

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro**  
**You, Inc – QG Faria Lima**  
**Realizado em: 26/08/2024**

 **Data Base: Junho e Julho/2024**



**Resumo de Empreendimento**

---

**CRI – Resumo da Operação**

---

**1 – Posição Comercialização**

---

**2 – Recebíveis e Despesas**

---

**3 – Contábil e Fiscal**

---

**4 – Resultado Projetado**

---

# Resumo Empreendimento



**QG** FARIA LIMA

## Projeto

### Informações Projeto

Empreendimento: QG - FARIA LIMA

Empresa: PINHEIROS H.INK KALLAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

Endereço: Rua dos Pinheiros, 1518, Pinheiros

Cidade: São Paulo - SP

Patrimônio de Afetação: sim (21/05/2024)

Torres: 1

Total de Unidades: 320

Unidades em Estoque: 0

% Vendido: 100,00%

% Obra: 0,00%

Data de Entrega: 28/02/2027 (conforme CCV)

Data Base Monitoramento: 31/07/2024

### Operação

#### Posição Operação

#### Valor (R\$)

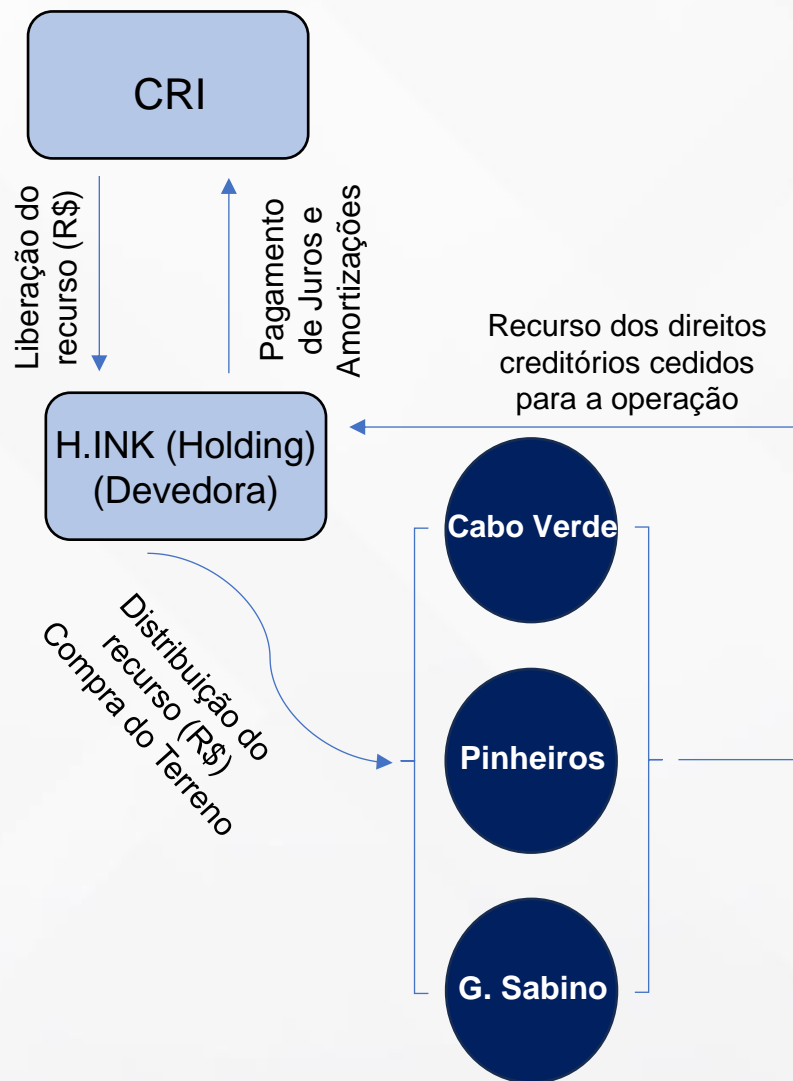
Crédito Total 9.000.000,00

Saldo Devedor (31/07/2024) 9.005.107,09

Data Vencimento Contrato 30/01/2029

Taxa de Juros (%a.a) CDI + 4,5% a.a. na base 252

# Resumo da Operação



Informações da Operação				
CRI	53ª 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			
Emitente (Devedora)	H.INK PARTICIPAÇÕES E DESENVOLVIMENTO LTDA.			
Empreendimento(s) alvo(s)	3 SPEs Total	PINHEIROS	GILBERTO SABINO	CABO VERDE
Crédito Total	25.000.000,00	9.000.000,00	9.000.000,00	7.000.000,00
<i>Prêmio</i>	290.122,33	-	-	-
<i>Despesas Flat</i>	234.664,87	-	-	-
<i>Fundo de Despesas</i>	34.154,99	-	-	-
<i>Fundo de Reserva</i>	1.237.511,75	-	-	-
Valor Líquido da Liberação	23.203.546,06			
Data de emissão	23/01/2024			
Data de vencimento final	30/01/2029			
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4,50% a.a.. na base 252			
Conta Patrimônio Separado	Itaú 6327/18587-9			
Posição da Operação				
Data Base	31/07/2024			
Saldo devedor na data base	9.005.107,09			

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1 - Vendas (Status Unidades)

<b>0001 - QG FARIA LIMA</b>	<b>Monit. jul24</b>
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>320</b>
<i>Permutas</i>	<i>0</i>
<i>Unidades</i>	<i>0</i>
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>0</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>0</i>
<b>Vendidas</b>	<b>320</b>
<i>Quitadas</i>	<i>25</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>55</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>240</i>

O empreendimento possui 320 unidades. Desde o seu lançamento em junho/2024, todas as unidades foram comercializadas.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jul-24	% Pago jul-24
0 - 30	320	12,9%
31 - 90	0	
91 - 120	0	
121 - 180	0	
> 180	0	
<b>Total Unidades</b>	<b>320</b>	<b>12,9%</b>

#### UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
243	37	8	5	1	1	0	0	0	0	25
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	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>243</b>	<b>37</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jul-24	% jul-24
0 - 30	106,79	100,0%
31 - 90	0,00	0,0%
91 - 120	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>106,79</b>	<b>100,0%</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
90,19	12,87	2,33	1,08	0,19	0,14	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>90,19</b>	<b>12,87</b>	<b>2,33</b>	<b>1,08</b>	<b>0,19</b>	<b>0,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

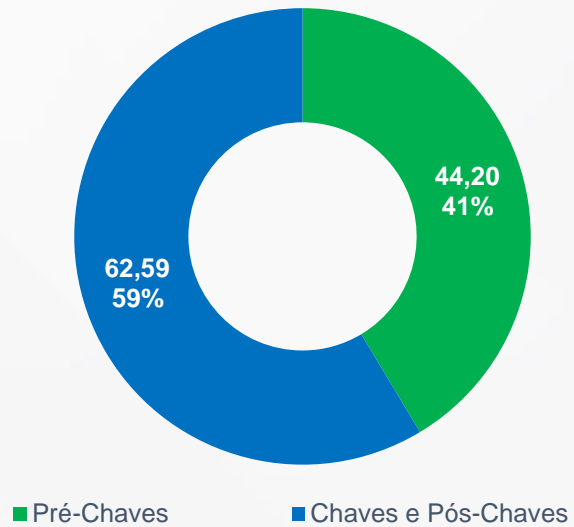
#### Movimentações no período:

Das 320 unidades vendidas, 295 estão ativas e adimplentes, possuem o recebível de R\$ 106,79 milhões.

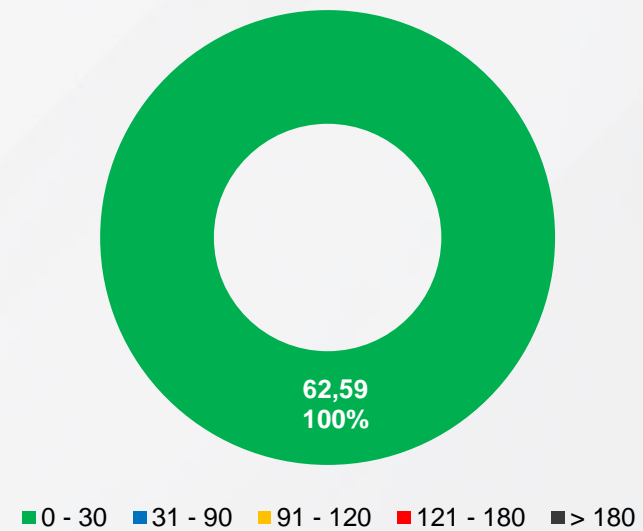
## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



O total de recebíveis em aberto R\$ 106,79 milhões, sendo R\$ 62,59 milhões parcelas chaves ou pós-chaves.

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.4.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jun e Jul/24, conta do projeto:

<b>Classificação</b>	<b>Itaú 14644-8</b>
<b>Saldo C/C Inicial</b>	<b>190.649,85</b>
Receita Contratada	15.710.945,16
Construção - Custo de Obra	-727.063,00
Terreno - Aquisição	-420.834,56
Terreno - Corretagem	-312.794,91
Terreno - Seguro	-194.257,51
Terreno - Preparo do Terreno	-148.912,09
Terreno - IPTU	-38.172,42
Incorporação - Fee Development/Sales	-560.003,06
Incorporação - Projetos	-349.925,30
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-212.894,92
Incorporação - Outras Despesas	-37.500,00
Marketing - Stand	-1.368.873,60
Marketing - Promoção e Propaganda	-804.559,74
Despesas Administrativas - Outras	-259.916,39
Desp Financeiras	-8.314,38
RET	-457.772,11
Outros Tributos	-7.521,24
Aporte - H.Ink	821.000,00
Aporte - Kallas	800.000,00
Débito - H.Ink	-821.000,00
Retirada - Kallas	-800.000,00
Receitas Financeiras	116.864,85
<b>Saldo Final (C/C + Aplic)</b>	<b>10.109.144,63</b>

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.4.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jun e Jul/24, conta Holding:

Classificação	H.Ink (Holding) Itaú 16977-0
Saldo C/C Inicial	276,66
Crédito - Pinheiros	821.000,00
(i) Débito - Pinheiros	-821.000,00
(i) Débito - Gilberto Sabino	-1.255.000,00
Débito - Cabo Verde	-642.200,00
(ii) Débito - Província	-591.708,93
(iii) Financiamento Capital de Giro - Liberação	1.961.601,33
(iii) Financiamento Capital de Giro - Amortização	-2.013.400,00
Incorporação - Fee Development/Sales	280.001,53
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-6.369,50
Despesas Administrativas - Outras	-10.687,34
Desp Financeiras	-854,00
Outros Tributos	-186,09
(iv) Aporte - NK 308	13.800.000,00
(iv) Aporte - Hom	2.189.200,00
(iv) Retirada - Hom	-6.000.480,63
TED entre contas	2.000.000,00
(v) Crédito Não Identificado	500.000,00
Aplicação / Resgate	-10.205.500,00
Receitas Financeiras	5,46
Saldo C/C Final	4.698,49
Saldo Aplicações	10.226.314,90
Saldo Final (C/C + Aplic)	10.231.013,39

- (i) Transações para os empreendimentos da operação;
- (ii) Transferência de recursos para conta do Patrimônio Separado para pagamento de Juros/Amortização;
- (iii) Ocorreu a liberação de capital de giro com a Aurum;  
Pagamento de Juros/Amortização de capital de giro;
- (iv) Aportes e retiradas da empresa HOM, INC PARTICIPAÇÕES S.A. e NK 308 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A, não incluída na operação de CRI.
- (v) Ocorreram dois créditos na Holding, que somam R\$ 500mil com a nomenclatura no incorrido "TED 237.1233.ROGERIO M N".

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jun e Jul/24, conta do PS:

Classificação	Itaú PS 18587-9
Saldo C/C Inicial	146.067,03
CRI - Juros	-583.182,90
CRI - Outros	0,01
CRI - Despesas	-11.005,97
(i) Crédito - H.Ink	591.708,93
Desp Financeiras	-146,00
Receitas Financeiras	7,71
Saldo C/C Final	143.448,81
Saldo Aplicações	1.267.811,13
Saldo Final (C/C + Aplic)	1.411.259,94

(i) Transferência de recursos recebida para realizar pagamento de Juros/Amortização.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5 – Recebimentos de Clientes

Comparando o total de receita contratada identificada nos extratos bancários com as baixas efetuadas no ERP, no período houve variação de R\$ 67,4 mil.

Período	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Varição (R\$)
jun/24	11.433.806,34	0,00	-11.444.302,75	-10.496,41
jul/24	4.277.138,82	0,00	-4.334.110,61	-56.971,79
<b>TOTAL</b>	<b>15.710.945,16</b>	<b>0,00</b>	<b>-15.778.413,36</b>	<b>-67.468,20</b>

#### Detalhamento da Variação

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	14644-8	-	-	24/06/2024	259,59	Valor recebido, não baixado.
		108	Mensal		-10.734,99	
		205	Sinal		-7.250,00	
		304	Mensal		-14.563,48	
ERP	-	401	Mensal	31/07/2024	-14.563,48	Baixa no último dia do mês com o recebimento em D+1.
		606	Mensal		-7.465,84	
		809	Sinal		-4.050,00	
		1403	Sinal		-9.100,00	
			<b>TOTAL</b>		<b>-67.468,20</b>	

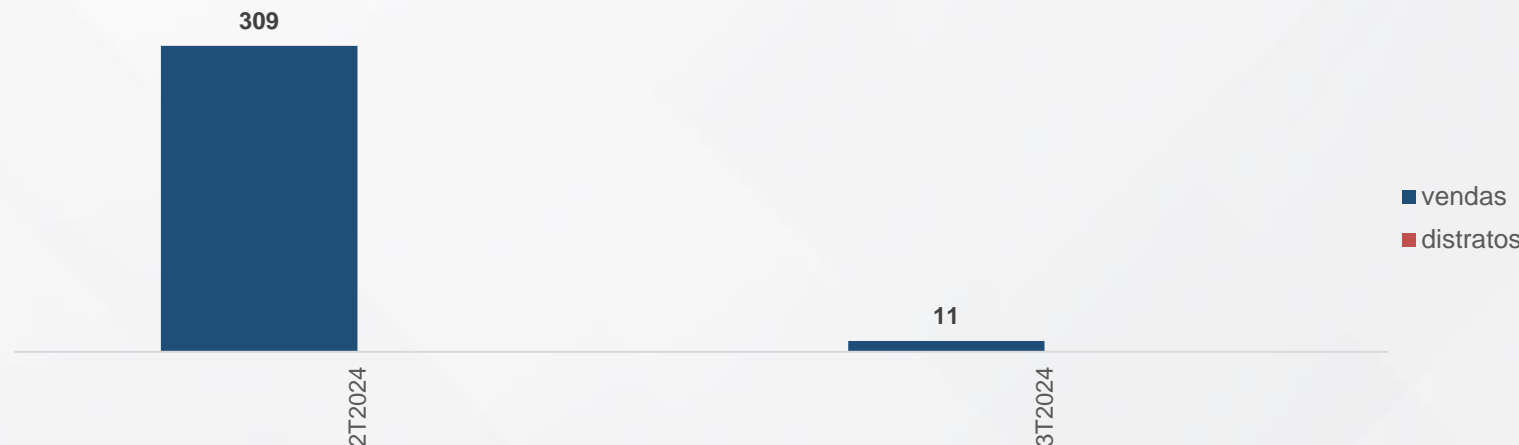
## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.6 – 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)
Serviços Moradia	29,2	0	36	36	1.051,7	13.973	408,2	14,7	0	0,0	0	0,00	0,0
Residencial HIS	24,1	0	233	233	5.619,4	14.265	344,0	80,2	0	0,0	0	0,00	0,0
Residencial R2V	29,1	0	51	51	1.485,5	18.069	526,3	26,8	0	0,0	0	0,00	0,0
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>320</b>	<b>320</b>	<b>8.156,6</b>	<b>14.920</b>	<b>380,3</b>	<b>121,7</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>

O empreendimento foi 100% comercializado, assim não possuindo estoque.

Histograma de Vendas



# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (PINHEIROS H.INK):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	09/02/2025
● Trabalhista	Negativa	15/02/2025
● Municipal	Regular	15/02/2025
● Estadual	Negativa	19/02/2025
● FGTS	Regular	02/09/2024

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.2 – Balancete

<b>PINHEIROS H.INK KALLAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - 30/06/2024</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>50.161.007,97</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>50.161.007,97</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>27.044.670,97</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>34.445.518,66</b>
Bancos Conta Movimento	61.067,30	Fornecedores	1.552.038,36
Aplicações Financeiras	9.101.445,74	Obrigações com Terceiros	-
Creditos	16.542.945,13	Obrigações Tributárias	930.740,61
Estoques Imobiliario	1.153.403,85	Impostos e Contribuições a Pagar	7.521,24
Despesas a Apropriar	185.808,95	Impostos Diferidos	516.194,17
		Adiantamentos de Clientes	31.439.024,28
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>23.116.337,00</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>864.752,38</b>
Clientes	21.618.809,67	Tributos Diferidos	864.752,38
Outros Créditos	211.472,74		
Imobilizado	1.286.054,59		
		<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</b>	<b>3.260.000,00</b>
		AFAC	3.260.000,00
		<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS</b>	<b>11.590.736,93</b>
		Demonstração de resultados	11.590.736,93

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	15.710.945,16	11.231.664,59	10.043.154,44	15.059.949,76	70.428.944,83	94.660,22	122.569.319,00	100%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-	0%
Outros Créditos	-	-	-	-	-	-	-	0%
Saldo inicial	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Receitas</b>	<b>15.710.945,16</b>	<b>11.231.664,59</b>	<b>10.043.154,44</b>	<b>15.059.949,76</b>	<b>70.428.944,83</b>	<b>94.660,22</b>	<b>122.569.319,00</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(896.029,12)	(698.127,98)	(17.457.820,44)	(24.596.745,34)	-	-	(43.648.722,88)	-36%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(3.636.765,58)	(6.295.506,04)	(13.535.325,76)	(8.506.566,21)	(24.036,10)	-	(31.998.199,70)	-26%
Marketing	(2.365.648,83)	(2.642.681,85)	(959.284,66)	(368.192,97)	(394.629,79)	(49.362,53)	(6.779.800,63)	-6%
Despesa Comissão	-	-	-	-	-	-	-	0%
Incorporação	(1.335.000,44)	(529.923,78)	(1.106.045,74)	(1.605.788,68)	(398.946,87)	(12.774,53)	(4.988.480,03)	-4%
Despesas Administrativas	(274.725,42)	(19.000,00)	(45.600,00)	(45.600,00)	(26.600,00)	-	(411.525,42)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(465.293,35)	(461.088,94)	(423.721,94)	(624.568,95)	(2.839.503,95)	(94.924,89)	(4.909.102,02)	-4%
Débitos a Identificar	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(8.973.462,74)</b>	<b>(10.646.328,59)</b>	<b>(33.527.798,54)</b>	<b>(35.747.462,15)</b>	<b>(3.683.716,71)</b>	<b>(157.061,95)</b>	<b>(92.735.830,67)</b>	<b>-76%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>6.737.482,42</b>	<b>585.336,00</b>	<b>(23.484.644,10)</b>	<b>(20.687.512,39)</b>	<b>66.745.228,12</b>	<b>(62.401,73)</b>	<b>29.833.488,33</b>	<b>24%</b>
Receitas Financeiras	120.192,59	-	-	-	-	-	120.192,59	0%
Despesas Financeiras	(8.530,38)	-	-	-	-	-	(8.530,38)	0%
Aporte - H.Ink	2.451.000,00	-	-	-	-	-	2.451.000,00	2%
Aporte - Kallas	2.430.000,00	-	-	-	-	-	2.430.000,00	2%
Aporte - You Inc	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - H.Ink	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - Kallas	(800.000,00)	-	-	-	-	-	(800.000,00)	-1%
Retirada - You Inc	-	-	-	-	-	-	-	0%
Crédito - H.Ink	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito - H.Ink	(821.000,00)	-	-	-	-	-	(821.000,00)	-1%
CRI - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Juros	-	(537.924,99)	(1.291.019,97)	(1.291.019,97)	(645.509,99)	-	(3.765.474,92)	-3%
CRI - Amortização	-	-	-	-	(9.000.000,00)	-	(9.000.000,00)	-7%
Transferência Recebível P.S.	-	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento PE - Liberação	-	-	12.870.571,69	24.306.122,96	-	-	37.176.694,65	30%
Financiamento PE - Encargos	-	-	(281.495,73)	(2.405.397,67)	(296.452,18)	-	(2.983.345,59)	-2%
Financiamento PE - Amortização	-	-	-	(25.069.236,88)	(12.107.457,77)	-	(37.176.694,65)	-30%
Financiamento PE - Outras Despesas	-	(73.339,42)	(61.403,50)	(44.315,55)	(2.654,89)	-	(181.713,35)	0%
<b>Total Investimentos</b>	<b>3.371.662,21</b>	<b>(611.264,41)</b>	<b>11.236.652,48</b>	<b>(4.503.847,11)</b>	<b>(22.052.074,83)</b>	<b>-</b>	<b>(12.558.871,65)</b>	<b>-10%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10.109.144,63</b>	<b>(25.928,40)</b>	<b>(12.247.991,61)</b>	<b>(25.191.359,50)</b>	<b>44.693.153,29</b>	<b>(62.401,73)</b>	<b>17.274.616,67</b>	<b>14%</b>

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

# 4 – Resultado Projetado

## 4.2 – Resultado Projetado

### *Premissas:*

- Repasse distribuído por 03 meses começando 03 meses após entrega de obra;
- Terreno, Marketing e Incorporação considerando incorridos + fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador (data base Jun-24);
- Obra considerando fluxo disponibilizado pelo incorporador;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Projetamos para despesas administrativas o valor de monitoramento até jan/29 (data de vencimento do CRI);
- Para projeção do Financiamento PE (Liberações, Juros, Amortizações e custas), foi considerado o fluxo do incorporador;
- Para projeção do pagamento do CRI:
  - Consideramos a taxa CDI + 4,5%, conforme os documentos da operação;
  - Habite-se previsto conforme o contrato de compra e venda;
  - Amortização do valor total do CRI em jun/27, conforme cronograma de amortização.