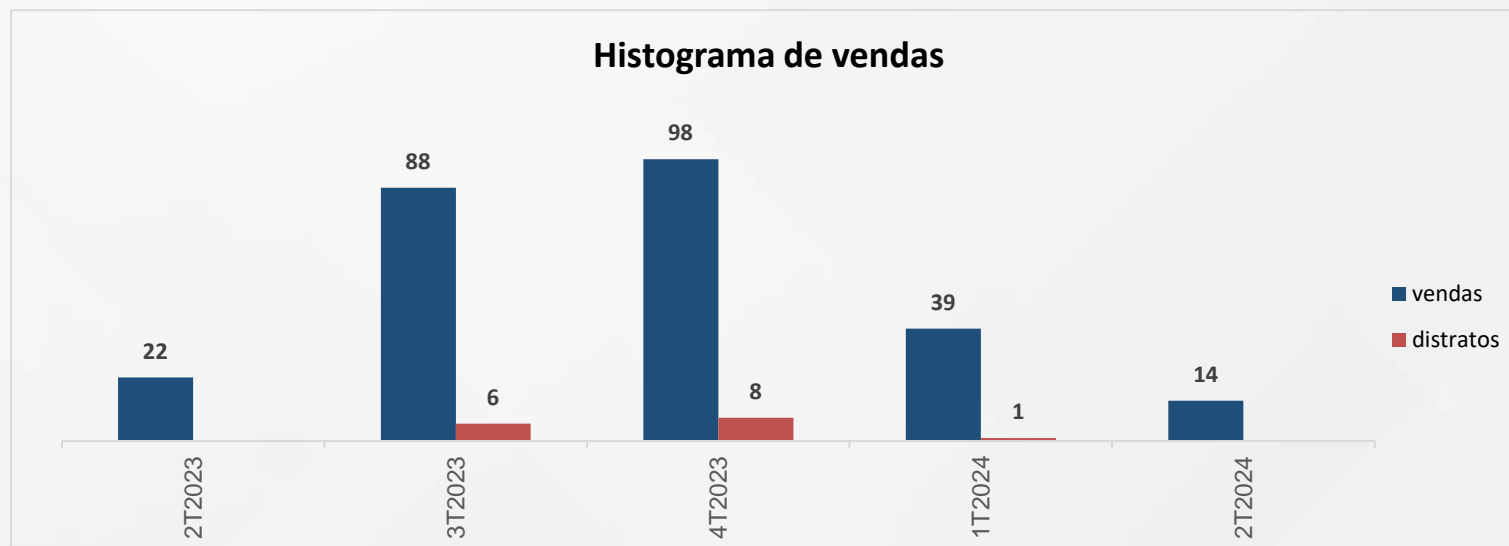
## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m <sup>2</sup> )	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m <sup>2</sup>	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m <sup>2</sup>	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)
Residencial	32,5	77	15	464,24	16.630	514,7	7,7	62	2.038,9	17.500	575,49	35,7
Office	32,3	364	232	7.027,72	14.521	439,9	102,1	132	4.722,9	14.568	521,22	68,8
Office Garden	44,7	13	0	0,00	0	0,0	0,0	13	581,7	17.500	782,99	10,2
Loja	164,9	6	0	0,00	0	0,0	0,0	6	989,2	12.500	2.060,85	12,4
<b>Total</b>		<b>460</b>	<b>247</b>	<b>7.491,96</b>	<b>14.652</b>	<b>444,4</b>	<b>109,8</b>	<b>213</b>	<b>8.332,6</b>	<b>15.244</b>	<b>596,37</b>	<b>127,0</b>

O empreendimento possui 213 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 127.025.825,00** (Tabela de vendas) ou **R\$ 120.951.722,92** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

As informações de metragem e valor de tabela de vendas foram disponibilizadas pelo incorporador.



## 3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
<b>Certidões Incorporadora (P610 - PADRE ADELINO):</b>	<b>Status:</b>	<b>Validade:</b>
● SRF/INSS	Negativa	24/11/2024.
● Trabalhista	Negativa	17/12/2024
● Municipal	Regular	18/10/2024
● Estadual	Negativa	20/12/2024
● FGTS	Regular	08/08/2024

## 3.2 – Contábil

<b>P610 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda - 30/04/2024</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>61.597.191,90</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>61.597.191,90</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>9.197.254,83</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>37.820.226,02</b>
Caixa e Bancos	4.978.404,56	Fornecedores	442.279,76
Estoques Imobiliários	1.223.922,36	Obrigações c/ Terceiros	99.703,10
Créditos	2.994.927,91	Obrigações tributárias	13.758,79
		Impostos e Contribuições	1,69
		Adiamento de Clientes	37.264.482,68
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>52.399.937,07</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>25.530.772,97</b>
Outros Créditos	15.745.663,90	Empréstimos a pagar	25.530.772,97
Pagamentos Antecipados	1.112.031,85	Porte Engenharia e Urbanismo	-
Empréstimo LP	4.262.184,22		
Estoque	31.280.057,10		
		<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</b>	<b>10.000,00</b>
		Capital Social	10.000,00
		<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(1.763.807,09)</b>
		Lucros e Prejuízos	(15.864,49)
		Despesa Operacional	(1.747.942,60)

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total	% / VGV
Receita Contratada	40.687.689,02	16.703.945,49	17.712.347,71	16.919.186,24	12.480.282,78	8.200.683,27	-	112.704.134,51	46%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(563.593,18)	(1.049.657,58)	(1.049.657,62)	(1.472.030,36)	(89.197,53)	-	(4.224.136,27)	-2%
Revenda de Unidades Distratadas	-	241.755,88	667.099,16	739.263,93	911.923,41	4.725.223,37	-	7.285.265,75	3%
Venda de Estoque	-	2.309.865,80	7.820.760,00	10.984.411,60	15.900.288,00	82.388.950,09	-	119.404.275,50	49%
Receita Comissão	-	2.014.666,36	4.029.332,72	2.014.666,36	-	-	-	8.058.665,45	3%
Outras Receitas	184.088,48	-	-	-	-	-	-	184.088,48	0%
<b>Receitas</b>	<b>40.871.777,50</b>	<b>20.706.640,35</b>	<b>29.179.882,02</b>	<b>29.607.870,51</b>	<b>27.820.463,83</b>	<b>95.225.659,20</b>	<b>-</b>	<b>243.412.293,42</b>	<b>100%</b>
Obra - Custo Raso	-	-	(2.119.154,76)	(13.618.551,11)	(83.181.710,76)	(12.060.297,10)	(800.024,19)	(111.779.737,92)	-46%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(29.315.466,22)	-	-	-	-	-	-	(29.315.466,22)	-12%
Marketing	(818.085,55)	(513.119,51)	(1.757.695,72)	(296.201,43)	(213.867,82)	(641.798,61)	(427.856,06)	(4.668.624,70)	-2%
Despesa Comissão	(3.593.385,99)	-	-	-	-	-	-	(3.593.385,99)	-1%
Incorporação	(2.110.494,70)	(3.304.511,00)	(1.697.488,20)	(688.765,99)	(992.736,00)	(614.379,22)	(620.027,13)	(10.028.402,24)	-4%
Tributos	(290.897,53)	(850.909,34)	(1.185.575,72)	(1.154.037,50)	(1.349.165,53)	(3.490.740,44)	-	(8.321.326,05)	-3%
Despesas Administrativas	(277.104,58)	(31.500,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(18.000,00)	-	(488.604,58)	0%
Despesas Financeiras	(5.209,60)	-	-	-	-	-	-	(5.209,60)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	(439.000,00)	-	-	-	-	-	-	(439.000,00)	0%
Débito a identificar	(5.101.306,98)	-	-	-	-	-	-	(5.101.306,98)	-2%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(41.950.951,15)</b>	<b>(4.700.039,85)</b>	<b>(6.813.914,40)</b>	<b>(15.811.556,02)</b>	<b>(85.791.480,11)</b>	<b>(16.825.215,37)</b>	<b>(1.847.907,38)</b>	<b>(173.741.064,28)</b>	<b>-71%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(1.079.173,65)</b>	<b>16.006.600,50</b>	<b>22.365.967,62</b>	<b>13.796.314,49</b>	<b>(57.971.016,28)</b>	<b>78.400.443,83</b>	<b>(1.847.907,38)</b>	<b>69.671.229,14</b>	<b>29%</b>
CRI - Liberação	23.931.737,49	(0,00)	-	-	-	-	-	23.931.737,49	10%
CRI - Juros	(4.447.709,46)	(2.290.842,68)	(3.927.158,88)	(3.927.158,88)	(3.927.158,88)	(1.651.975,18)	-	(20.172.003,97)	-8%
CRI - Amortização	-	-	-	-	-	(26.500.000,00)	-	(26.500.000,00)	-11%
Aporte - Porte	5.800.177,33	-	-	-	-	-	-	5.800.177,33	2%
Retirada - Porte	(19.674.286,50)	-	-	-	-	-	-	(19.674.286,50)	-8%
Crédito - Província	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito - Província	(2.789.050,58)	-	-	-	-	-	-	(2.789.050,58)	-1%
<b>Total Investimentos</b>	<b>1.118.057,56</b>	<b>(2.290.842,68)</b>	<b>(3.927.158,88)</b>	<b>(3.927.158,88)</b>	<b>(3.927.158,88)</b>	<b>(28.151.975,18)</b>	<b>-</b>	<b>(41.106.236,95)</b>	<b>-17%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>38.883,91</b>	<b>13.715.757,82</b>	<b>18.438.808,74</b>	<b>9.869.155,60</b>	<b>(61.898.175,16)</b>	<b>50.248.468,66</b>	<b>(1.847.907,38)</b>	<b>28.564.992,19</b>	<b>12%</b>

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

# 4 – Resultado Projetado

## 4.2 – Resultado Projetado

### Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses, 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 24 meses;
- Para cálculo das linhas de “Receita Comissão” e “Desp Comerciais”, aplicamos um percentual de 6% sobre as receitas contratadas, conforme informação do incorporador;
- Terreno, Marketing, Despesas Adm e Incorporação considerando incorridos + fluxo projetado da viabilidade;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + projeção de despesas com monitoramento;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Consideração da entrega de obra em 01/12/2027, conforme data prevista no fluxo de custo de obra disponibilizado pelo incorporador;
- Custo total de obra considerando o fluxo projetado enviado pelo incorporador;
- Amortização do CRI não está sendo projetado pois, na projeção de caixa o empreendimento não possui caixa para efetuar a amortização do CRI.
- Para projeção do pagamento de juros / amortização, utilizamos as seguintes premissas:
  - Taxa de juros: Taxa DI + Spread de 4,90%;
  - Amortização da dívida em abr/28, data do vencimento da dívida do CRI.