

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
Porte – Padre Adelino (CRI 1S14E)
Realizado em: 18/11/2024

 **Data Base: Outubro/24**



Resumo de Empreendimento

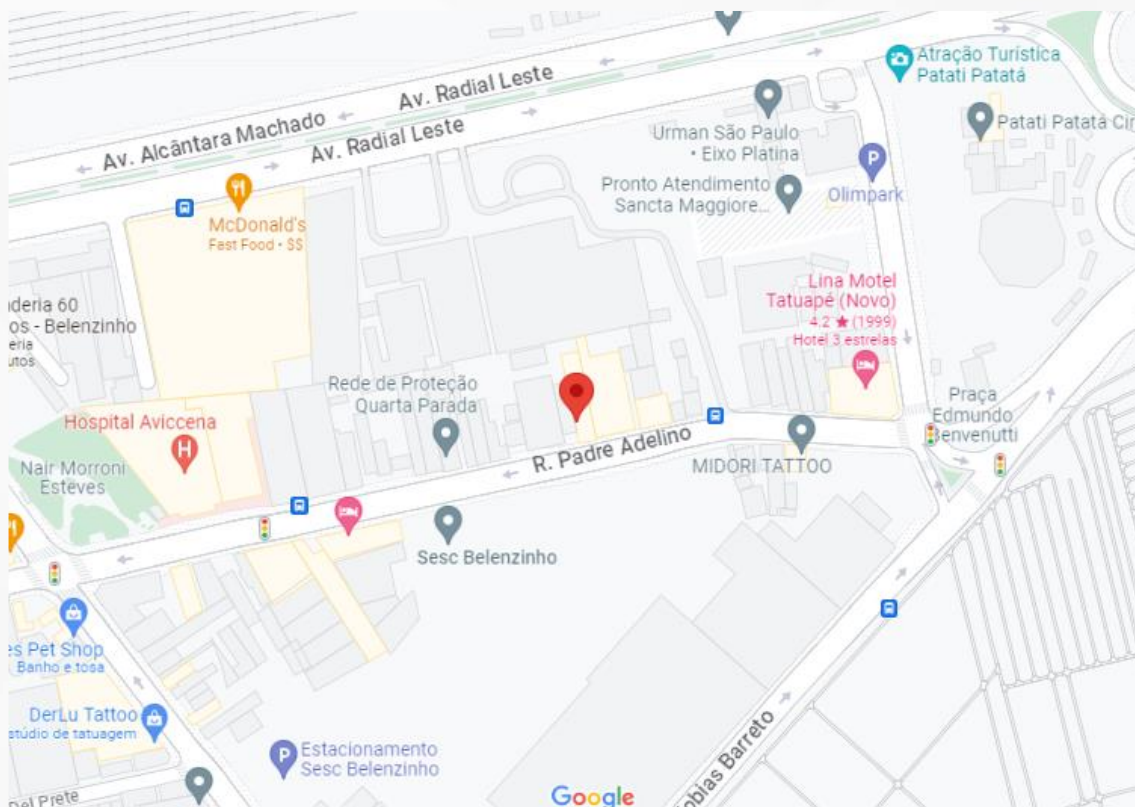
1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado do Projeto

Resumo Empreendimento



Previsão de lançamento em nov/24, segundo o incorporador.

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: 456
Unidades em Estoque: 175
% Vendido em Garantia: 61,62%
% Obra: 0,00%
Data de Entrega: 01/12/2027 (Fluxo de Custo de Obra)
Data Base Monitoramento: 31/10/2024

Operação

Informações Operação

Crédito Total	26.500.000,00
Saldo Devedor (31/10/2024)	26.515.677,53
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	27/04/2028
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 4,9% a.a. na base 252

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/Lojas)

P610 - PADRE ADELINO	Monit. set24	Monit. out24
Total Unidades Empreendimento (i)	456	456
Total Unidades Fora Garantia	0	0
Total Unidades em Garantia	456	456
Disponível / Estoque	184	175
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>184</i>	<i>175</i>
Vendidas (ii)	272	281
<i>Quitadas</i>	<i>27</i>	<i>30</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>245</i>	<i>251</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

(i) A modelagem do empreendimento foi alterada conforme as minutas do registro de incorporação. Com isso, o empreendimento possui no momento 455 unidades comercializáveis e 1 loja.

(ii) Movimentações no período:

- 09 unidades foram vendidas no período (1-2603, 1-2802, 1-2803, 1-2809, 1-2810, 1-2909, 1-2910, 1-2911 e 1-2912);
- 03 unidades foram quitadas no período (1-1506, 1-1507 e 1-2601).

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de unidades

Status	set/24	Rolagem									out/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	27	-	-	-	-	3	-	-	-	-	30
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	184	-	-	-	-	(9)	-	-	-	-	175
0 - 30	230	-	(3)	-	9	-	(14)	-	-	-	222
31 - 90	2	-	-	-	-	14	-	-	-	-	16
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
	456										456

Movimentações no período:

- 09 unidades foram vendidas no período (1-2603, 1-2802, 1-2803, 1-2809, 1-2810, 1-2909, 1-2910, 1-2911 e 1-2912);
- 03 unidades foram quitadas no período (1-1506, 1-1507 e 1-2601).
- 14 unidades rolaram para faixas de atraso maiores.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds set-24	Unds out-24	% Pago out-24
0 - 30	257	252	49,1%
31 - 90	2	16	11,1%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	13	13	23,1%
Total Unidades	272	281	45,6%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM set-24	R\$MM out-24	% out-24
0 - 30	63,09	59,19	83,6%
31 - 90	0,88	7,22	10,2%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	4,41	4,38	6,2%
Total Recebíveis	68,38	70,79	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%
8	12	24	72	48	26	21	4	4	3	30
7	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	3	5	0	0	0	0	0	0	0
19	22	27	77	48	26	21	4	4	3	30

RECEBÍVEIS por % Pago

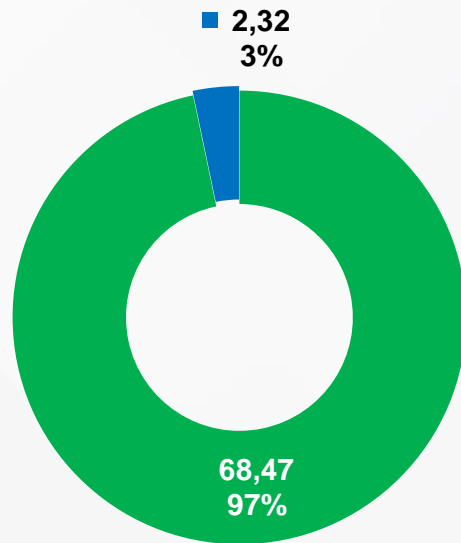
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
3,38	5,45	7,77	20,99	11,46	5,32	3,88	0,54	0,33	0,06	0,00
3,26	3,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,72	0,35	0,85	1,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8,35	9,77	8,62	22,45	11,46	5,32	3,88	0,54	0,33	0,06	0,00

O projeto possui 281 unidades vendidas e 251 ativas representando **R\$ 70,79 milhões** de recebíveis. Destas, 13 unidades se encontram inadimplentes (acima de 120 dias) que representam **R\$ 4,38 milhões** dos recebíveis em aberto (ou 6,2% do recebível), possuindo um montante total de R\$ 727 mil de parcelas em atraso.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

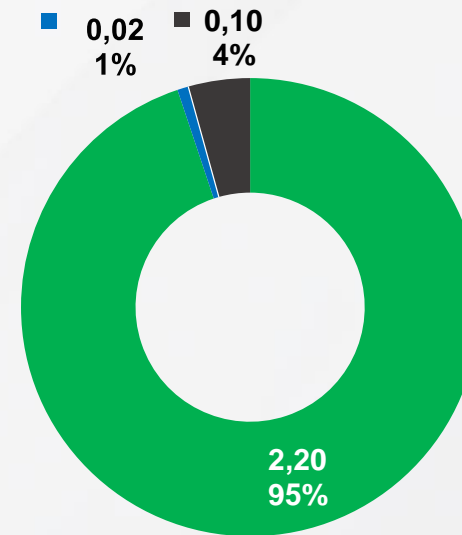
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

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\$ 70,79 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 2,32 milhão** (3%) referem-se a parcelas chaves ou pós-chaves. Destes recebíveis, R\$ 0,10 milhão (4%) se encontra inadimplente (acima de 120 dias).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Out/24, conta do projeto:

Classificação	Itaú 27498-4
Saldo Inicial C/C	501.163,37
(i) Aporte - SCP	693.267,50
Obra - Custo Raso	-80.522,90
Incorporação - Projetos	-75.116,09
Incorporação - Despesas Legais, Tributos	-8.465,15
Terreno - IPTU	-3.361,14
Marketing - Stand	-37.597,92
Desp Comerciais - Comissão	-45.539,02
Desp Adm - Outros	-16.224,68
Tributos	-19.139,43
Débito - Província	-6.940,61
(ii) Retirada - Porte	-620.000,00
Desp Financeiras	-470,92
Rendimentos Aplicação	110,98
Saldo Final C/C	281.163,99

(i) Ocorreram aportes de SCPistas que somam no valor de R\$ 693 mil.

(ii) Ocorreram retiradas da Porte no montante de R\$ 620 mil.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Out/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú 18522-6
Saldo Inicial C/C	213.701,70
(i) Aporte - SCP	1.436.131,73
Crédito - P610	6.940,61
CRI - Juros	-362.939,63
CRI - Despesas	-6.867,61
Desp Financeiras	-2.070,48
Rendimentos Aplicação	3,34
Aplicação/ Resgate CDB	-1.079.999,03
Saldo Final C/C	204.900,63
Aplicação - CDB	8.206.362,09
Saldo Final C/C + Aplic	8.411.262,72

(i) Ocorreram aportes de SCPistas recebidos na conta do Patrimônio Separado que somam no valor de R\$ 1,4 MM.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Conciliação dos Créditos dos SCPistas

Comparando os créditos SCPistas nos extratos bancários e as baixas no ERP do período, desde jun/23 até a data base atual, há uma variação de **R\$ 558 mil** a mais para créditos no extrato bancário que não foram possíveis de serem conciliados.

Período	A	B	C	D = (A + B + C)
	Extrato Itaú 27498-4	Extrato Itaú PS 18522-6	Ext. Cliente - ERP Conta SPE	Variação 1 (R\$)
jun/23 a dez/23	25.941.919,54	1.436.767,28	-27.558.613,92	-179.927,10
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
jun/24	9.463.745,25	0,00	-9.926.595,81	-462.850,56
jul/24	4.808.581,75	0,00	-4.580.511,84	228.069,91
ago/24	2.571.076,74	36.026,76	-2.607.103,50	0,00
set/24	266.698,97	1.407.324,60	-1.795.242,01	-121.218,44
out/24	693.267,50	1.436.131,73	-2.131.801,39	-2.402,16
TOTAL	52.341.539,05	9.030.003,27	-60.813.891,21	557.651,11

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	18522-6	Diversas	M	01/10/2024	121.218,44	Baixas do mês anterior com recebimento na base atual (D+1)
	18522-6	-	-	01/10/2024	6.960,00	
	27498-4	-	-	02/10/2024	35.000,00	Créditos recebidos porém não identificado no ERP.
ERP	-	1-2910	Ato	18/10/2024	-128.620,60	
	-	1-2313, 1-1709, 1-1707, 1-506, 1-2310 e 1-2312	M	28/10/2024	-36.960,00	Parcela baixada porém, não identificada o recebimento.
TOTAL					-2.402,16	

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Recebimentos de SCPistas na conta do Patrimônio Separado

Não foram definidas as unidades em garantia deste empreendimento, porém, desde jun/23, foram arrecadados **R\$ 7.3 MM** de aportes SCPistas diretamente na conta PS, valor que foi conciliado com as baixas no arquivo enviado pelo incorporador, conforme detalhado abaixo.

Período	Itaú PS	Recebimento fora PS
jun-23	0,00	2.420.013,51
jul-23	0,00	3.226.315,52
ago-23	0,00	3.115.065,98
set-23	0,00	2.368.149,40
out-23	0,00	5.027.003,45
nov-23	0,00	5.427.437,94
dez-23	1.144.548,88	4.357.933,74
jan-24	1.563.199,74	1.556.295,56
fev-24	1.278.020,61	368.275,00
mar-24	1.186.618,58	661.444,56
abr-24	610.246,38	2.337.465,51
mai-24	4.795,82	2.647.660,98
jun-24	0,00	9.371.057,25
jul-24	0,00	4.580.511,84
ago-24	36.026,76	2.571.076,74
set-24	1.528.543,04	266.698,97
out-24	1.307.953,29	658.267,50
Total Geral	8.659.953,10	50.960.673,45

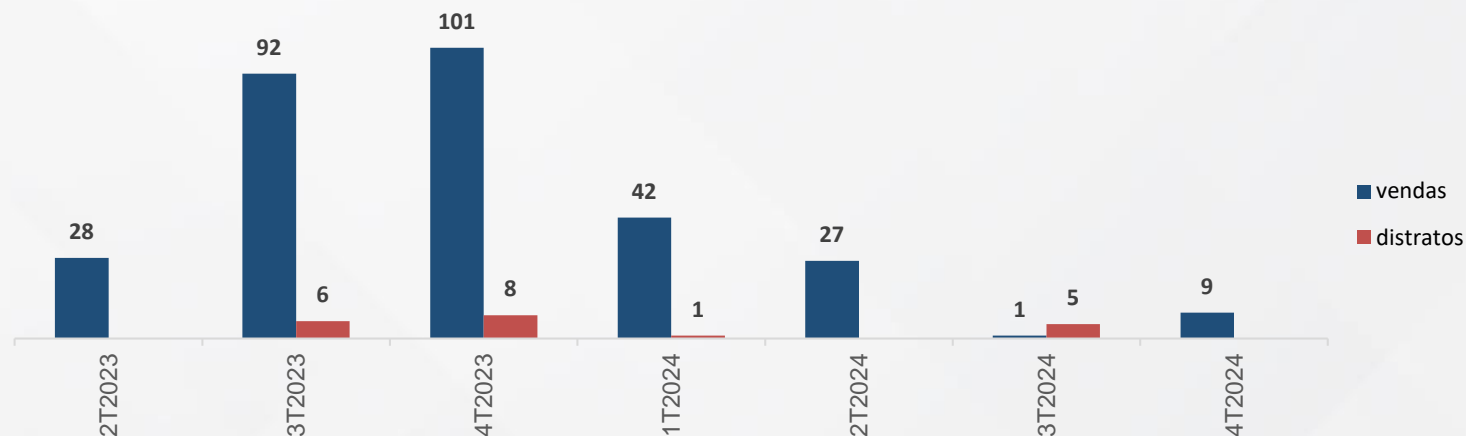
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qty. Incorporador	Qty. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGV Vendido (R\$ mm)	Qty. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGV Tabela (R\$ mm)
Residencial	32,2	78	18	555,81	17.506	540,5	9,7	60	1.957,5	16.177	527,76	31,7
Office	32,2	364	263	8.180,83	15.068	468,7	123,3	101	3.526,5	16.411	573,01	57,9
Office Garden	44,6	13	0	0,00	0	0,0	0,0	13	579,8	16.168	721,07	9,4
Loja	931,1	1	0	0,00	0	0,0	0,0	1	931,1	13.414	12.490,03	12,5
Total		456	281	8.736,64	15.223	473,3	133,0	175	6.994,9	15.926	636,59	111,4

O empreendimento possui 175 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 111.403.507,38** (Tabela de vendas) ou **R\$ 100.672.713,01** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Histograma de vendas



3 – Fiscal

3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos ⁽ⁱ⁾		
Certidões Incorporadora (P610 - PADRE ADELINO):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	27/04/2025
● Trabalhista	Negativa	13/05/2025
● Municipal	Regular	01/04/2025
● Estadual	Negativa	14/05/2025
● FGTS	Regular	01/12/2024

⁽ⁱ⁾ Foi identificado 1 protesto no valor de **R\$ 15.460,98**.

3.2 – Contábil

P610 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda - 30/06/2024			
TOTAL DO ATIVO	75.789.317,39	TOTAL DO PASSIVO	75.789.317,39
CIRCULANTE	15.276.462,93	CIRCULANTE	49.944.954,76
Caixa e Bancos	10.797.982,25	Fornecedores	319.945,01
Estoques Imobiliários	-	Obrigações c/ Terceiros	8.484,22
Créditos	4.478.480,68	Obrigações tributárias	10.601,85
		Impostos e Contribuições	1,69
		Adiamento de Clientes	49.605.921,99
NÃO CIRCULANTE	60.512.854,46	NÃO CIRCULANTE	26.530.887,90
Outros Créditos	24.313.199,01	Empréstimos a pagar	26.530.887,90
Pagamentos Antecipados	-	Porte Engenharia e Urbanismo	-
Empréstimo LP	3.432.379,28		
Estoque	32.767.276,17	PATRIMÔNIO LIQUÍDO	10.000,00
		Capital Social	10.000,00
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	(696.525,27)
		Lucros e Prejuízos	(15.864,49)
		Despesa Operacional	(680.660,78)

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total	% / VGV
Receita Contratada	61.335.515,56	5.127.332,38	23.135.417,59	20.641.050,74	20.910.654,14	974.575,66	-	132.124.546,07	56%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(487.755,07)	(1.299.482,68)	(1.253.461,20)	(1.318.312,93)	(21.570,15)	-	(4.380.582,03)	-2%
Revenda de Unidades Distratadas	-	66.230,45	527.824,69	769.970,23	890.274,98	4.160.897,00	-	6.415.197,34	3%
Venda de Estoque	-	535.980,76	5.262.890,89	9.566.207,49	13.970.949,43	65.296.321,66	-	94.632.350,23	40%
Receita Comissão	-	535.439,55	3.212.637,31	2.677.197,76	-	-	-	6.425.274,62	3%
Outras Receitas	184.001,22	-	-	-	-	-	-	184.001,22	0%
Receitas	61.519.516,78	5.777.228,07	30.839.287,80	32.400.965,02	34.453.565,62	70.410.224,17	-	235.400.787,46	100%
Obra - Raso	(123.954,84)	-	(2.720.746,54)	(23.851.230,52)	(82.807.688,30)	(2.200.066,52)	(200.006,05)	(111.903.692,76)	-48%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(29.298.518,38)	-	-	-	-	-	-	(29.298.518,38)	-12%
Marketing	(1.470.805,51)	(191.767,52)	(958.837,61)	-	(467.433,19)	(623.244,26)	(155.811,06)	(3.867.899,15)	-2%
Despesa Comissão	(4.657.560,44)	(535.439,55)	(3.212.637,31)	(2.677.197,76)	-	-	-	(11.082.835,06)	-5%
Incorporação	(2.964.138,22)	(98.757,88)	(1.221.357,70)	(2.105.224,32)	(323.244,56)	(655.276,73)	(838.538,16)	(8.206.537,57)	-3%
Tributos	(367.536,94)	(244.256,21)	(1.250.410,69)	(1.273.930,96)	(1.306.106,32)	(2.798.169,06)	-	(7.240.410,17)	-3%
Despesas Administrativas	(418.211,12)	(9.000,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(18.000,00)	-	(607.211,12)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	(439.000,00)	-	-	-	-	-	-	(439.000,00)	0%
Débito a identificar	(2.022,36)	-	-	-	-	-	-	(2.022,36)	0%
Custos e Despesas	(39.741.747,81)	(1.079.221,16)	(9.417.989,84)	(29.961.583,56)	(84.958.472,37)	(6.294.756,57)	(1.194.355,27)	(172.648.126,58)	-73%
Total Operacional	21.777.768,97	4.698.006,91	21.421.297,96	2.439.381,46	(50.504.906,74)	64.115.467,60	(1.194.355,27)	62.752.660,88	27%
Despesas Financeiras	(8.160,39)	-	-	-	-	-	-	(8.160,39)	0%
Rendimentos Aplicação	2.835,39	-	-	-	-	-	-	2.835,39	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	23.931.737,49	(0,00)	-	-	-	-	-	23.931.737,49	10%
CRI - Juros	(6.146.911,51)	(650.494,43)	(3.902.966,57)	(3.902.966,57)	(3.902.966,57)	(1.447.467,06)	-	(19.953.772,72)	-8%
CRI - Amortização	-	-	-	-	-	(26.500.000,00)	-	(26.500.000,00)	-11%
CRI - Contrapartida	6.146.911,51	-	-	-	-	-	-	6.146.911,51	3%
Aporte - Porte	5.799.177,33	-	-	-	-	-	-	5.799.177,33	2%
Retirada - Porte	(38.389.286,50)	-	-	-	-	-	-	(38.389.286,50)	-16%
Crédito - Província	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito - Província	(3.838.931,79)	-	-	-	-	-	-	(3.838.931,79)	-2%
Transferência Recebível P.S.	(8.993.976,51)	-	-	-	-	-	-	(8.993.976,51)	-4%
Total Investimentos	(21.496.604,98)	(650.494,43)	(3.902.966,57)	(3.902.966,57)	(3.902.966,57)	(27.947.467,06)	-	(61.803.466,19)	-26%
Total Geral	281.163,99	4.047.512,48	17.518.331,38	(1.463.585,12)	(54.407.873,32)	36.168.000,54	(1.194.355,27)	949.194,69	0%

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;
- Data de entrega conforme cronograma inicial disponibilizado pelo incorporador (dez-27);
- Custo total de obra considerando o fluxo projetado enviado pelo incorporador;
- 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.