



Monitoramento Financeiro Perdizes Authentique (CRI Miravales) Realizado em: 26/12/2024

 **Data Base: Novembro/2024**



Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado



Projeto	
Informações Projeto	
Empreendimento: PERDIZES AUTHENTIQUE	
Empresa: MIRAVALDES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	
Endereço: Rua Ministro Godoi, 1108, Perdizes	
Cidade: São Paulo - SP	
Patrimônio de Afetação: sim (24/03/2023)	
Torres: 1	
Total de Unidades: 186 (182 unds, 4 vg / dep)	
Unidades em Estoque: 53 (52 unds / ljs, 1 vg / dep)	
% Vendido: 71,43%	
% Obra: 26,72%	
Data de Entrega: 30/11/2025 (Prevista no CCV)	
Data Base Monitoramento: 30/11/2024	
Operação	
Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	28.000.000,00
Saldo Devedor (25/11/2024)	22.641.766,65
Data Vencimento Contrato	15/12/2026
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4,30% a.a.. na base 252
Taxa de Juros (% a.a.)	15,41%

Obs.: Informações de obra retirado do site da You.

Resumo Empreendimento

Informações da Operação	
CRI	53ª Série da 3ª Emissão
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 alvo	PERDIZES AUTHENTIQUE BY YOU, INC
Emitente (Devedora)	MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Crédito Total	28.000.000,00
<i>Prêmio</i>	<i>504.000,00</i>
<i>Despesas Flat</i>	<i>188.099,95</i>
<i>Fundo de Reserva da Liberação</i>	<i>1.012.499,19</i>
Valor Líquido da Liberação	26.295.400,86
Data de emissão	10/12/2021
Data de vencimento final	15/12/2026
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4,30% a.a. na base 252
Razão Mínima de Garantia	Valor igual ou superior a 160% do saldo devedor da CCB.
Conta Patrimônio Separado	Itaú 6327/18227-2
Posição da Operação	
Data Base	25/11/2024
Saldo devedor na data base	22.641.766,65
Saldo a liberar na data base	0,00

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. out24	Monit. nov24
Total Unidades Empreendimento	186	186
Total Unidades Fora Garantia	136	136
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	42	33
Unidades em Estoque	42	33
Vendidas (i)	94	103
Quitadas	15	16
Financiamento Direto	37	38
Promessa de Repasse	42	49
Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
Total Unidades em Garantia	50	50
Disponível / Estoque	22	20
Unidades em Estoque	22	20
Vendidas (ii)	28	30
Quitadas	7	8
Financiamento Direto	5	4
Promessa de Repasse	16	18

(i) Movimentações no período **fora de garantia**:

- 10 unidades vendidas;
- 1 unidade quitada: 108B;
- 1 unidade distratada: 1901.

(ii) Movimentações no período **em garantia**:

- 2 unidades vendidas;
- 1 unidade quitada: 1001.

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de inadimplência (Em garantia)

Status	out/24	Rolagem										nov/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	7	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	8
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	22	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	20
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	20	-	(1)	-	2	-	-	(1)	-	-	-	20
31 - 90	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
50												50

- 1 unidade quitada;
- 2 unidades vendidas;
- 1 unidade rolou para faixa de atraso maior.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 – Inadimplência e Recebíveis Em Garantia

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds out-24	Unds nov-24	% Pago nov-24
0 - 30	27	28	58,9%
31 - 90	0	1	17,0%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	1	1	14,1%
Total Unidades	28	30	56,6%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM out-24	R\$MM nov-24	% nov-24
0 - 30	7,28	7,85	89,5%
31 - 90	0,00	0,56	6,4%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,36	0,36	4,1%
Total Recebíveis	7,64	8,77	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%
0	3	8	0	3	2	0	1	1	2	8
0	1	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
0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	5	8	0	3	2	0	1	1	2	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%
0,00	1,52	4,50	0,00	1,12	0,38	0,00	0,29	0,04	0,00	0,00
0,00	0,56	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
0,00	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	2,43	4,50	0,00	1,12	0,38	0,00	0,29	0,04	0,00	0,00

O projeto possui 50 unidades / lojas em garantia, sendo 30 já vendidas. Destas últimas, 22 possuem recebível em aberto e há 1 unidade inadimplente acima de 120 dias (106B).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis Todas as unidades

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds out-24	Unds nov-24	% Pago nov-24
0 - 30	120	130	58,9%
31 - 90	1	2	17,0%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	1	1	14,1%
Total Unidades	122	133	56,6%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM out-24	R\$MM nov-24	% nov-24
0 - 30	27,45	31,18	96,1%
31 - 90	0,35	0,92	2,8%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,36	0,36	1,1%
Total Recebíveis	28,16	32,45	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	15	27	5	6	7	6	2	1	29	24
0	1	1	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	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	17	28	5	6	7	6	2	1	29	24

RECEBÍVEIS por % Pago

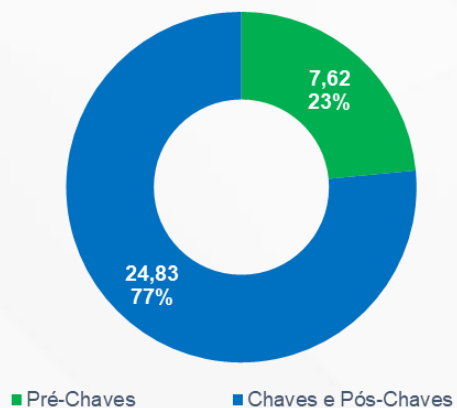
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
4,80	5,90	12,76	1,33	2,39	1,16	1,70	0,54	0,04	0,55	0,00
0,00	0,56	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4,80	6,82	13,12	1,33	2,39	1,16	1,70	0,54	0,04	0,55	0,00

Há 133 unidades / lojas / vagas vendidas no empreendimento. 109 unidades possuem recebível em aberto e há 1 unidade inadimplente acima de 120 dias (106B).

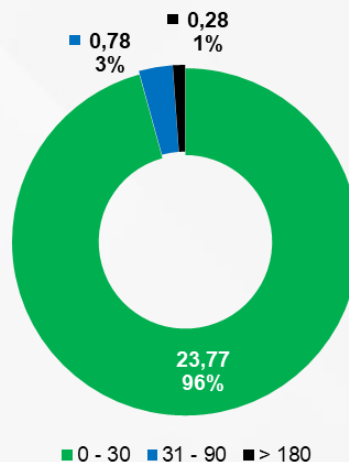
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2.1 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)

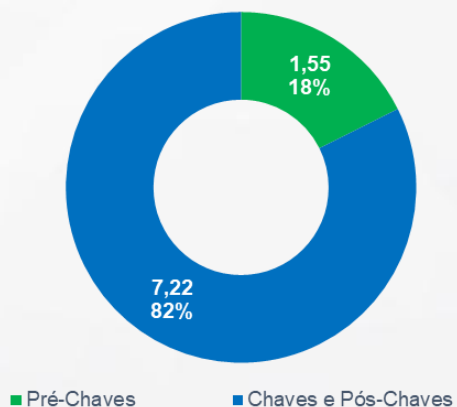


Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)

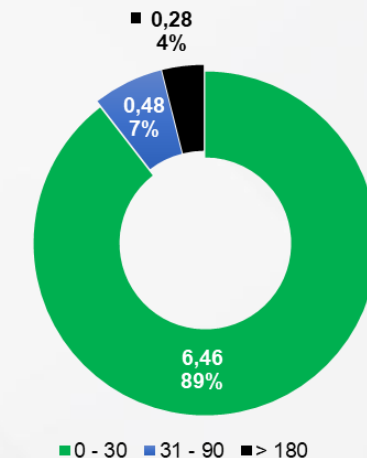


Há **R\$ 32,45 milhões** de recebíveis no empreendimento, dos quais **R\$ 8,77 milhões** se referem a recebíveis de garantia. Destes últimos, **R\$ 7,22 milhões** são chaves/pós-chaves e **R\$ 0,28 milhão (1%)** está inadimplente acima de 120 dias.

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



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



2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Nov/24, contas do projeto:

ficação	Itaú 14643-0	Continental 08196845-5	Inter 32003310-4	Total
Saldo Inicial	854,37	0,00	73.825,11	74.679,48
Receita Contratada	2.632.463,90	202.568,12	95.533,86	2.930.565,88
Construção - Custo de Obra	-1.723.750,60	0,00	0,00	-1.723.750,60
Amorti/Juros - Financiamento PE	0,00	0,00	-14.807,06	-14.807,06
Terreno - IPTU	-4.111,75	0,00	0,00	-4.111,75
Marketing - Stand	-10.096,29	0,00	0,00	-10.096,29
Marketing - Promoção e Propaganda	-9.222,58	0,00	0,00	-9.222,58
(i) Liberação - Financiamento PE	0,00	0,00	955.000,00	955.000,00
(ii) Aporte - You Inc	4.052.900,00	0,00	0,00	4.052.900,00
(ii) Retirada - You Inc	-2.974.000,00	0,00	0,00	-2.974.000,00
BMP - Crédito	797.109,03	0,00	0,00	797.109,03
BMP - Débito	-1.889.179,18	0,00	0,00	-1.889.179,18
(iii) Naboa - Débito	-12,10	-200.608,50	0,00	-200.620,60
QI - Débito	-515.318,10	0,00	0,00	-515.318,10
AZ QUEST - Débito	-1.163.736,88	0,00	0,00	-1.163.736,88
TED mesma TIT	1.030.000,00	0,00	-1.030.000,00	0,00
RET	-151.111,60	0,00	0,00	-151.111,60
Despesas Comerciais	-27.880,82	0,00	0,00	-27.880,82
Desp Adm - Outras	-42.957,18	0,00	0,00	-42.957,18
Tarifas / Taxas	-945,99	0,00	0,00	-945,99
Outras Receitas Financeiras	12,27	0,00	0,00	12,27
Saldo Final	1.016,50	1.959,62	79.551,91	82.528,03

- (i) Liberações, Juros e Amortizações do PE;
- (ii) Aportes e Retiradas da You que somam R\$ 1.078.900,00 a mais de aportes no período.
- (iii) Débitos e Créditos referentes a outras operações diversas.

Obs.1: No período, foram apresentados os extratos bancários das contas 8196845-5 (Continental) e 283823-3 (RED):

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Nov/24, conta do Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS 18227-2
Saldo Inicial C/C	20.192,53
Receita Contratada	1.746.250,22
CRI - Amortização	-601.026,10
CRI - Juros	-265.518,26
CRI - Outros	0,01
CRI - Despesas	-8.414,25
Tarifas / Taxas	-261,90
Outras Receitas Financeiras	2,59
Aplicação / Resgate	-869.999,12
Saldo Final C/C	21.225,72
Saldo Aplicações	2.687.083,25
Saldo C/C + Aplicações	2.708.308,97

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Recebimentos de Clientes

A B C D E F							G = (A+ B + C + D + E + F)	H	I	J = (H + I)	K = (G + J)	L	M
Período	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Continental	Extrato Bancário Inter	Extrato Bancário RED	Extrato Bancário QI Tech	Total Bancos	Ext. Cliente - ERP Em Garantia	Ext. Cliente - ERP Fora Garantia	Total ERP	Variação (R\$)	Valor Repassado PS	Saldo a Repassar PS
2023	5.150.035,82	20.569.280,34	506.504,68	0,00	0,00	0,00	26.225.820,84	-4.745.885,46	-20.816.435,32	-25.562.320,78	663.500,06	409.251,25	-1.020.849,64
Total I	5.150.035,82	20.569.280,34	506.504,68	0,00	0,00	0,00	26.225.820,84	-4.745.885,46	-20.816.435,32	-25.562.320,78	663.500,06	409.251,25	-611.598,39
jan/24	457.340,76	61.545,26	0,00	20.622,66	0,00	0,00	539.508,68	-911.249,05	-185.037,64	-1.096.286,69	-556.778,01	0,00	0,00
fev/24	536.525,76	12.365,78	0,00	56.785,44	0,00	0,00	605.676,98	-89.025,83	-180.827,38	-269.853,21	335.823,77	0,00	0,00
mar/24	79.134,84	118.283,16	0,00	23.394,31	0,00	0,00	220.812,31	-92.056,95	-341.517,82	-433.574,77	-212.762,46	0,00	0,00
abr/24	164.504,67	74.472,20	0,00	80.384,05	0,00	0,00	319.360,92	-146.440,71	-315.233,40	-461.674,11	-142.313,19	0,00	0,00
mai/24	179.653,07	107.693,83	0,00	25.690,40	63.417,50	0,00	376.454,80	-182.695,95	-189.121,50	-371.817,45	4.637,35	0,00	0,00
jun/24	203.357,59	46.750,62	0,00	37.910,88	0,00	0,00	288.019,09	-205.564,13	-185.222,05	-390.786,18	-102.767,09	0,00	0,00
jul/24	334.002,17	9.181.350,54	0,00	99.938,49	0,00	0,00	9.615.291,20	-328.799,11	-9.255.495,95	-9.584.295,06	30.996,14	0,00	0,00
ago/24	62.830,96	231.031,31	0,00	23.889,38	0,00	0,00	317.751,65	-62.814,27	-279.920,69	-342.734,96	-24.983,31	0,00	0,00
set/24	1.288.673,07	786.290,37	0,00	20.000,00	0,00	0,00	2.094.963,44	-1.291.348,86	-807.693,95	-2.099.042,81	-4.079,37	0,00	0,00
out/24	1.610.605,46	1.615.980,62	0,00	180.138,98	0,00	0,00	3.406.725,06	-1.558.323,98	-2.219.466,02	-3.777.790,00	-371.064,94	0,00	-357.315,15
nov/24	1.746.250,22	2.632.463,90	202.568,12	95.533,86	0,00	0,00	4.676.816,10	-488.838,48	-4.000.185,95	-4.489.024,43	187.791,67	0,00	0,00
Total II	6.662.878,57	14.868.227,59	202.568,12	664.288,45	63.417,50	0,00	21.095.382,26	-5.357.157,32	-17.959.722,35	-23.316.879,67	-855.499,44	0,00	-357.315,15
Total Geral	11.812.914,39	35.437.507,93	709.072,80	664.288,45	63.417,50	0,00	47.321.203,10	-10.103.042,78	-38.776.157,67	-48.879.200,45	-191.999,38	409.251,25	-968.913,54

Detalhamento da variação no próximo slide.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da “Variação (R\$)” no período:

Fonte	Conta	Unidade	Em Garantia	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	14643-0	412A	não	Mensal	01/11/2024	100,00	Receita de parcela baixada no final do mês anterior com crédito em D+1
Extrato Bancário	14643-0	209A	sim	Mensal	01/11/2024	1.315,15	Receita de parcela baixada no final do mês anterior com crédito em D+1
Extrato Bancário	18227-2	1301	sim	Sinal	01/11/2024	200.000,00	Receita de parcela baixada no final do mês anterior com crédito em D+1
Extrato de Clientes	-	209A	sim	Mensal	29/11/2024	-1.296,42	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
Extrato de Clientes	-	302A	sim	Mensal	29/11/2024	-1.106,99	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
Extrato de Clientes	-	101A	não	Sinal	29/11/2024	-11.220,07	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
TOTAL						187.791,67	

Detalhamento do “Saldo a Repassar P.S.:

Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
14643-0	209A	Sinal	03/04/2023	-20.000,00	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	308B	Sinal	04/04/2023	-325.042,50	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	106B	Sinal	04/04/2023	-6.950,00	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	106B	Sinal	20/04/2023	-6.950,00	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	209A	Sinal	02/05/2023	-5.000,00	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	302A	Sinal	02/05/2023	-247.655,89	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	FACHADA ATIVA 02	Sinal	17/10/2024	-356.000,00	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	209A	Mensal	01/11/2024	-1.315,15	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
TOTAL				-968.913,54	

Em Out/24 a parcela de sinal da fachada ativa 2 (em garantia) no valor de R\$ 356.000,00 foi recebida na conta 14643-0 (Miravales) e este valor deve ser repassada a conta do Patrimônio Separado. No entanto, na conta do Patrimônio Separado, foi recebido uma parcela de Sinal da unidade 1001 (fora de garantia) no valor de R\$ 605.650,00.

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	VGv Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGv Tabela (R\$ mm)
1 dorm.	34,8	0	4	4	139,2	16.720	581,9	2,3	0	0,0	0	0,00	0,0
2 dorm.	69,9	0	40	29	2.027,1	10.957	765,9	22,2	11	768,9	18.896	1.320,80	14,5
3 dorm.	105,0	0	40	19	1.994,1	10.854	1.139,2	21,6	21	2.204,0	19.185	2.013,42	42,3
Studio	24,6	0	44	44	1.082,6	15.765	387,9	17,1	0	0,0	0	0,00	0,0
Serviços Moradia	24,8	0	52	32	777,7	15.529	377,4	12,1	20	512,2	18.970	485,82	9,7
Comercial	107,5	0	2	2	214,9	10.147	1.090,5	2,2	0	0,0	0	0,00	0,0
Vaga	9,9	0	4	3	29,7	8.303	82,2	0,2	1	9,9	18.780	185,92	0,2
Total		0	186	133	6.265,3	12.410	584,6	77,8	53	3.495,0	19.088	1.258,74	66,7

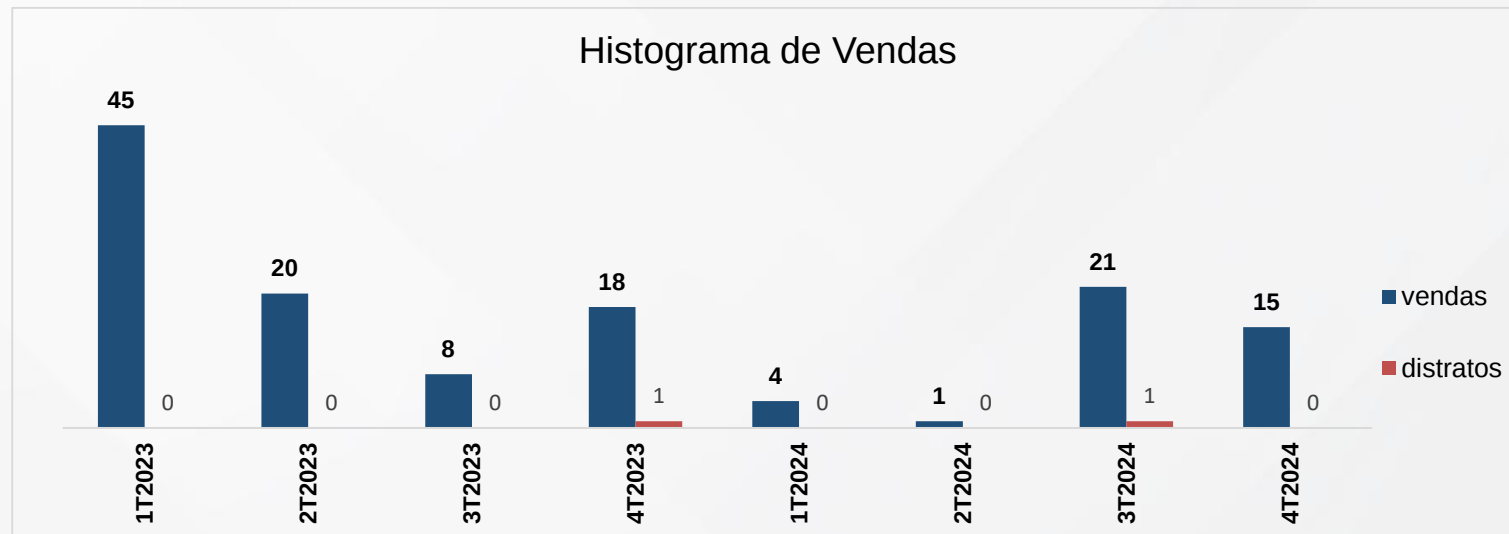
O empreendimento possui 53 unidades em estoque, somando um VGv de **R\$ 66.713.018,88** conforme a tabela de vendas ou **R\$ 48.474.226,10**, conforme o valor de mercado.

Considerando somente as unidades **em garantia**, há **20** unidades em estoque que somam um VGv de **R\$ 28.995.700,00** conforme tabela de vendas e **R\$ 21.129.681,91** conforme o valor de mercado.

Para cálculo do valor do m² de mercado, utilizamos os critérios descritos na documentação da operação para auferir a razão de garantia. Além disso, desconsideramos do cálculo algumas unidades que foram comercializadas com o valor muito abaixo do que o usual no empreendimento.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Unidades Comercializadas e Estoque



2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6.1 – Índice de Garantia

5.3. Razão Mínima de Garantia: A partir da verificação da ocorrência do disposto nas Cláusulas 5.2.2. e 5.2.3., o valor dos respectivos Imóveis (ou da soma do valor das Unidades) objeto das Aliações Fiduciárias de Imóvel, incluindo os Recebíveis decorrente da comercialização das Unidades, deverão conjuntamente corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a **160%** (cento e sessenta por cento) do saldo devedor da CCB ("Razão Mínima de Garantia").

5.3.1. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada mensalmente pela Cessionária, em até 05 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido na CCB ("Data de Verificação"), sendo certo que, a 1ª (primeira) verificação ocorrerá na primeira Data de Pagamento subsequente à conclusão do disposto nas Cláusulas 5.2.2. e 5.2.3. No cálculo do valor dos Imóveis para fins de verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia, a Cessionária levará em consideração o preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao Empreendimento Alvo, objeto da alienação fiduciária em garantia, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores nos quais ocorreram vendas, sejam esses meses consecutivos ou não, informações estas a serem apresentadas mensalmente pela Devedora à Cessionária.

5.3.1.1. Nos casos do Empreendimento Alvo ficar mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação, a Devedora deverá apresentar à Cessionária, na Data de Verificação, um laudo de avaliação dos Imóveis elaborado por 1 (uma) de 3 (três) empresas previamente indicadas pela Cessionária, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pela Devedora, desde que, estando as Obrigações Garantidas em perfeito adimplemento, os respectivos orçamentos tenham sido prévia e expressamente aprovados pela Devedora. Neste caso, para efeito do cálculo do valor dos Imóveis, deverá ser utilizado o menor valor entre o apresentado pelo laudo de avaliação ou aquele definido pela Cláusula 5.3.1 deste Contrato de Cessão. O laudo de avaliação terá um prazo de validade de 12 (doze) meses.

5.3.1.2. Caso em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, a Devedora deverá recompor a Razão Mínima de Garantia mediante (i) a outorga à Cessionária de alienação fiduciária de uma fração ideal adicional do Imóvel ou de novas unidades autônomas do Empreendimento Alvo, devendo a Cessionária verificar a adequação das novas alienações aos referidos critérios de elegibilidade, previsto na Cláusula 5.2 acima; ou (ii) amortizar extraordinariamente a CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

5.3.1.3. Caso a Devedora opte por recompor a Razão de Garantia de acordo com o disposto no item (i) da Cláusula 5.3.1.2., a Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária informando a respeito do descumprimento da Razão de Garantia, deverá apresentar novos imóveis integrantes do Empreendimento Alvo, não sendo necessária auditoria para recomposição da Razão de Garantia, sendo que a constituição da alienação fiduciária sobre os novos imóveis será feita com base no modelo de contrato de alienação fiduciária conste dos anexos a este instrumento (conforme aplicável) e deverá ser concluída em até 30 (trinta) dias contados da comunicação de aprovação enviada pela Cessionária, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

5.3.1.4. Caso a Devedora opte por recompor a Razão de Garantia de acordo com o disposto no item (ii) da Cláusula 5.3.1.2., a Devedora, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária informando a respeito do descumprimento da Razão de Garantia (ou da notificação informando que os novos imóveis apresentados não foram aprovados, nos termos da Cláusula 5.3.1.3), deverão amortizar extraordinariamente a CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia ("Recomposição da Razão Mínima de Garantia").

5.3.1.5. Caso a Devedora descumpra suas obrigações pecuniárias de recomposição da Razão de Garantia, nos termos das Cláusulas 5.3.1.2. a 5.3.1.4., acima, o referido descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB, em complementação aos eventos lá previstos, com o que as Partes ora concordam.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6.2 – Índice de Garantia

Razão Mínima

Descrição	Unidades	Valores
Recebíveis Contratados	22	8,77 (A)
Recebíveis Estoque (Mercado)	20	21,13 (B)
Recebíveis Estoque (Tabela Incorp.)	20	29,00 (C)
Saldo Devedor		22,64 (D)
Razão Mínima Garantia ((A + B) / D) >= 1,60		1,32 ●
Razão Mínima Garantia - Gerencial - ((A + C) / D)		1,67
Amortização para recomposição do índice		3.956.235,45

Saldo Devedor:	(A)	(B)	(A x B)
Data	P.U.(ex)	Fator Mult	Saldo Devedor
25/11/2024	808,63	28.000	22.641.766,65
		Razão Mínima	160%

- A) Recebíveis contratados de unidades em garantia;
- B) Valor de Mercado para as unidades em garantia que estão em estoque. *Para cálculo do valor do m² de mercado, utilizamos os critérios descritos na documentação da operação para auferir a razão de garantia;*
- C) Valor de venda presente na tabela do incorporador;
- D) Saldo Devedor do P.U. na data **25/11/2024** (5º dia útil após o pagamento mensal do CRI)

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (MIRAVALES):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com efeito negativa	21/06/2025
● Trabalhista	Negativa	21/06/2025
● Municipal	Regular	13/05/2025
● Estadual	Negativa	23/06/2025
● FGTS	Regular	18/01/2025

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

MIRAVALS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - 31/10/2024			
TOTAL DO ATIVO	82.007.930,40	TOTAL DO PASSIVO	82.007.930,40
CIRCULANTE	61.310.452,81	CIRCULANTE	56.024.980,47
Bancos e Caixas	1.899.494,94	Fornecedores	1.506.513,63
Créditos	5.383.789,29	Retenção Contratual	174.677,39
Estoque Imobiliário	48.624.116,84	Distratos a Pagar	884.640,00
Despesas do Exercício Seguinte	5.403.051,74	Provisão para Distrato	29.133,13
		Compromissos Contratuais	11.526.874,18
		Obrigações Tributárias	191.532,78
		Impostos e Contribuições a Pagar	53,21
		Adiantamentos de Clientes	12.643.347,95
		Banco QI Tech - Capital de Giro	1.005.372,53
		Red Asset	27.562.835,67
		Naboa Fundo de Investimento	500.000,00
NÃO CIRCULANTE	20.697.477,59	NÃO CIRCULANTE	29.598.926,19
Créditos	7.443.354,40	Empréstimo CRI	23.321.917,46
Outros Créditos	12.875.943,10	Empréstimo e Financiamento a Pagar	5.979.274,56
Imobilizado	378.180,09	C/C Diversas	-
		Tributos Diferidos	297.734,17
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	98.165,43
		Capital Subscrito	10.000,00
		AFAC	2.000.000,00
		Reserva de Lucros	(1.911.834,57)
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	(3.714.141,69)
		Demonstração de resultados	(3.714.141,69)

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorrido de mar/23 até nov/24	A Incorrer - 2024	2025	2026	2027+	Total	% / VGV
Receita Contratada	35.989.707,65	1.291.486,53	7.211.805,03	23.638.123,51	311.846,93	68.442.969,65	51%
Receita Contratada - P.S.	13.271.388,68	-	-	-	-	13.271.388,68	10%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(961,51)	(74.592,40)	(282.587,58)	-	(358.141,49)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	8.232,82	108.759,87	272.982,94	-	389.975,62	0%
Venda de Estoque	-	1.023.344,77	13.518.923,06	33.931.958,27	-	48.474.226,10	36%
Receita Comissão	-	285.755,57	2.286.044,52	-	-	2.571.800,09	2%
Outras Receitas	44.233,68	-	-	-	-	44.233,68	0%
Créditos a identificar	1.639.986,67	-	-	-	-	1.639.986,67	1%
Receitas	50.945.316,68	2.607.858,18	23.050.940,08	57.560.477,13	311.846,93	134.476.439,00	100%
Obra - Raso	(17.792.456,72)	(3.051.835,13)	(40.686.015,71)	(3.780.983,95)	-	(65.311.291,51)	-49%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(5.384.704,25)	-	-	-	-	(5.384.704,25)	-4%
Marketing	(6.187.929,99)	(40.675,00)	(815.564,00)	(183.772,00)	(8.000,00)	(7.235.940,99)	-5%
Despesa Comissão	(451.265,42)	(285.755,57)	(2.286.044,52)	-	-	(3.023.065,51)	-2%
Incorporação	(856.780,71)	(41.340,67)	(898.786,38)	(718.060,72)	(12.000,00)	(2.526.968,47)	-2%
Despesas Administrativas	(246.744,59)	(3.500,00)	(42.000,00)	(10.500,00)	-	(302.744,59)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	(47.208,90)	-	(47.208,90)	0%
Tributos	(1.782.751,05)	(92.884,10)	(830.595,82)	(2.302.419,09)	(12.473,88)	(5.021.123,94)	-4%
Débitos a identificar	(1.750.915,19)	-	-	-	-	(1.750.915,19)	-1%
Custos e Despesas	(34.453.547,92)	(3.515.990,46)	(45.559.006,43)	(7.042.944,65)	(32.473,88)	(90.603.963,35)	-67%
Total Operacional	16.491.768,76	(908.132,28)	(22.508.066,35)	50.517.532,48	279.373,05	43.872.475,65	33%
Receitas Financeiras	8.507,53	-	-	-	-	8.507,53	0%
Despesas Financeiras	(64.884,37)	-	-	-	-	(64.884,37)	0%
Liberação - Financiamento PE	6.387.500,00	3.434.091,46	25.429.346,93	1.061,61	-	35.252.000,00	26%
Amortiz/Juros - Financiamento PE	(237.854,10)	(111.339,64)	(4.053.912,49)	(36.051.248,25)	-	(40.454.354,48)	-30%
Financiamento - Juros Fundo	-	(272.007,11)	(3.264.085,30)	(743.249,77)	-	(4.279.342,18)	-3%
Financiamento - Amortização Fundo	-	-	-	(22.641.766,65)	-	(22.641.766,65)	-17%
Financiamento - Liberação Fundo	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento - Outros	2.971.232,18	-	-	-	-	2.971.232,18	2%
Aporte	90.168.535,07	-	-	-	-	90.168.535,07	67%
Retirada	(109.758.788,69)	-	-	-	-	(109.758.788,69)	-82%
Credito - Provincia	1.425.000,00	-	-	-	-	1.425.000,00	1%
Débito - Provincia	(3.229.555,81)	-	-	-	-	(3.229.555,81)	-2%
Receita Contratada - P.S.	(13.271.388,68)	-	-	-	-	(13.271.388,68)	-10%
BMP - Crédito	61.502.492,28	-	-	-	-	61.502.492,28	46%
BMP - Débito	(40.451.665,26)	-	-	-	-	(40.451.665,26)	-30%
Naboa - Débito	(2.225.313,89)	-	-	-	-	(2.225.313,89)	-2%
Naboa - Crédito	1.149.000,00	-	-	-	-	1.149.000,00	1%
QI - Crédito	5.939.840,00	-	-	-	-	5.939.840,00	4%
QI - Débito	(13.104.867,83)	-	-	-	-	(13.104.867,83)	-10%
AZ QUEST - Débito	(3.613.206,38)	-	-	-	-	(3.613.206,38)	-3%
Total Investimentos	(16.405.417,95)	3.050.744,72	18.111.349,14	(59.435.203,06)	-	(54.678.527,15)	-41%
TOTAL	86.350,81	2.142.612,43	(4.396.717,22)	(8.917.670,58)	279.373,05	(10.806.051,50)	-8%

4 – Resultado Projetado

4.2 – Resultado Projetado – Perdizes Authentique (Miravales)

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses começando 2 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques em **9** meses, baseado na velocidade de vendas;
- Despesas projetadas (Obra, Incorporação e Marketing) conforme relatório de fluxo de caixa enviado pelo incorporador;
- Estimadas despesas administrativas conforme previsão de despesas com monitoramento;
- Receitas/Despesas de Comissão: 5% sobre o valor projetado para a venda do estoque;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Foram projetados os fluxos relacionados ao CRI para aquisição de terreno;
- Foram projetados os fluxos em relação ao Plano Empresário, de acordo com as curvas do incorporador e informações da operação;
- ***Estamos considerando os valores incorridos a partir de março/23 por não termos acesso ao histórico dos gastos ocorridos no projeto.***