

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro

Moçambique (33E – Série Única)

Realizado em: 27/02/2025

 **Data Base: Janeiro/2025**





Resumo Empreendimento

Resumo Operação

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado

5 – Índice de Garantia



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: QG VILA NOVA CONCEICAO

Empresa: MOCAMBIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Endereço: R. Dr. Ernani Pereira, 47, Vila Nova Conceição

Cidade: São Paulo - SP

Patrimônio de Afetação: sim (06/11/2024)

Torres: 1

Total de Unidades: 302

Unidades em Estoque: 13

% Vendido: 95,70%

% Obra: 0,00%

Data de Entrega: 01/07/2027 (Conforme CCV)

Data Base Monitoramento: 31/01/2025



Informações da Operação

CRI	33ª Emissão – série única
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Cedente (Credora)	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
Empreendimentos alvos	AQUISIÇÃO DE TERRENO PARA FUTURA CONSTRUÇÃO DO MOÇAMBIQUE
Emitente (Devedora)	MOÇAMBIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Crédito Total	17.000.000,00
<i>Fundo de Reserva da Liberação</i>	N/A*
<i>Fundo de despesas</i>	41.305,34
Data de emissão	03/09/2024
Data de vencimento final	11/09/2029
Atualização Monetário e Juros	4,5% + CDI
Razão da Garantia	Após o Lançamento do Empreendimento a razão entre o valor da fração ideal dos Imóveis correspondente às unidades autônomas objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades e o saldo devedor das Obrigações Garantias deverá ser de no mínimo 130% (cento e trinta por cento) (“Razão de Garantia”), que será apurado mensalmente pela Monitori.
Conta Centralizadora	Itau - 0910/15788-2
Conta Arrecadadora	Itau - 6327/18605-9



1.1 – Vendas (Status)

QG VILA NOVA CONCEICAO	Monit. dez24	Monit. jan25
Total Unidades Empreendimento	302	302
<i>Permutas</i>	0	0
<i>Unidades</i>	0	0
<i>Disponível / Estoque</i>	15	13
<i>Unidades em Estoque</i>	15	13
(i) <i>Vendidas</i>	287	289
<i>Quitadas</i>	14	17
<i>Financiamento Direto</i>	17	15
<i>Promessa de Repasse</i>	256	257

(i) Movimentações no período:

- 2 unidades vendidas;
- 3 unidades quitadas.



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-24	Unds jan-25	% Pago jan-25
0 - 30	286	268	14,0%
31 - 90	1	21	3,0%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	287	289	13,2%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
193,00	49,00	5,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	2,00	17,00
21,00	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	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
214,00	49,00	5,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	2,00	17,00

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM dez-24	R\$MM jan-25	% jan-25
0 - 30	96,24	86,75	91,7%
31 - 90	0,38	7,85	8,3%
91 - 120	-	-	0,0%
121 - 180	-	-	0,0%
> 180	-	-	0,0%
Total Recebíveis	96,62	94,60	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
68,94	16,04	1,44	0,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,05	0,00
7,85	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
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76,79	16,04	1,44	0,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,05	0,00

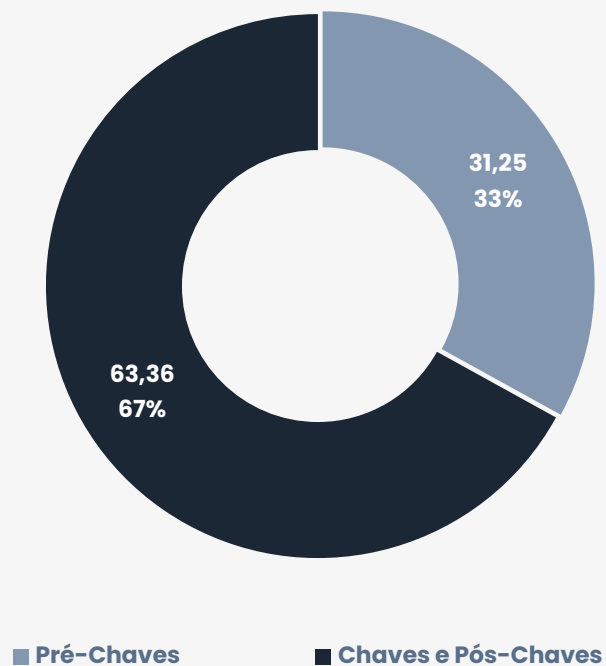
Das 289 unidades vendidas, 272 estão ativas. Não há inadimplência acima de 90 dias.

Obs.: O volume financeiro apresentado representa o montante total a receber das unidades inadimplentes e não o valor em atraso.

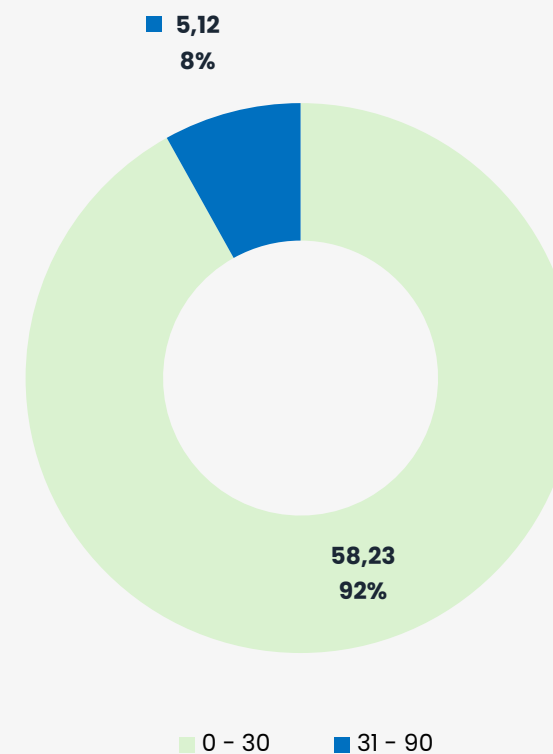


2.2 – Gráfico de Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Há R\$ 94,60 milhões de recebíveis. O total de Chaves e Pós-Chaves é de R\$ 63,36.

Obs.: O volume financeiro apresentado representa o montante total a receber das unidades inadimplentes e não o valor em atraso.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, conta do projeto:

Classificação	Itaú 15788-2
Saldo C/C Inicial	11.067.211,51
Receita Contratada	3.086.114,16
Aporte Hom	3.200.000,00
Incorporação	-31.849,90
Obra	-31.718,06
Marketing	-347.473,86
Comissão	-358.388,00
Desp Adm	-58.245,75
Débito Provincia	-3.787.869,49
Tributos	-121.633,48
Financiamento Retrovenda - Prêmio	-395.488,77
Desp Financeiras	-2.161,94
Receitas Financeiras	74.399,09
Retirada - You Inc	-5.717.403,40
Saldo Final (C/C + Aplic)	6.575.492,11



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, conta do PS:

Classificação	Itaú PS 18605-9
Saldo C/C Inicial	657.141,07
Receita Contratada	111.756,28
Crédito Moçambique	3.787.869,49
CRI - Juros	-222.009,10
CRI - Despesas	-11.350,24
Desp Financeiras	-100,60
Receitas Financeiras	6.440,96
Saldo C/C Final	4.329.747,86



2.4 – Recebimentos de Clientes

A tabela abaixo mostra o comparativo entre o total das receitas contratadas identificadas nos extratos bancários com as baixas efetuadas no ERP:

Empreendimento	Período	(A)	(B)	(C) = (A) + (B)	(D)	(E) = (C + D)
		Extratos Projeto	Extratos PS	Total Bancos	Parcelas Baixadas	Varição (R\$)
001 - QG VILA NOVA CONCE	nov/24	8.496.339,77	0,00	8.496.339,77	-8.546.645,77	-50.306,00
001 - QG VILA NOVA CONCE	dez/24	2.596.488,05	0,00	2.596.488,05	-2.551.325,89	45.162,16
001 - QG VILA NOVA CONCE	jan/25	3.086.114,16	111.756,28	3.197.870,44	-3.261.658,41	-63.787,97
Total		14.178.941,98	111.756,28	14.290.698,26	-14.359.630,07	-68.931,81

Detalhamento da variação histórica:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato de Clientes	-	708	M	31/01/2025	-7.488,21	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	-	708	M	31/01/2025	-37,44	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	-	1308	S	31/01/2025	-6.223,95	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	-	1308	M	31/01/2025	-6.218,61	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	-	1006	M	31/01/2025	-67,16	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	-	716	M	31/01/2025	-6.270,43	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	-	505	M	31/01/2025	-9.499,71	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	-	209	S	31/01/2025	-5.650,00	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	-	209	M	31/01/2025	-5.711,17	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	-	902	M	31/01/2025	-20.728,69	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	-	1103	M	31/01/2025	-1.036,44	Baixas com recebimento em D+1
TOTAL					-68.931,81	

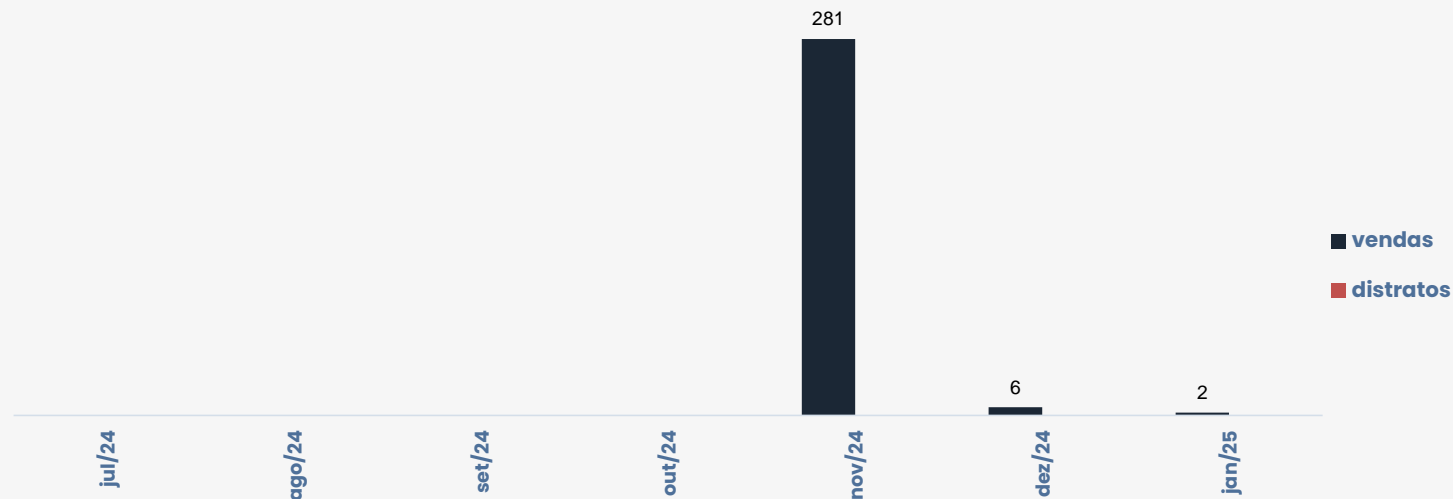


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)
001 - RESIDENCIAL - HIS	24,7	0	242	242	5.984,4	14.341	354,6	85,8	0	0,0	0	0,00	0,0
002 - RESIDENCIAL - R2V	24,8	0	60	47	1.163,8	19.000	470,5	22,1	13	321,3	21.676	535,65	7,0
Total		0	302	289	7.148,2	15.099	373,5	107,9	13	321,3	21.676	535,65	7,0

O empreendimento possui 13 unidades em estoque que somam um VGW de **R\$ 6.963.500,00** (Tabela de Vendas). O Valor de mercado do estoque é de **R\$ 6.434.447,33** (Considerando o VUV Bruto médio das vendas últimas 5 vendas, realizadas nos últimos 3 meses, consecutivos, por tipologia).

Histograma de Vendas





3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (Moçambique):

- SRF/INSS
- Trabalhista
- Municipal
- Estadual
- FGTS

Status:

Negativa
Negativa
Regular
Negativa
Regular

Validade:

26/05/2025
25/08/2025
23/04/2025
26/08/2025
19/03/2025



3.2 – Balancete

MOCAMBIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A – 31/12/2024			
TOTAL DO ATIVO	47.175.705,21	TOTAL DO PASSIVO	47.175.705,21
CIRCULANTE	28.049.406,22	CIRCULANTE	5.476.337,74
Bancos e Caixas	81.968,72	Fornecedores	600.926,54
Aplicações Financeiras	11.642.383,86	Obrigações Tributárias a Recolher	134.190,01
Contas a Receber na Venda de Investimentos	14.927.810,41	Impostos e Contribuições a Pagar	19.580,44
Estoque Imobiliário	1.070.407,21	Impostos Diferidos	469.561,26
Despesas do Exercício Seguinte	326.836,02	Adiantamentos de Clientes	4.252.079,49
NÃO CIRCULANTE	19.126.298,99	NÃO CIRCULANTE	17.875.787,14
Créditos	17.621.602,77	Liberação de Empréstimo CRI	17.170.923,03
Outros Créditos	3.498,08	Tributos Diferidos	704.864,11
Imobilizado	1.501.198,14		
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	14.010.000,00
		Capital Social	570.001,00
		Reserva de Lucros	13.439.999,00
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	9.813.580,33
		Demonstração de resultados	9.813.580,33



4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029+	Total	% / VGV
Receita Contratada	14.290.698,26	13.709.596,65	9.720.628,31	71.014.858,16	159.479,32	-	108.895.260,70	94%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	1.422.885,08	438.327,74	4.754.112,18	-	-	6.615.325,00	6%
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-	0%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receitas	14.290.698,26	15.132.481,73	10.158.956,05	75.768.970,34	159.479,32	-	115.510.585,70	100%
Obra - Raso	(215.702,99)	(6.993.578,57)	(23.806.346,06)	(14.945.652,59)	-	-	(45.961.280,21)	-40%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(24.212.757,83)	(172.464,19)	(188.142,75)	(62.714,25)	-	-	(24.636.079,02)	-21%
Marketing	(2.575.523,42)	(1.122.080,98)	(283.832,52)	(283.832,52)	(118.263,55)	-	(4.383.532,98)	-4%
Despesa Comissão	(1.467.866,00)	(348.175,00)	-	-	-	-	(1.816.041,00)	-2%
Incorporação	(852.145,51)	(705.316,96)	(70.886,56)	(638.715,06)	(256.770,18)	-	(2.523.834,27)	-2%
Despesas Administrativas	(672.166,71)	(41.800,00)	(45.600,00)	(45.600,00)	-	-	(805.166,71)	-1%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(463.499,31)	(625.468,71)	(428.529,20)	(3.053.104,97)	(28.900,93)	(68.616,72)	(4.668.119,85)	-4%
Débitos a Identificar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Custos e Despesas	(30.459.661,77)	(10.008.884,41)	(24.823.337,09)	(19.029.619,39)	(403.934,66)	(68.616,72)	(84.794.054,04)	-73%
Total Operacional	(16.168.963,51)	5.123.597,32	(14.664.381,04)	56.739.350,95	(244.455,34)	(68.616,72)	30.716.531,66	27%
Saldo inicial	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receitas Financeiras	197.591,45	-	-	-	-	-	197.591,45	0%
Despesas Financeiras	(2.826,48)	-	-	-	-	-	(2.826,48)	0%
Aporte - NK 308	14.000.000,00	-	-	-	-	-	14.000.000,00	12%
Aporte Hom	9.340.000,00	-	-	-	-	-	9.340.000,00	8%
Aporte - You Inc	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - H.Ink	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - Kallas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - You Inc	(11.847.403,40)	-	-	-	-	-	(11.847.403,40)	-10%
Crédito - H.Ink	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito - H.Ink	-	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Despesas	(468.965,25)	-	-	-	-	-	(468.965,25)	0%
CRI - Emissão	17.000.000,00	-	-	-	-	-	17.000.000,00	15%
CRI - Prêmio	-	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	-	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Juros	(748.704,07)	(2.629.475,55)	(2.868.518,78)	(2.868.518,78)	(2.868.518,78)	(239.043,23)	(12.222.779,18)	-11%
CRI - Amortização	-	-	-	-	-	(17.000.000,00)	(17.000.000,00)	-15%
Financiamento PE - Liberação	-	1.997.735,33	18.312.573,89	12.985.279,67	-	-	33.295.588,90	29%
Financiamento PE - Juros	(395.488,77)	(12.234,22)	(949.261,71)	(1.495.202,54)	-	-	(2.852.187,24)	-2%
Financiamento PE - Amortização	-	-	-	(33.364.907,31)	-	-	(33.364.907,31)	-29%
Financiamento PE - Encargos	-	(166.147,85)	(96.000,00)	(55.483,20)	-	-	(317.631,05)	0%
Contrapartida Terreno - Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	0%
Contrapartida CRI - Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0%
Total Investimentos	27.074.203,48	(810.122,29)	14.398.793,40	(24.798.832,16)	(2.868.518,78)	(17.239.043,23)	(4.243.519,57)	-4%
TOTAL	10.905.239,97	4.313.475,03	(265.587,63)	31.940.518,79	(3.112.974,12)	(17.307.659,95)	26.473.012,09	23%
Saldo Projeto	6.575.492,11	-	-	-	-	-	-	-
Saldo PS	4.329.747,86	-	-	-	-	-	-	-



4.2 – Resultado Projetado (premissas)

- Utilizados os valores a incorrer do relatório do incorporador em todas as contas, exceto despesas administrativas;
- Projetamos para despesas administrativas o valor de monitoramento até mai/28 (data em que acabam as movimentações de acordo com o fluxo do incorporador);
- Para projeção do CRI e do PE, seguimos o que foi projetado no fluxo a incorrer do incorporador.



5.1 – Índice de Garantia

4.8. **Razão de Garantia:** Após o Lançamento do Empreendimento a razão entre o valor da fração ideal dos Imóveis correspondente às unidades autônomas objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades e o saldo devedor das Obrigações Garantias deverá ser de no mínimo 130% (cento e trinta por cento) (“**Razão de Garantia**”), que será apurado mensalmente pela Monitor Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70, na qualidade de agente de monitoramento, observado o disposto na Cláusula 4.8.2 abaixo, até o 20º (vigésimo) dia ou Dia Útil subsequente (“**Agente de Monitoramento**”), com base nos relatórios que serão emitidos pelo Agente de Monitoramento até o 15º (décimo quinto) dia ou Dia Útil subsequente de cada trimestre contado do Lançamento do Empreendimento para fins de verificação da Razão de Garantia (“**Relatórios Mensais**”), tendo por base o Relatório Mensal Emitente (conforme abaixo definido), os quais serão encaminhados à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, a ser calculada da seguinte forma:

$$\text{Índice de garantia}_n = \frac{(\text{qtde. unidades em estoque}_n \times \text{preço venda}_n) + VP_n(FC)}{\text{saldo devedor}_n} \geq 1,3$$

Onde:

$$VP_n(FC) = \sum_{k=n}^N \frac{FC_k \times (1 + INCC)^{(k-n)/12}}{(1 + spread)^{(k-n)/12} \times (1 + CDI_k)^{(k-n)/12}}$$

Onde:

Quantidade de unidades em estoque_n: conforme informado no Relatório Mensal Emitente;

FC_k: fluxo de caixa remanescente das unidades autônomas do Empreendimento já vendidas;

17

Preço de venda_n: 70% (setenta por cento) do Valor de Avaliação (calculado conforme Cláusula 4.8.1. abaixo), verificado no momento n;

k: Data de Vencimento da Nota Comercial;

n: mês anterior à Data de Apuração Valor de Avaliação;

Spread: 4,5000 (quatro inteiros e cinquenta centésimos);



5.1.2 – Índice de Garantia

CDI_k : Taxa DI - *Over*, acumulado dos últimos 12 (doze) meses, verificada no âmbito da B3 na Data de Apuração Valor de Avaliação;

Saldo devedor_n: saldo devedor dos CRI, o que deverá ser informado pela Securitizadora ao Agente de Monitoramento até 5º (quinto) Dia Útil de cada mês de apuração da Razão de Garantia;

\overline{INCC} : o Índice Nacional de Custo de Construção, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“INCC”) acumulado dos últimos 12 (doze) meses da Data de Apuração Valor de Avaliação.

4.8.1. O valor de mercado das Unidades será apurado considerando todos os tipos de Unidades (i) inicialmente de acordo com a tabela de vendas apresentada pela Emitente no Lançamento do Empreendimento, considerando cada tipo de Unidade (“Valor de Avaliação Inicial”); e (ii) após o Lançamento do Empreendimento atualizado trimestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao encerramento do trimestre (“Data de Apuração Valor de Avaliação”), com base no valor médio, por metro quadrado, das últimas 5 (cinco) vendas efetuadas nos 3 (três) últimos meses imediatamente anteriores. Este Valor será determinado mediante relatório encaminhado mensalmente pela Emitente ao Agente de Monitoramento até o 10º (décimo) dia ou Dia Útil subsequente contado da Data de Apuração Valor de Avaliação, com cópia para a Securitizadora. O Agente de Monitoramento elaborará um relatório mensal consolidado, que incluirá a quantidade de unidades em estoque e o fluxo de caixa remanescente das unidades autônomas do Empreendimento já vendidas (“Valor de Avaliação Periódico”, quando em conjunto com o Valor de Avaliação Inicial, “Valor de Avaliação” e “Relatório Mensal Emitente”). Alternativamente, a Emitente poderá solicitar que o Valor de Avaliação Periódico seja realizado com base em laudo de avaliação das Unidades das últimas 5 (cinco) vendas efetuadas nos 3 (três) últimos meses imediatamente anteriores, a critério da Emitente, a ser realizado por empresa especializada, escolhida pela Securitizadora, sendo empresas avaliadoras pré-aprovadas, sem a necessidade de assembleia especial: Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., Engebanc - Engenharia e Serviços Ltda., Jjquatro Engenharia, Dexter Engenharia Ltda. e Civiltrix Engenharia Ltda.



5.1.3 – Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)	
Recebível de Unidades Vendidas (A)	n/a	n/a	(A)
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	n/a	n/a	(B)
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	n/a	n/a	(C)
Saldo Devedor (D)		17,17	(D)
Razão Mínima de Garantia ((A + B) / D) >= 1,65)		n/a	(A + B) / D

Data	P.U.(ex)	Fator Mult	Saldo Devedor
31/01/2025	1.010,13	17.000,00	17.172.143,22

No documento “Termo de Emissão” não há uma listagem de quais unidades do empreendimento estão em garantia. Até a publicação deste relatório não recebemos algum documento com a listagem das unidades em garantia. Assim, não é possível, no momento o Cálculo do Índice da operação.



5.1.4 – Trecho do Termo de Emissão

ANEXO I - DESCRIÇÃO DAS UNIDADES

Torre	Unidade	Área Total	R\$ M²	Valor Unidade	Fração Ideal do imóvel matriculado sob o n° [], junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	% Obrigações Garantidas
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]