

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro
Praça Saúde (CRI 33S3E)
Realizado em: 12/03/2024**

 **Data Base: Fevereiro/2024**



Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado

Resumo Empreendimento



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: PRAÇA SAÚDE BY YOU, INC
Empresa: EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
Endereço: Av. Afonso Mariano Fagundes, 137, Vila da Saúde
Cidade: São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação: sim (16/06/2021)
Torres: 1
Total de Unidades: 253
Unidades em Garantia: 253
Garantias em Estoque: 93
% Vendido: 63,24%
% Obra: 98,02%
(i) Data de Entrega: 31/03/2024 (Cronograma de obra)
Data Base Monitoramento: 29/02/2024

CRI

Posição Atual	Valor (R\$)
Crédito Total	70.000.000,00
Saldo Devedor (29/02/2024)	66.838.581,04
Saldo a Liberar	3.776.000,00
Data Vencimento Contrato	04/03/2026
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 4% a.a. na base 252

(i) Habite-se emitido em 24/02/2024, porém a entrega da obra ocorrerá em mar/24, segundo incorporador.

CRI – Resumo do Empreendimento

Informações da Operação	Anterior	Nova
CRI	24ª Série da 3ª Emissão	33ª Série da 3ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Empreendimento alvo	Terreno Saúde	PRAÇA SAÚDE BY YOU, INC
Crédito Total	17.600.000,00	70.000.000,00
<i>Despesas Flat</i>	<i>178.556,00</i>	<i>234.393,89</i>
<i>Fundo de Reserva</i>	<i>269.671,00</i>	<i>746.871,46</i>
<i>1º Prêmio</i>	<i>198.628,48</i>	<i>1.118.563,58</i>
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	<i>16.953.144,52</i>	<i>67.900.171,07</i>
Data de emissão	08/10/2020	18/02/2022
Data de vencimento final	30/10/2025	04/03/2026
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 8% a.a. na base 252	CDI + 4% a.a. na base 252

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1.1 – Vendas (Status Unidades e Lojas)

	UNIDADES	Monit. jan24	Monit. fev24
	Total Unidades Empreendimento	249	249
	Total Unidades Em Garantia	249	249
(i)	Permutas	4	4
	Unidades	4	4
	Disponível / Estoque	99	91
	Unidades em Estoque	99	91
(ii)	Vendidas	146	154
	Quitadas	61	65
	Financiamento Direto	18	19
	Promessa de Repasse	67	70

	LOJAS	Monit. jan24	Monit. fev24
	Total Unidades Empreendimento	4	4
	Total Unidades Em Garantia	4	4
(i)	Permutas	1	1
	Unidades	1	1
	Disponível / Estoque	2	2
	Unidades em Estoque	2	2
(ii)	Vendidas	1	1
	Quitadas	1	1
	Financiamento Direto	0	0
	Promessa de Repasse	0	0

O projeto possui 249 unidades e 4 lojas.

(i) A loja 1 e as unidades 604, 615, 618 e 1809 estão classificadas como permuta, conforme espelho de vendas do incorporador.

(ii) No período:

- 08 unidades foram vendidas (1-605, 1-613, 1-623, 1-1604, 1-1707, 1-1708, 2-406 e 2-407);
- 04 unidades foram quitadas (1-506, 1-623, 1-1108 e 1-1209).

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Unidades

Status	jan/24	Rolagem										fev/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	62	-	-	-	1	-	3	-	-	-	-	66
permuta	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
estoque	101	-	(1)	-	-	-	(7)	-	-	-	-	93
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	82	-	(3)	-	7	-	-	(5)	-	-	-	81
31 - 90	2	-	-	-	-	-	5	-	(2)	-	-	5
91 - 120	1	-	-	-	-	-	-	2	-	(1)	-	2
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	253											253

Movimento no período:

- 08 unidades foram vendidas (1-605, 1-613, 1-623, 1-1604, 1-1707, 1-1708, 2-406 e 2-407);
- 08 unidades rolaram para faixa de atraso superior (1-513, 1-516, 1-608, 1-905, 1-603, 1-614, 2-203 e 2-410);
- 04 unidades foram quitadas (1-506, 1-623, 1-1108 e 1-1209).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Praça Saúde

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jan-24	Unds fev-24	% Pago fev-24
0 - 30	144	147	68,0%
31 - 90	2	5	45,6%
91 - 120	1	2	31,4%
121 - 180	0	1	36,4%
> 180	0	0	
Total Unidades	147	155	67,0%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jan-24	R\$MM fev-24	% fev-24
0 - 30	26,25	26,09	93,4%
31 - 90	0,58	1,08	3,9%
91 - 120	0,20	0,57	2,0%
121 - 180	0,00	0,20	0,7%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	27,03	27,94	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%
2	9	17	17	6	9	4	1	5	11	66
0	0	0	3	1	0	0	0	1	0	0
0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	9	17	23	7	9	4	1	6	11	66

RECEBÍVEIS por % Pago

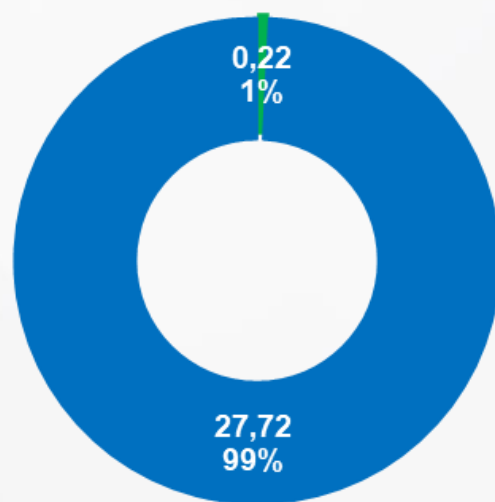
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
1,39	4,75	8,22	5,93	2,01	2,49	0,83	0,06	0,39	0,01	0,00
0,00	0,00	0,00	0,71	0,31	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,39	4,75	8,22	7,41	2,32	2,49	0,83	0,06	0,45	0,01	0,00

Das 155 unidades vendidas, 89 estão ativas. Destas, 01 unidade está inadimplente acima de 120 dias (2-203), representando R\$ 0,20 milhão ou 0,7% dos recebíveis contratados.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

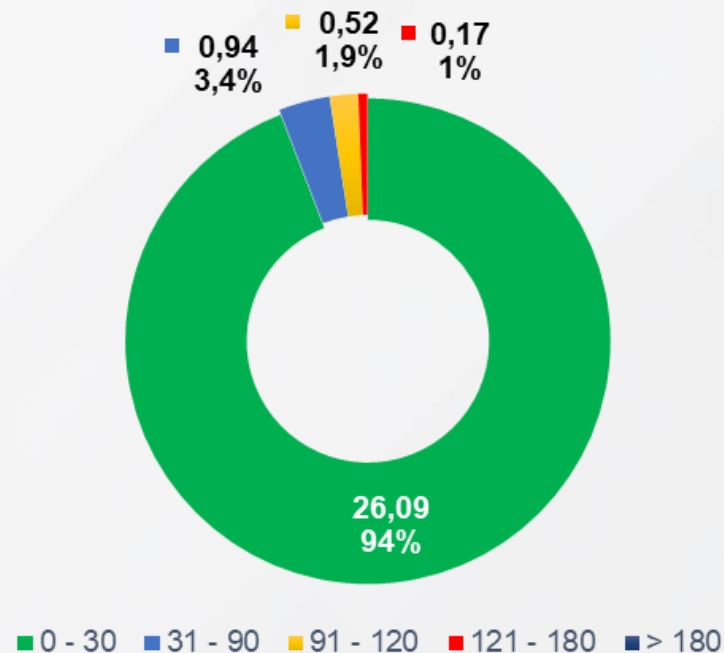
2.2 – Inadimplência e Recebíveis – Praça Saúde

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



O total de recebíveis em aberto R\$ 27,94 milhões, sendo R\$ 27,72 milhões parcelas chaves ou pós-chaves. Destes, apenas uma unidade com inadimplência acima de 120 dias (2-203), representando 1% ou R\$ 0,17 milhão do recebível contratado.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Fev/24, contas do projeto Evoque:

Classificação	Itaú Evoque 13374-3
Saldo C/C Inicial	2.567.553,85
Receita Contratada	2.017.864,83
Construção - Custo de Obra	-1.804.265,02
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-283.401,71
Terreno - IPTU	-37.014,71
Terreno - Manutenção	-1.001,17
Marketing - Promoção e Propaganda	-27.102,92
Marketing - Stand	-13.342,37
Desp Financeiras	-2.412,38
RET	-260.976,62
Desp Adm - Outras	-5.646,24
(i) { Crédito - You Inc	837.500,00
Débito - You Inc	-2.610.000,00
Débito - Província	-356.663,19
Receitas Financeiras	1.971,05
Saldo C/C Final	23.063,40

(i) Ocorreram entradas e saídas oriundas da You Inc. As saídas foram superiores em R\$ 1.772.500,00 ;

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Fev/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS 21028-2
Saldo C/C Inicial	8.105,93
Crédito - Evoque	356.663,19
CRI - Juros	-829.748,44
CRI - Outros	0,01
Desp Adm - Outras	-39.851,48
Desp Financeiras	-73,00
Aplicação / Resgate Invest	505.415,34
Receitas Financeiras	2,83
Saldo C/C Final	514,38
Aplicações Financeiras	2.497.357,41
Saldo Total	2.497.871,79

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Recebimentos de Clientes

Todos os recebimentos ocorreram pela conta do Itaú do Projeto e no período houve variação, devido aos recebimentos ocorrerem um dia útil após a data da baixa (créditos em D+1).

Período	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Varição (R\$)
fev/24	2.017.864,83	0,00	-2.129.994,19	-112.129,36
TOTAL	2.017.864,83	0,00	-2.129.994,19	-112.129,36

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	13374-3	803	I	01/02/2024	597,43	Baixas retroativas
Extrato Bancário	13374-3	803	I	01/02/2024	452.022,13	
ERP	-	1308	I	29/02/2024	-100.000,00	Baixas no final de fev/24, com possíveis créditos em mar/24 (D+1)
ERP	-	1702	M	29/02/2024	-34.747,37	
ERP	-	1602	I	29/02/2024	-80.501,55	
ERP	-	1808	S	29/02/2024	-112.000,00	
ERP	-	623	S	29/02/2024	-237.500,00	
TOTAL					-112.129,36	

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Recebimentos de Clientes (repasso ao PS)

Não foi apurado no extrato bancário do Patrimônio Separado o repasse de parcela desde o habite-se (24/02/24), porém as baixas das unidades a partir desta data no ERP somam R\$ 904mil.

Período	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)
	Extrato Bancário Conta Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Recebimento fora P.S.	Valor Repassado P.S.	Saldo a Repassar P.S.
fev/24	0,00	-903.742,17	-903.742,17	0,00	-903.742,17
TOTAL	0,00	-903.742,17	-903.742,17	0,00	-903.742,17

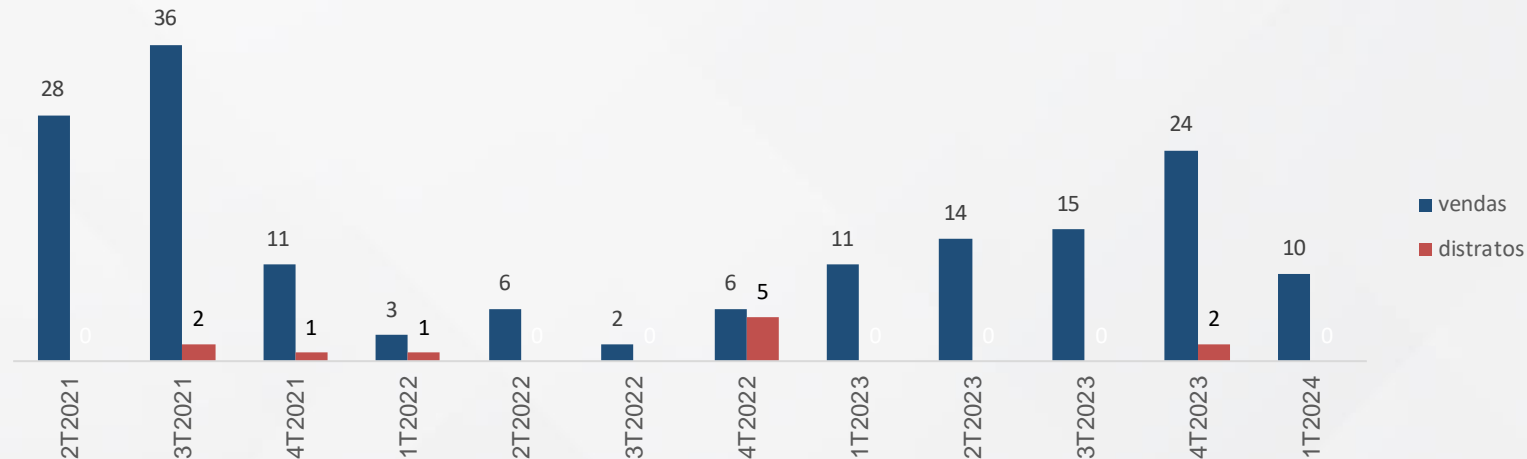
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	Qtd. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Estoque R\$/m²	VMU Estoque R\$ mil	VGV Estoque (R\$ mm)
Lojas	115,8	1	3	1	148	7.957	1.180,0	1,2	2	161,1	10.019	807,00	1,6
Stúdios	26,2	3	107	43	1.108	12.174	313,8	13,5	64	1.695,7	13.894	368,12	23,6
1 Dormitório	35,8	0	22	14	487	12.699	442,0	6,2	8	300,8	13.432	505,04	4,0
3 Dormitórios	70,4	0	52	42	2.970	10.692	756,1	31,8	10	688,3	14.325	986,01	9,9
2 Dormitórios	58,4	1	64	55	3.207	10.979	640,2	35,2	9	526,7	13.716	802,68	7,2
Total		5	248	155	7.921	11.088	566,6	87,8	93	3.372,6	13.728	497,83	46,3

O empreendimento possui 91 unidades e 2 lojas em estoque. O total (unidades e lojas) somam um VGV **R\$ 46.298.400,00** (conforme Tabela de vendas) ou **R\$ 38.094.022,11** (Considerando o VUV médio dos 6 últimos meses que ocorreram vendas, por tipologia).

Histograma de Vendas



2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.7 – Coverage e Razão Mínima de Garantia

5.4. Coverage de Obra: Para que os recursos oriundos das vendas das futuras unidades autônomas sejam destinados à (a) Amortização do saldo devedor do Valor Principal da CCB ou para (b) destinação dos recursos excedentes pela Devedora à You Inc, conforme alínea (i) 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, calculado pela Gerenciadora conforme sua projeção para a data do Habite-se;

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

"Saldo Devedor Projetado da CCB" = saldo devedor atualizado da CCB calculado pela Gerenciadora, conforme sua projeção para a data do Habite-se.

5.5. Razão de Garantia: Para que os recursos excedentes oriundos das vendas das futuras unidades autônomas sejam destinados pela Devedora à You Inc, conforme alínea (i) da Cláusula 5.3., deverá ser mantida a seguinte razão de garantia a ser calculada conforme definido abaixo, a qual deverá ser igual ou superior a **175%** (cento e setenta e cinco por cento) do saldo devedor da CCB ("Razão de Garantia"):

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Estoque} + \text{Recebíveis} + \text{Caixa}}{\text{Saldo Devedor Projetado da CCB}} \geq 175\%$$

Data Base:	fev-24
Saldo Caixa:	23.063,40
CRI a Integralizar:	3.811.042,55
Custos Previstos Até Término:	2.450.320,98
Coverage de Obra:	1,56

Estoque + Recebíveis na entrega:	60.944.851,73
Caixa na entrega:	23.063,40
Saldo Devedor na entrega:	70.000.000,00
Razão de Garantia:	87%

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (EVOQUE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	08/09/2024
● Trabalhista	Negativa	08/09/2024
● Municipal	Regular	14/05/2024
● Estadual	Negativa	12/09/2024
● FGTS	Regular	03/04/2024

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2.1 – Balancete – Praça Saúde

EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - 31/01/2024			
TOTAL DO ATIVO	67.065.659,28	TOTAL DO PASSIVO	67.065.659,28
CIRCULANTE	66.632.627,87	CIRCULANTE	3.776.188,94
Bancos Conta Movimento	2.038.608,60	Fornecedores	1.520.962,14
Aplicações Financeiras	3.522.534,52	Retenção Contratual	847.343,03
Clientes	26.561.141,43	Provisão para Distrato	-
Conta Transitoria de Clientes	452.619,56	Obrigações Tributárias	341.371,39
Adiantamento Fornecedores	76.162,03	Impostos e Contribuições a Pagar	1.967,63
Impostos a Recuperar	8.510,12	Impostos Diferidos CP	1.062.365,54
Estoque	31.193.578,23	C/C Diversas	-
Despesas a Apropriar	2.779.473,38	Adiantamentos de Clientes	2.179,21
		Créditos Indevidos	-
NÃO CIRCULANTE	433.031,41	NÃO CIRCULANTE	66.976.370,48
Clientes LP	433.031,41	Empréstimo CRI	66.974.281,76
		C/C Diversas	-
		Titulos a Pagar	2.088,72
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	276.548,36
		Capital Subscrito	10.000,00
		AFAC	850.000,00
		Lucros ou Prejuízos Acumulados	(583.451,64)
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	(3.963.448,50)
		Demonstração de resultados	(3.963.448,50)

4 – Resultado Projetado

4.1.1 – Resultado Projetado – Praça Saúde

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada	56.265.813,31	787.002,38	-	-	-	-	57.052.815,69	46%
Receita Repasse	-	27.717.212,85	-	-	-	-	27.717.212,85	23%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(198.725,55)	-	-	-	-	(198.725,55)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	158.642,34	133.593,55	-	-	-	292.235,89	0%
Venda de Estoque	-	19.144.161,68	16.800.229,98	-	-	-	35.944.391,66	29%
Receita Comissão	-	1.535.450,32	614.180,13	-	-	-	2.149.630,45	2%
Outras Receitas	191.680,62	-	-	-	-	-	191.680,62	0%
Receitas	56.457.493,93	49.143.744,02	17.548.003,66	-	-	-	123.149.241,61	100%
Obra	(59.283.839,14)	(5.165.167,07)	-	(378,55)	-	-	(64.449.384,76)	-52%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(21.949.199,67)	-	-	-	-	-	(21.949.199,67)	-18%
Marketing	(9.211.196,58)	(313.636,90)	(102.641,80)	-	-	-	(9.627.475,28)	-8%
Despesa Comissão	(6.489,30)	(957.208,08)	(840.011,50)	-	-	-	(1.803.708,88)	-1%
Incorporação	(3.323.454,08)	(748.032,46)	(178.555,54)	-	-	-	(4.250.042,08)	-3%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(381.155,34)	(21.000,00)	-	-	-	-	(402.155,34)	0%
Despesas Financeiras	(182.494,33)	-	-	-	-	-	(182.494,33)	0%
Devolução Distratos Realizados	(132.780,63)	-	-	-	-	-	(132.780,63)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	(95.742,22)	-	-	-	-	(95.742,22)	0%
Tributos	(2.209.611,77)	(1.965.749,76)	(701.920,15)	-	-	-	(4.877.281,68)	-4%
Custos e Despesas	(96.680.220,84)	(9.266.536,49)	(1.823.128,98)	(378,55)	-	-	(107.770.264,87)	-88%
Total Operacional	(40.222.726,91)	39.877.207,53	15.724.874,68	(378,55)	-	-	15.378.976,74	12%
Aporte - You Inc	43.957.473,00	-	-	-	-	-	43.957.473,00	36%
Retirada - You inc	(46.917.500,00)	-	-	-	-	-	(46.917.500,00)	-38%
Mútuo Saída	(60.000,00)	-	-	-	-	-	(60.000,00)	0%
Mútuo Entrada	-	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	79.465.137,41	-	-	-	-	-	79.465.137,41	65%
Crédito - Província	100,00	-	-	-	-	-	100,00	0%
Débito - Província	(34.822.119,83)	-	-	-	-	-	(34.822.119,83)	-28%
Repasse de Receita Garantia	(1.358.323,93)	-	-	-	-	-	(1.358.323,93)	-1%
Outras saídas	(18.976,34)	-	-	-	-	-	(18.976,34)	0%
Total Investimentos	40.245.790,31	-	-	-	-	-	40.245.790,31	33%
Total Geral	23.063,40	39.877.207,53	15.724.874,68	(378,55)	-	-	55.624.767,06	45%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

4 – Resultado Projetado

4.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses começando 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques em 14 meses;
- Custo de obra, terreno, marketing e incorporação considerando fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador (**base fev/24**);
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + previsão de despesas com monitoramento e operações de financiamento;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Repasse de Receita Garantia: Está relacionada com as receitas das unidades recebidas na conta do PS.
- Fluxo Investimentos: Não estamos considerando pagamento dos juros e amortização do CRI.