

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro (50E - Série Única)
Clubline São Judas – Fase 2
Realizado em: 08/08/2024

 **Data Base: Junho/2024**



Resumo Empreendimento

Resumo Operação

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Índice de Garantia

5 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: CLUBLINE SÃO JUDAS - F2

Empresa: Viewco 17 Empreendimento LTDA

Endereço: Rua José Libero, 80, Planalto Paulista

Cidade: São Paulo - SP

Patrimônio de Afetação: sim (17/09/2021)

(i) Torres: 1

Total de Unidades: 337 (315 unds, 22 vg / dep)

Total de Unidades Garantia: 312

Unidades Garantia em Estoque: 276

% Vendido Garantia: 10,68%

% Obra: 47,96%

Data de Entrega: 30/10/2025 (CCVs)

Data Base Monitoramento: 30/06/2024

(i) O empreendimento possui 3 torres, porém só estamos considerando a Fase 2 nesse relatório, referente a Torre 3.

Resumo Operação

Informações da Operação	
CRI	50ª 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)	CLUBLINE SÃO JUDAS - FASE 2 (TORRE 3)
Emitente (Devedora)	VIEWCO 17 EMPREENDIMENTO LTDA.
Crédito Total	37.200.000,00
<i>Prêmio</i>	<i>423.335,38</i>
<i>Despesas Flat</i>	<i>150.465,09</i>
<i>Fundo de Reserva</i>	<i>416.267,31</i>
Valor Líquido da Liberação	36.209.932,22
Data de emissão	03/05/2024
Data de vencimento final	06/10/2026
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4,25% a.a.. na base 252
Conta Patrimônio Separado	Itaú 6327/18580-4
Posição da Operação	
Data Base	30/06/2024
Saldo devedor na data base	13.175.343,36
Saldo a liberar na data base	24.149.000,00

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades) – Fase 2

Unidades	Monit. mai24	Monit. jun24
Total Unidades Empreendimento	312	312
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	276	276
Unidades em Estoque	276	276
Vendidas (i)	36	36
Quitadas	4	4
Venda Direta	5	5
Promessa de Repasse	27	27

Movimentação no período:

(i) Não houve movimentações.

*Há ainda neste empreendimento 22 vagas e 3 lojas, mas essas unidades não fazem parte da garantia da operação.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Fase 2

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds mai-24	Unds jun-24	% jun-24
0 - 30	32	33	26,4%
31 - 90	3	2	7,9%
91 - 120	0	0	
121 - 180	1	1	2,3%
> 180	0	0	
Total Unidades	36	36	24,5%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM mai-24	R\$MM jun-24	% jun-24
0 - 30	5,14	5,41	88,6%
31 - 90	0,81	0,51	8,4%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,18	0,18	3,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	6,13	6,10	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%
15	5	0	4	0	4	1	0	0	0	4
1	1	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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	6	0	4	0	4	1	0	0	0	4

RECEBÍVEIS por % Pago

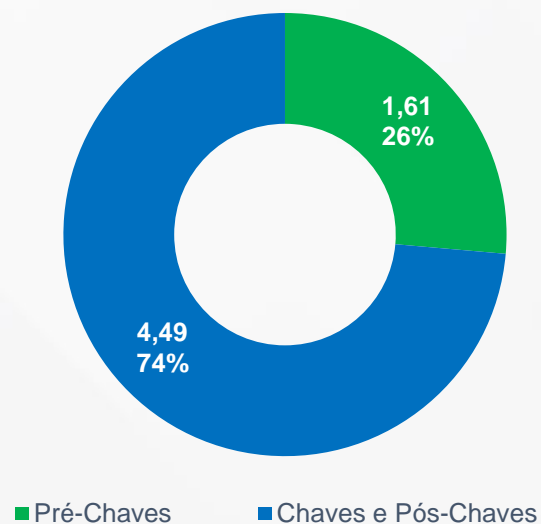
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
3,36	0,94	0,00	0,67	0,00	0,35	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00
0,36	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3,91	1,08	0,00	0,67	0,00	0,35	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00

A fase 2 do projeto possui 36 unidades vendidas, sendo 32 ativas. Há 01 unidade inadimplente acima de 120 dias.

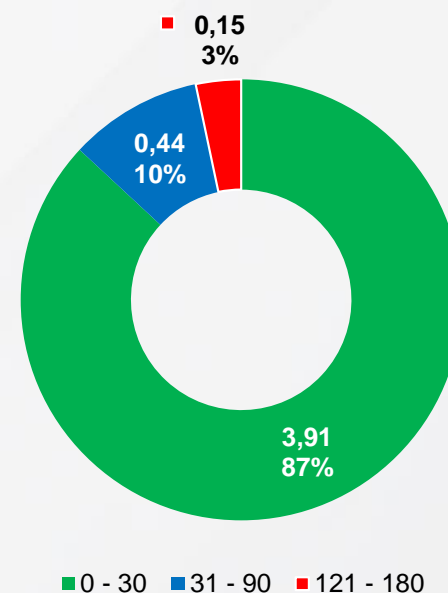
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 - Inadimplência e Recebíveis – Fase 2

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



O total de recebíveis da fase 2 do empreendimento soma R\$ 6,10 milhões, sendo R\$ 4,49 milhão de chaves / pós-chaves. Dos recebíveis pós-chaves, R\$ 0,15 (3%) milhão está inadimplente acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 - Rolagem de Inadimplência – Fase 2

Status	mai/24	Rolagem										jun/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	276	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	276
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	28	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	29
31 - 90	3	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	2
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	312											312

Movimentação no período:

- 01 unidade recuperada da inadimplência.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Fluxo Realizado – Extratos Projeto

Movimentações de Jun/24:

Classificação	Santander 13007098-5	Itaú 77082-3	Itaú 66627-8	Itaú 72882-1	Santander 29001126-6	Santander 29001115-6	Total Geral
Saldo Inicial	794.728,38	55,86	535,31	4.055.774,26	33.506,42	0,00	4.884.600,23
(i) Receita Contratada - Fase 2	0,00	0,00	0,00	63.404,76	0,00	0,00	63.404,76
Receita Contratada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.089.731,45	1.089.731,45
Receitas Financeiras	14,32	10,04	0,65	8.120,44	0,00	0,00	8.145,45
Terreno	0,00	0,00	-31.308,85	0,00	0,00	0,00	-31.308,85
Incorporação	0,00	0,00	-4.500,00	0,00	0,00	0,00	-4.500,00
(ii) Obra - Fase 2	0,00	-1.040.187,87	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.040.187,87
(iii) Obra	0,00	-3.690.070,53	-3.108,12	0,00	0,00	0,00	-3.693.178,65
Obra - Gerenciamento	0,00	0,00	-12.009,00	0,00	0,00	0,00	-12.009,00
Marketing	0,00	-2.933,00	-106.162,11	0,00	0,00	0,00	-109.095,11
Tributos - RET	0,00	0,00	-62.001,86	0,00	0,00	0,00	-62.001,86
Outros Tributos	0,00	0,00	-38.944,23	0,00	0,00	0,00	-38.944,23
Desp. Comerciais	0,00	0,00	-8.000,00	0,00	0,00	0,00	-8.000,00
Desp. Administrativas	0,00	-4.674,07	-32.434,25	0,00	0,00	0,00	-37.108,32
Despesas Financeiras	-187,50	-64,30	-49,10	-243,50	-54,23	-232,73	-831,36
(iv) CRI - Liberação	0,00	0,00	0,00	2.550.000,00	0,00	0,00	2.550.000,00
Financiamento PE - Amortização	-285.095,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-285.095,31
Financiamento PE - Juros	-500.373,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-500.373,43
Financiamento PE - Tarifas/Taxas	-3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.000,00
TED msm TIT	80.498,72	4.738.300,00	331.000,00	-4.060.300,00	0,00	-1.089.498,72	0,00
Saldo Final	86.585,18	436,13	33.018,44	2.616.755,96	33.452,19	0,00	2.770.247,90

**Observações na próxima página.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Fluxo Realizado

- (i) Receitas de vendas referentes a fase 2, objeto desta operação;
- (ii) Valores incorridos de obra da fase 2;
- (iii) Parte do valor liberado no CRI foi utilizado para pagamentos de despesas de Obra da fase 1;
- (iv) Liberação referente a operação de CRI.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Fluxo Realizado – Rateio Fase 2

Movimentações de Jun/24:

Classificação	Santander 13007098-5	Itaú 77082-3	Itaú 66627-8	Itaú 72882-1	Santander 29001126-6	Santander 29001115-6	Total Geral
Receitas Financeiras	9,69	6,79	0,44	5.494,33	0,00	0,00	5.511,26
Terreno	0,00	0,00	-21.183,74	0,00	0,00	0,00	-21.183,74
Incorporação	0,00	0,00	-3.044,72	0,00	0,00	0,00	-3.044,72
Obra - Gerenciamento	0,00	0,00	-8.125,36	0,00	0,00	0,00	-8.125,36
Marketing	0,00	-1.984,48	-71.829,87	0,00	0,00	0,00	-73.814,35
Desp. Administrativas	0,00	-3.162,50	-21.945,19	0,00	0,00	0,00	-25.107,69
Tributos - RET	0,00	0,00	-8.753,95	0,00	0,00	0,00	-8.753,95
Outros Tributos	0,00	0,00	-26.349,88	0,00	0,00	0,00	-26.349,88
Despesas Financeiras	-126,86	-43,51	-33,22	-164,75	-36,69	-157,47	-562,50
Valor do Rateio (67,66%)	-117,17	-5.183,70	-161.265,49	5.329,58	-36,69	-157,47	-161.430,94

- O incorporador apropria algumas despesas por fase no relatório de contas pagas. Para os demais custos, foi utilizada uma premissa de rateio para considerá-los no fluxo de caixa da Fase 2. Consideramos, conforme indicado pelo incorporador e o fundo, a proporção de unidades em estoque em cada fase - conforme o mês anterior à data base do relatório - para a divisão dos valores. Somente o RET foi calculado (4% sobre as receitas do período).

Mês Base	Estoque F1	Estoque F2	Rateio F2 (%)
mai/24	141	295	67,66%

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Fluxo Realizado – Extrato P.S.

Movimentações de Jun/24:

Classificação	Itaú PS 18580-4
Saldo Inicial C/C	76.206,90
CRI - Emissão	2.674.837,07
(i) CRI - Liberação	-2.550.000,00
(ii) CRI - Juros	-124.698,17
CRI - Despesas	-57.469,39
CRI - Outros	0,01
Despesas Financeiras	-73,00
Receitas Financeiras	10,08
Saldo Final C/C	18.813,50
Saldo Aplicação	421.804,77
Saldo C/C + Aplicações	440.618,27

(i) Liberação referente a operação de CRI;

(ii) Pagamento de juros do CRI.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Recebimentos de Clientes

O quadro abaixo demonstra as baixas de clientes ocorridas no período comparado aos recebimentos nos extratos bancários, referentes as movimentações de **unidades em garantia** da fase 2:

Empreendimento	Período	(A)	(B)	(C)	(D) = (A+B+C)	(E)	(F) = (D+E)
		Santander 29001115-6	Santander 29001126-6	Itaú 72882-1	Total Extratos Bancários	Parcelas Pagas - ERP	Varição (R\$)
Clubline São Judas - F2	mar/24	0,00	448.712,62	2.400,00	451.112,62	-451.112,62	0,00
Clubline São Judas - F2	abr/24	467,75	55.606,73	46.076,06	102.150,54	-102.150,54	0,00
Clubline São Judas - F2	mai/24	0,00	2.075,85	206.608,74	208.684,59	-208.684,59	0,00
Clubline São Judas - F2	jun/24	0,00	0,00	63.404,76	63.404,76	-63.404,76	0,00
	TOTAL	467,75	506.395,20	318.489,56	825.352,51	-825.352,51	0,00

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque – Fase 2

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida (m²)	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque (m²)	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)	VUV Calculado R\$/m²	VMU Calculado R\$ mil	VGW Calculado (R\$ mm)
2 Dormitórios - HMP	40,2	0	120	4	160,7	8.801,1	353,5	1,4	116	4.667,7	11.219	451,43	52,4	9.912	398,86	46,3
1 Dormitório - HMP	26,8	0	78	17	454,5	8.404,5	224,7	3,8	61	1.633,8	10.944	293,12	17,9	9.574	256,44	15,6
2 Dormitórios - R2V	40,2	0	10	0	0,0	0,0	0,0	0,0	10	402,4	12.018	483,56	4,8	9.545	384,06	3,8
Studios - NR	20,4	0	80	14	284,2	8.696,0	176,5	2,5	66	1.345,3	11.205	228,40	15,1	9.539	194,42	12,8
1 Dormitório - NR	26,8	0	24	1	26,4	8.636,9	228,4	0,2	23	616,1	10.541	282,37	6,5	9.167	245,56	5,6
Total		0	312	36	925,8	8.569,4	220,4	7,9	276	8.665,3	11.154	350,19	96,7	9.721	305,19	84,2

A Fase 2 do empreendimento possui 276 unidades - em garantia - no estoque somando um VGW de **R\$ 96.651.067,74** (tabela de vendas) ou **R\$ 84.231.581,93** (VUV Bruto por tipologia das vendas ocorridas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não e utilizando a metodologia do gradiente).

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (Viewco 17):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	22/01/2025
● Trabalhista	Negativa	22/01/2025
● Municipal	Regular	25/12/2024
● Estadual	Negativa	26/01/2025
● FGTS	Regular	26/07/2024

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

Balancete - VIEWCO 17 EMPREENDIMENTO LTDA - 30/06/2024			
TOTAL DO ATIVO	121.029.917,57	TOTAL DO PASSIVO	121.029.917,57
CIRCULANTE	118.401.510,04	CIRCULANTE	4.129.112,37
Caixa e Bancos	34.210,69	Fornecedores	2.359.775,56
Aplicações Financeiras	2.736.793,93	Impostos e Contribuições a Recolher	97.492,97
Clientes	39.447.894,83	Impostos e Contribuições Diferidos	1.671.843,84
Créditos Diversos	3.853.766,97	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	-
Estoque	72.317.446,82	Outras Contas a Pagar	-
Impostos a Recuperar	11.396,80	Empréstimos e Financiamento	-
NÃO CIRCULANTE	2.628.407,53	NÃO CIRCULANTE	62.173.345,44
Despesas Antecipadas	143.789,57	Fornecedores (cauções)	559.213,91
Imobilizado	412.342,48	Empréstimos e Financiamento - PE	43.771.600,71
Partes Relacionadas	2.072.275,48	Empréstimos e Financiamento - CRI	11.840.024,16
Promitentes Compradores de Imóveis	-	Adiantamento de Clientes	5.474.620,63
		Provisão Garantia de Obra	527.886,03
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	54.727.459,76
		Capital Social	21.300.002,00
		Lucros ou Prejuízos acumulados	(839.263,31)
		Adiantamento Futuro Aumento Capital	36.132.501,48
		Resultado do Exercício	(1.865.780,41)

4 – Índice de Garantia

4.1 - Cláusulas:

5.3.1. Razão de Garantia. A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, deverá ser mantido a seguinte Razão de Garantia, a ser calculada pela Securitizadora, conforme fórmula abaixo, a qual deverá ser igual ou superior a **175% (cento e setenta e cinco por cento)** (“Razão de Garantia”):

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{(\text{Estoque} + \text{Recebíveis} + \text{Caixa} - \text{Despesas}) * (1 + 4\%)^{\frac{\text{Entrega}}{12}} + \text{FR} + \text{Saldo CRI a Integralizar}}{\text{Saldo CRI a Integralizar} + \text{Saldo Devedor}} \geq 175\%$$

Onde:

“**Estoque**” = valor total das Unidades não comercializadas, líquido de **(a)** comissão de intermediação imobiliária, **(b)** impostos e **(c)** obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

“**Recebíveis**” = valor nominal dos recebíveis futuros oriundos da comercialização das Unidades, trazidos a valor presente pelos Juros Remuneratórios da CCB na data de pagamento, líquido de **(a)** comissão de intermediação imobiliária, **(b)** impostos e **(c)** obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

“**Saldo Devedor**” = saldo devedor atualizado da CCB na respectiva Data de Verificação;

“**Caixa**” = recursos disponíveis na Conta de Livre Movimentação da Devedora, verificado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação (conforme abaixo definido);

“**Despesas**” = total de despesas e custos a incorrer do Empreendimento Alvo, conforme verificado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação (conforme abaixo definido);

“**Entrega**” = prazo em meses previsto para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme previsto pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação (conforme abaixo

“**FR**” = Fundo de Reserva;

“**Saldo CRI a Integralizar**” = será o valor a integralizar na Data de Verificação;

5.3.1.1. A verificação de atendimento da Razão de Garantia será realizada mensalmente pela Cessionária, com base no último relatório disponibilizado pela Gerenciadora, na respectiva Data de Verificação.

5.3.1.2. Para fins de cálculo do Estoque, a Gerenciadora levará em consideração **(a)** o preço médio do metro quadrado de venda de imóveis pertencentes ao mesmo empreendimento que tenham sido vendidos nos 06 (seis) meses anteriores à respectiva Data de Verificação, sejam esses meses consecutivos ou não; **(b)** gradiente listado no **ANEXO V** que deve ajustar o preço médio do metro quadrado de venda, refletindo as características de cada imóvel, como andar, prumada, tipologia, entre outros; e **(c)** o valor presente da venda conforme metodologia descrita na Clausula 5.3.1 no caso de o Empreendimento Alvo ficar mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação, a Devedora deverá apresentar laudo de avaliação dos imóveis elaborado por empresa previamente indicada pela Cessionária, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pela Devedora. O laudo de avaliação terá um prazo de validade de até 12 (doze) meses. Neste caso, para fins e cálculo do Estoque será considerado o menor valor entre o valor do laudo e o valor dos imóveis calculado com base nas vendas.

5.3.1.3. Caso em qualquer Data de Verificação, seja verificado que a Razão de Garantia, está inferior a 175% (cento e setenta e cinco por cento), as Liberações Mensais ficarão suspensas e serão retomadas apenas após a recomposição, pela Devedora, da Razão de Garantia **(i) até a expedição do Habite-se do Empreendimento Alvo**, mediante a aportes no projeto; e **(ii) após a expedição do Habite-se do Empreendimento Alvo**, mediante amortização extraordinária da CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nelas previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, resulte no enquadramento da Razão de Garantia.

“ Conta de Livre Movimentação ”	significa a conta corrente de titularidade da Devedora de nº 72882-1, agência nº 3130, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (código nº 341).
--	---

ANEXO VI

Cronograma de Obras

Mês	%Mês	%Acumulado
Incorrido	2,02%	2,02%
jan-24	3,39%	5,41%
fev-24	3,57%	8,98%
mar-24	4,85%	13,83%
abr-24	2,95%	16,78%
mai-24	3,16%	19,94%
jun-24	4,04%	23,98%
jul-24	4,80%	28,78%
ago-24	5,84%	34,62%
set-24	6,25%	40,87%
out-24	6,54%	47,41%
nov-24	5,54%	52,95%
dez-24	5,09%	58,04%
jan-25	6,54%	64,58%
fev-25	6,43%	71,01%
mar-25	6,08%	77,09%
abr-25	5,61%	82,70%
mai-25	5,04%	87,73%
jun-25	3,90%	91,64%
jul-25	2,88%	94,52%
ago-25	2,01%	96,53%
set-25	1,52%	98,05%
out-25	1,95%	100,00%
Total	100,0%	100,00%

4 – Índice de Garantia

4.2 - Cálculo:

Razão Mínima Garantia		
	Unidades	Valor
Recebível Descontado de Unidades Vendidas (A)	32	5.196.911,78
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	276	84.231.581,93
Valor da Comissão Projetado (C)	-	-4.433.241,15
Valor do RET Projetado (D)	-	-3.613.938,53
Recebível + Estoque para Índice (E)	-	81.381.314,03
Caixa Conta Livre Movimentação (F)	-	2.616.755,96
Despesas a Incurrir (G)	-	-31.812.507,47
Fundo de Reserva (H)	-	566.518,62

Saldo Devedor (I)	13.175.343,36
Integralizações Previstas (J)	24.149.000,00

Razão de Garantia:		
$\frac{(E + F + G) * (1 + 4\%) ^ (\text{meses para entrega} / 12) + (H) + (J)}{(J) + (I)}$	=> 175%	214%

E = (A+B+C+D)

Crédito Total	37.200.000,00
Saldo Devedor	13.175.343,36
Integralizações Previstas	24.149.000,00
Saldo da Conta 72882-1	2.616.755,96
Data do Habite-se	31/10/2025
Meses até a entrega de Obra	16

50ª Emissão - Série Única	
Cód Ativo:	24D3464295
Data do P.U.	28/06/2024
Valor do P.U.	1.009,53
Cotas Integralizadas	13.051,00
Saldo Devedor	13.175.343,36

(A) Valores de recebíveis em garantia, líquido de comissão, impostos e obrigações de pagamentos de permuta;

(B) Valor do estoque em garantia das unidades calculado de acordo com a premissas da cláusula 5.3.1 do contrato de cessão;

(C) e (D) Projeção de RET e Despesas de Comissão;

(F) Recursos disponíveis na conta de Livre Movimentação do projeto (**Itaú 72882-1**);

(G) Total de despesas a Incurrir na Fase 2 do empreendimento;

(H) Fundo de Reserva disponibilizado pela Província;

(I) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” multiplicado pelo número de quotas integralizadas;

(J) Valores do CRI a serem integralizados.

5 – Resultado Projetado

5.1 – Resultado Projetado – Fase 2

Classificações	Incorrido	2024	2025	2026	2027+	Total a Incorrer	Total Geral
Receita Contratada	2.435.839,10	512.106,93	1.081.292,10	4.511.308,34	302,79	6.105.010,16	8.540.849,26
Abatimento Unidades a Distratar	-	(11.439,56)	(19.202,12)	(151.888,57)	-	(182.530,25)	(182.530,25)
Venda de Estoque	-	2.465.033,35	16.487.072,58	65.279.475,99	-	84.231.581,93	84.231.581,93
Revenda de Unidades Distratadas	-	5.689,15	38.051,15	150.661,03	-	194.401,33	194.401,33
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-
Receitas Financeiras	13.583,40	-	-	-	-	-	13.583,40
Receitas	2.449.422,50	2.971.389,87	17.587.213,71	69.789.556,80	302,79	90.348.463,17	92.797.885,67
Desp Comerciais	-	(1.110.868,20)	(2.221.736,40)	(1.110.868,20)	-	(4.443.472,80)	(4.443.472,80)
Obra	(7.903.378,33)	(16.208.078,88)	(10.206.012,72)	-	-	(26.414.091,60)	(34.317.469,93)
Terreno	(84.111,93)	(123.199,71)	(246.399,43)	(246.399,43)	(73.919,83)	(689.918,39)	(774.030,32)
Incorporação	(20.079,68)	(1.465.189,00)	-	-	-	(1.465.189,00)	(1.485.268,68)
Marketing	(356.971,58)	(1.066.330,28)	(1.136.697,25)	(690.137,61)	(230.045,87)	(3.123.211,01)	(3.480.182,59)
Desp Administrativas	(158.080,98)	(10.149,08)	(20.298,17)	-	-	(30.447,25)	(188.528,22)
Devolução Distratos	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras	(4.112,81)	-	-	-	-	-	(4.112,81)
Tributos	(224.842,13)	(118.855,59)	(703.488,55)	(2.791.582,27)	(12,11)	(3.613.938,53)	(3.838.780,66)
Débitos a Identificar	-	-	-	-	-	-	-
Custos e Despesas	(8.751.577,43)	(20.102.670,75)	(14.534.632,51)	(4.838.987,51)	(303.977,81)	(39.780.268,58)	(48.531.846,01)
Total Operacional	(6.302.154,93)	(17.131.280,88)	3.052.581,21	64.950.569,28	(303.675,02)	50.568.194,59	44.266.039,66
CRI - Liberação	13.074.837,07	13.459.057,58	10.666.105,35	-	-	24.125.162,93	37.200.000,00
CRI - Amortização	-	-	-	(37.200.000,00)	-	(37.200.000,00)	(37.200.000,00)
CRI - Juros	(124.698,17)	(1.015.616,40)	(5.121.466,83)	(1.314.909,13)	-	(7.451.992,36)	(7.576.690,53)
CRI - Despesas	(251.562,39)	-	-	-	-	-	(251.562,39)
Aporte - Viewco	1.161.885,18	-	-	-	-	-	1.161.885,18
Aporte - Sócios	1.984.920,60	-	-	-	-	-	1.984.920,60
Retirada - Viewco	(329.277,90)	-	-	-	-	-	(329.277,90)
Retirada - Sócios	-	-	-	-	-	-	-
Total Investimentos	15.516.104,39	12.443.441,18	5.544.638,52	(38.514.909,13)	-	(20.526.829,43)	(5.010.725,04)
Total Geral	9.213.949,46	(4.687.839,70)	8.597.219,73	26.435.660,15	(303.675,02)	30.041.365,16	39.255.314,62

As premissas consideradas e pontos de observação estão detalhados no próximo slide.

5 – Resultado Projetado

5.1 – Resultado Projetado – Fase 2 (Premissas)

Premissas:

- Incorrido: O incorporador apropria algumas despesas por fase no relatório de contas pagas. Para os demais custos, foi utilizada uma premissa de rateio para considerá-los no fluxo de caixa da Fase 2. Consideramos, conforme indicado pelo incorporador e o fundo, a proporção de unidades em estoque em cada fase - conforme o mês anterior à data base do relatório - para a divisão dos valores;
- Custos e despesas a incorrer disponibilizados pelo incorporador na base **Jun/24**:
 - ***Em relação a obra, há uma divisão do custo para as duas fases;***
 - ***Para os outros custos, foi utilizada como premissa a proporção de unidades em estoque - conforme o mês anterior à data base do relatório - para cada fase para apropriação das despesas a incorrer.***
- Para projeção das movimentações futuras do CRI:
 - Projeção das Liberações de acordo com a necessidade de caixa da F2 do empreendimento;
 - Juros projetados conforme taxa da operação de CRI (Taxa DI + 4,25%);
 - Amortização seguindo a carência após o habite-se (out/25) de 4 meses, conforme disponibilidade do fluxo de caixa.
- Repasse: distribuído por 3 meses começando 4 meses após previsão de término de obra (out/25), para a fase 2;
- Venda dos estoques em 24 meses para a 2ª fase do empreendimento;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida;
- ***Há uma variação no fluxo a incorrer entre a medição de obra feita pela Monitori (R\$ 19,4 MM) e o fluxo financeiro do Incorporador (R\$ 26,4 MM) de R\$ 7,00 MM. Questionamos o incorporador sobre esta variação e ele nos informou que verificaria internamente o que pode estar causando esse descolamento. Porém, até o momento do envio desse relatório, não obtivemos retorno.***

5 – Resultado Projetado

5.2 – Resultado Projetado – Todo o projeto

Classificações	Incorrido	2024	2025	2026	2027+	Total a Incorrer	Total Geral	% / VGV
Receita Contratada	29.153.936,98	3.309.842,45	55.207.726,79	4.511.722,87	403,72	63.029.695,83	92.183.632,81	39,5%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(37.171,27)	(1.824.005,86)	(151.888,57)	-	(2.013.065,70)	(2.013.065,70)	-0,9%
Venda de Estoque	-	6.729.679,66	40.771.864,07	89.445.805,08	4.146.183,91	141.093.532,73	141.093.532,73	60,4%
Revenda de Unidades Distratadas	-	150.824,61	864.517,01	973.095,35	141.103,93	2.129.540,90	2.129.540,90	0,9%
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Receitas Financeiras	43.913,40	-	-	-	-	-	43.913,40	0,0%
Outras Receitas	2.446,02	-	-	-	-	-	2.446,02	0,0%
Receitas	29.200.296,40	10.153.175,46	95.020.102,01	94.778.734,73	4.287.691,56	204.239.703,76	233.440.000,16	100,0%
Desp Comerciais	(400.058,37)	(1.884.514,13)	(3.769.028,25)	(1.884.514,13)	-	(7.538.056,51)	(7.938.114,88)	-3,4%
Obra	(79.325.814,08)	(30.893.269,24)	(10.866.628,74)	-	-	(41.759.897,98)	(121.085.712,06)	-51,9%
Terreno	(34.792.178,18)	(182.085,00)	(364.170,00)	(364.170,00)	(109.251,00)	(1.019.676,00)	(35.811.854,18)	-15,3%
Incorporação	(3.868.947,14)	(2.165.499,68)	-	-	-	(2.165.499,68)	(6.034.446,82)	-2,6%
Marketing	(9.529.069,61)	(1.576.000,00)	(1.680.000,00)	(1.020.000,00)	(340.000,00)	(4.616.000,00)	(14.145.069,61)	-6,1%
Desp Administrativas	(2.660.058,84)	(15.000,00)	(30.000,00)	-	-	(45.000,00)	(2.705.058,84)	-1,2%
Devolução Distratos	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Despesas Financeiras	(39.370,98)	-	-	-	-	-	(39.370,98)	0,0%
Tributos	(1.324.550,45)	(406.127,02)	(3.800.804,08)	(3.791.149,39)	(171.507,66)	(8.169.588,15)	(9.494.138,60)	-4,1%
Custos e Despesas	(131.940.047,65)	(37.122.495,06)	(20.510.631,07)	(7.059.833,52)	(620.758,66)	(65.313.718,31)	(197.253.765,96)	-84,5%
Total Operacional	(102.739.751,25)	(26.969.319,61)	74.509.470,94	87.718.901,22	3.666.932,90	138.925.985,44	36.186.234,19	15,5%
Financiamento Banco - Liberação	46.848.206,62	2.809.934,75	-	-	-	2.809.934,75	49.658.141,37	21,3%
Financiamento Banco - Amortização	(3.489.804,95)	(23.167.710,32)	(23.000.626,11)	-	-	(46.168.336,42)	(49.658.141,37)	-21,3%
Financiamento Banco - Juros	(4.887.043,05)	(2.934.966,66)	(375.016,00)	-	-	(3.309.982,66)	(8.197.025,71)	-3,5%
Financiamento Banco - Despesas	(139.946,07)	(33.000,00)	(27.000,00)	-	-	(60.000,00)	(199.946,07)	-0,1%
CRI - Liberação	13.074.837,07	13.459.057,58	10.666.105,35	-	-	24.125.162,93	37.200.000,00	15,9%
CRI - Amortização	-	-	-	(37.200.000,00)	-	(37.200.000,00)	(37.200.000,00)	-15,9%
CRI - Juros	(124.698,17)	(1.015.616,40)	(5.121.466,83)	(1.314.909,13)	-	(7.451.992,36)	(7.576.690,53)	-3,2%
CRI - Despesas	(251.562,39)	-	-	-	-	-	(251.562,39)	-0,1%
Aporte - Viewco	17.059.675,00	-	-	-	-	-	17.059.675,00	7,3%
Aporte - Sócios	39.338.753,00	-	-	-	-	-	39.338.753,00	16,9%
Retirada - Viewco	(931.865,56)	-	-	-	-	-	(931.865,56)	-0,4%
Retirada - Sócios	(128.000,00)	-	-	-	-	-	(128.000,00)	-0,1%
Total Investimentos	106.368.551,50	(10.882.301,04)	(17.858.003,58)	(38.514.909,13)	-	(67.255.213,75)	39.113.337,75	16,8%
Total Geral	3.628.800,25	(37.851.620,65)	56.651.467,35	49.203.992,09	3.666.932,90	71.670.771,69	75.299.571,94	32,3%