

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro
Meridian Residence Resort
Realizado em: 30/08/2024**

 **Data Base: Julho/2024**



Dashboard

Resumo de Empreendimento

1 – Monitoramento Posição Comercialização

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

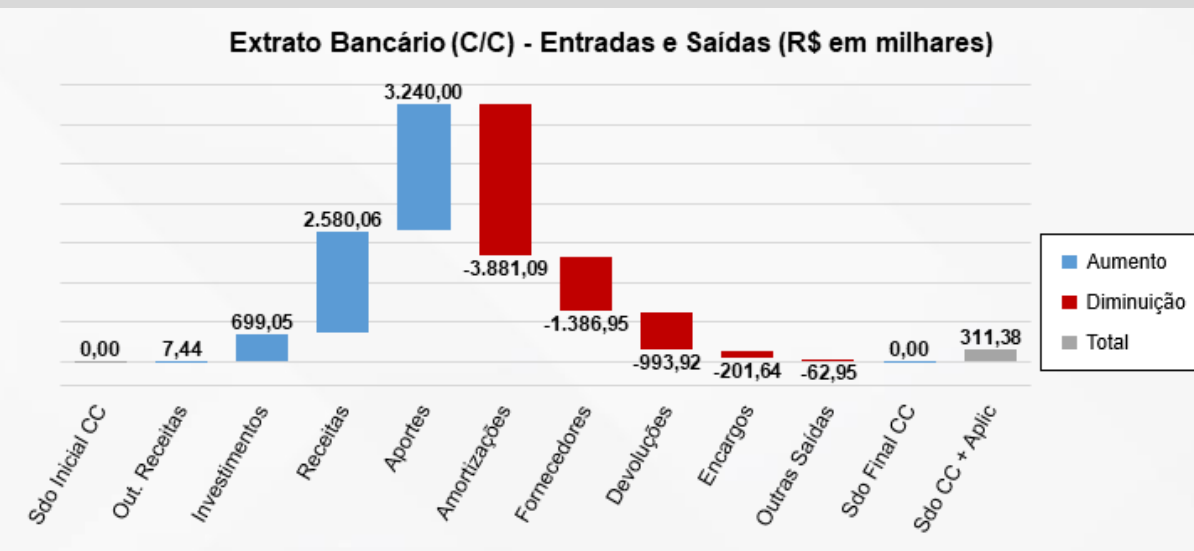
4 – Resultado Projetado

Torres	1
Unidades	102
Estoque	20
% Vendido	79,59%
% Obra	95,08%
Habite-se Emitido	05/07/2024
Saldo a Liberar	4.050.000,00

SALDO DEVEDOR (R\$ - Milhões)		
23,12		
23,87	23,74	23,75
abr/2024	mai/2024	jun/2024

Movimentações no Período	
Vendas:	02
Distratos:	00
Quitações:	02
Liberações:	00

Faixa de Atraso	jun/24	jul/24
0 - 30	41	40
31 - 90	1	2
91 - 120	2	0
121 - 180	2	3
> 180	10	11

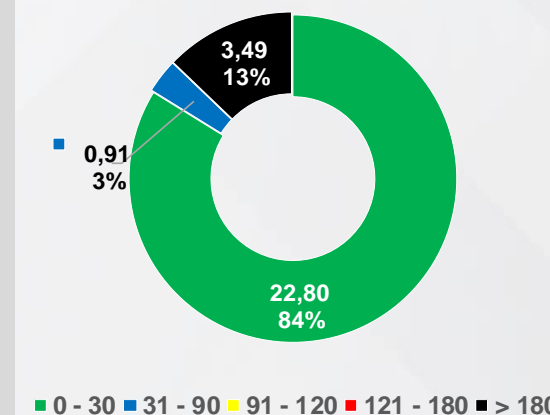


BALANCETE - 31/05/2024	
Partes Relacionadas (ativo)	3.627,66
Partes Relacionadas (passivo)	12.079.548,73
AFAC	0,00
Pagto Dividendos	0,00

Detalhes no slide "Balancete".

RESUMO FISCAL - CNDs		
SRF/INSS	Negativa	20/11/2024
Trabalhista	Negativa	20/11/2024
Municipal	Positiva	n.d
Estadual	Regular	29/09/2024
FGTS	Regular	07/09/2024

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



CENÁRIO - MERCADO	
Saldo CC + Aplic	311.383,91
Receitas	55.615.986,43
Despesas	(33.939.563,63)
Amortização	(27.166.804,06)
Juros	(1.076.467,21)
Outras Despesas	(5.696.292,36)
Resultado	21.987.806,71

CENÁRIO - WORST CASE	
Saldo CC + Aplic	311.383,91
Receitas	34.893.119,33
Despesas	(34.320.387,83)
Amortização	(27.166.804,06)
Juros	(1.438.926,04)
Outras Despesas	(5.714.657,73)
Resultado	884.115,41

** O quadro de inadimplência e o gráfico de recebíveis se referem somente as **unidades hipotecadas** do projeto.



Projeto	
Informações Projeto	
Empreendimento: MERIDIAN RESIDENCE RESORT	
Empresa: MERIDIAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA	
Endereço: Rua Oliveira Marques, 2559, Vila Planalto	
Cidade: Dourados - MS	
Patrimônio de Afetação: sim (29/07/2020)	
Data Base Monitoramento: 31/07/2024	
Financiamento Imobiliário	
Posição Financiamento	Valor (R\$)
Crédito Total	30.000.000,00
Saldo Devedor (25/07/2024) (i)	23.116.804,06
Saldo a Liberar	4.050.000,00
Data Vencimento Contrato	01/04/2025
Taxa de Juros (%a.a) (ii)	10,48%

(i) Última atualização do saldo devedor que recebemos do banco é referente ao dia 25/07, entretanto, no dia 30/07 houve amortização no valor de R\$ 3,28 milhões que o saldo devedor não está refletindo.

(ii) Taxa de juros de acordo com o Extrato PE.

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. jun24	Monit. jul24
Total Unidades Empreendimento	108	108
Total Unidades Não Hipotecadas	6	6
Total Unidades Liberadas	9	9
Total Unidades Hipotecadas	93	93
<i>Permutas</i>	4	4
<i>Unidades</i>	4	4
Disponível / Estoque (ii)	22	20
<i>Unidades em Estoque</i>	22	20
Vendidas	67	69
<i>Quitadas (ii)</i>	11	13
<i>Financiamento Direto</i>	19	20
<i>Promessa de Repasse</i>	37	36

(i) O projeto possui 06 lojas que não são hipotecadas.

(ii) No período:

- 02 unidades foram vendidas: 504 e 904;
- 02 unidades foram quitadas: 1006 e 2005.

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Movimentação de Unidades

Status	jun/24	Rolagem										jul/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
quitada s/ lib	11	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	13
permuta	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
estoque	22	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	20
0 - 30	41	-	(2)	-	2	-	-	(1)	-	-	-	40
31 - 90	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	2
91 - 120	2	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	-
121 - 180	2	-	-	-	-	-	-	-	2	-	(1)	3
> 180	10	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	11
	102											102

Movimentações do período:

- 02 unidades foram vendidas: 504 e 904;
- 02 unidades foram quitadas: 1006 e 2005;
- 04 unidades rolaram para faixas de atraso maiores: 806, 902, 1806 e 1902.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades hipotecadas vendidas

Faixa de Atraso	Unds jun-24	Unds jul-24	% Pago jul-24
0 - 30	41	40	38,0%
31 - 90	1	2	34,4%
91 - 120	2	0	
121 - 180	2	3	45,0%
> 180	10	11	34,1%
Total Unidades	56	56	37,6%

UNIDADES por % Pago

0% - 5%	5% - 20%	20% - 30%	> 30%
5	4	8	23
0	1	0	1
0	0	0	0
0	1	0	2
1	3	1	6
6	9	9	32

Recebíveis unidades hipotecadas vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jun-24	R\$MM jul-24	% jul-24
0 - 30	21,31	22,80	72,9%
31 - 90	0,67	1,08	3,5%
91 - 120	1,21	0,00	0,0%
121 - 180	0,73	1,38	4,4%
> 180	5,41	6,00	19,2%
Total Recebíveis	29,34	31,26	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

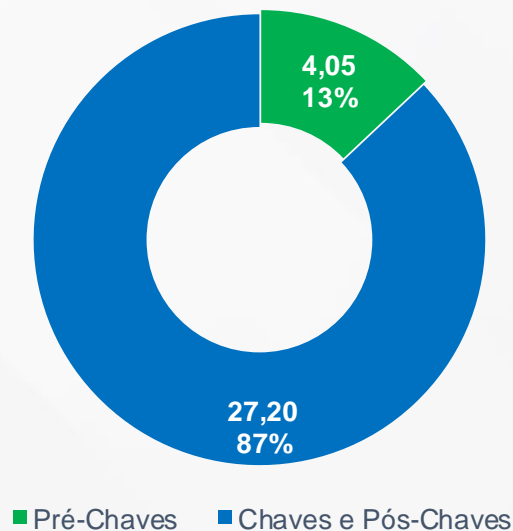
0% - 5%	5% - 20%	20% - 30%	> 30%
6,17	3,84	5,29	7,49
0,00	0,68	0,00	0,41
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,58	0,00	0,80
0,92	2,19	0,62	2,28
7,09	7,28	5,91	10,98

- Das **56** unidades ativas e hipotecadas, **14** unidades estão inadimplentes acima de 120 dias, representando **R\$ 7,38** milhões ou **23,6%** dos recebíveis contratados e hipotecados.

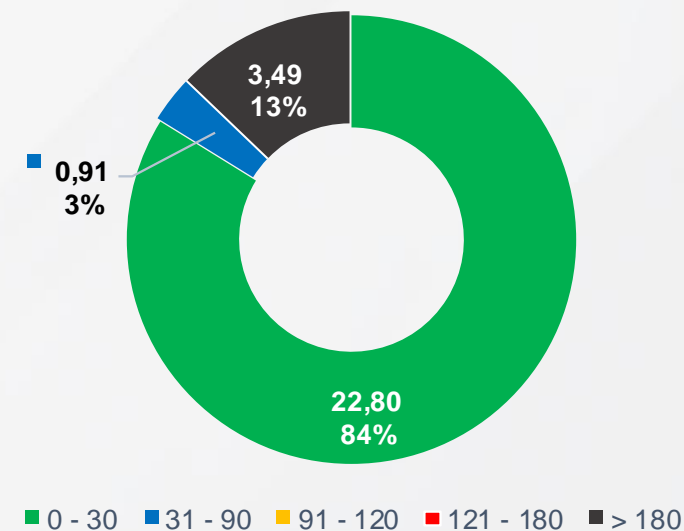
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Do total de recebíveis hipotecados (R\$ 31,26 milhões), R\$ 27,20 milhões referem-se a parcelas Chaves/Pós-Chaves, destes, R\$3,49 milhões (13%) estão inadimplentes acima de 180 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Inadimplência por Safra de Venda

Período	Faixa de Atraso (#Unidades)					Total
	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
2020	6	0	0	0	1	7
2021	8	0	0	0	4	12
2022	10	0	0	0	3	13
2023	8	2	0	2	3	15
2024	8	0	0	1	0	9
Total	40	2	0	3	11	56

Período	Faixa de Atraso (Recebíveis R\$/mil)					Total
	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
2020	1.516	0	0	0	778	2.294
2021	2.559	0	0	0	2.194	4.753
2022	5.990	0	0	0	1.783	7.774
2023	4.951	1.082	0	1.210	1.241	8.484
2024	7.784	0	0	170	0	7.954
Total	22.801	1.082	0	1.380	5.996	31.258

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Posição de Vendas – Apartamentos

MERIDIAN RESIDENCE RESORT - UNIDADES						
2001	-	2002 △ 9.074,55	2003 △ 9.892,46	2004 △ 9.978,16	2005 △ 9.835,32	2006 △ 10.049,07
1901 △ 9.456,78	1902 △ 9.843,37	1903 △ 9.702,25	1904 -	1905 △ 8.513,54	1906 △ 9.799,56	
1801 -	1802 △ 9.794,39	1803 △ 9.775,13	1804 △ 9.562,21	1805 △ 9.380,06	1806 △ 10.442,50	
1701 -	1702 △ 10.567,70	1703 △ 9.047,50	1704 -	1705 △ 9.792,34	1706 △ 9.546,51	
1601 -	1602 △ 10.265,27	1603 △ 8.856,70	1604 △ 9.571,22	1605 △ 8.998,20	1606 \$ 10.327,54	
1501 -	1502 \$ 10.137,50	1503 △ 9.386,83	1504 △ 9.393,49	1505 △ 9.195,49	1506 △ 8.928,98	
1401 -	1402 \$ 10.165,83	1403 △ 9.556,85	1404 △ 9.434,97	1405 \$ 9.386,41	1406 △ 8.211,15	
1301 -	1302 \$ 10.165,83	1303 △ 9.257,10	1304 △ 9.105,09	1305 -	1306 △ 9.041,46	
1201 -	1202 △ 8.130,12	1203 △ 7.921,52	1204 △ 9.382,16	1205 -	1206 △ 9.515,26	
1101 -	1102 △ 10.053,37	1103 △ 9.559,36	1104 △ 8.996,84	1105 △ 9.099,52	1106 △ 10.195,27	
1001 -	1002 △ 8.665,53	1003 △ 8.738,66	1004 -	1005 △ 9.302,60	1006 △ 8.660,52	
901 -	902 \$ 8.149,67	903 △ 10.264,75	904 △ 10.045,55	905 △ 9.412,15	906 △ 9.472,87	
801 -	802 -	803 △ 9.717,98	804 △ 9.595,46	805 △ 9.256,52	806 △ 9.425,51	
701 -	702 △ 9.298,60	703 △ 8.949,68	704 △ 10.197,94	705 △ 8.219,21	706 △ 8.806,40	
601 -	602 △ 9.213,82	603 △ 10.139,32	604 △ 8.811,46	605 -	606 \$ 7.814,48	
501 -	502 △ 8.318,61	503 -	504 △ 9.786,86	505 △ 9.148,30	506 △ 8.937,88	
401 -	402 △ 8.464,60	403 △ 8.856,69	404 △ 8.829,64	405 △ 9.691,72	406 △ 8.997,03	

Situação Recebíveis	Qtde.	%
0 - 30	40	39%
31 - 90	2	2%
91 - 120	0	0%
121 - 180	3	3%
> 180	11	11%
Estoque	20	20%
Quitada	22	22%
Permuta	4	4%
Aluguel	0	0%
Total:	102	100%

Status da Unidade	Qtde.	%
\$ Investidor	7	9%
△ Compra única	71	91%
Total:	78	100%

“Investidor” significa que a unidade pertence a um cliente com mais de uma unidade no empreendimento.

- Os valores são referentes aos preços do m² de acordo com o valor de venda da unidade atualizados por INCC.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Extratos Bancários – Julho - 2024

Classificação	Bradesco 23412-5
Saldo Anterior C/C	1,00
Receitas de Clientes	2.580.057,34
Outras Receitas (i)	7.439,25
Fornecedores	-1.223.893,17
Outras Saídas (ii)	-62.947,76
Salários	-37.759,05
Impostos	-124.917,44
Devoluções de Clientes (ii)	-993.916,88
Tarifas Bancárias	-380,70
Amortizações	-3.881.094,74
Encargos	-201.636,89
Entradas de Recursos	3.240.000,00
Investimentos	698.959,85
Rendimentos Financeiros	90,19
Saldo Atual C/C	1,00
Aplicações	311.382,91
Total Conta Corrente + Aplicações	311.383,91

(i) Deste Montante:

- R\$ 2.215 relativos à venda de terreno da unidade 1903;
- R\$ 1.500,00 é referente a taxa de cessão da unidade 505;
- R\$ 3.724,25 se trata da soma de valores devolvidos por fornecedores e colaboradores referentes à obra.

(ii) O cliente tinha a unidade 1704 e trocou pela 903, porém como a 903 tem um valor menor e a 1704 estava quitada, foi feito o pagamento referente a diferença do valor das unidades (troca foi realizada em junho).

(iii) Pagamento dos distratos das unidades 605, 1004, 1904 e 2001.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6 – Recebimentos de clientes

Houve variação entre os recebimentos dos extratos bancários e os valores baixados nos extratos de clientes, conforme demonstrado abaixo:

Empreendimento	Período	Extrato Bancário Bradesco	Extrato Completo de Clientes - ERP	Carta / Cessão de Créditos, Troca	Variação (R\$)
MERIDIAN RESIDENCE RESORT	jul/24	2.580.057,34	-1.675.707,45	0,00	904.349,89
	TOTAL	2.580.057,34	-1.675.707,45	0,00	904.349,89

Detalhamento da Variação:

Empreendimento	Fonte	Data	Valor (R\$)	Unidade	Parcela	Obs
MERIDIAN	Extrato Bancário	01/07/2024	904.349,89	Diversas	Diversas	(i)
	TOTAL		904.349,89			

(i) Recebimento referente as baixas realizadas no último dia útil de junho.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.7 – Histograma de Vendas e distratos (por trimestre)



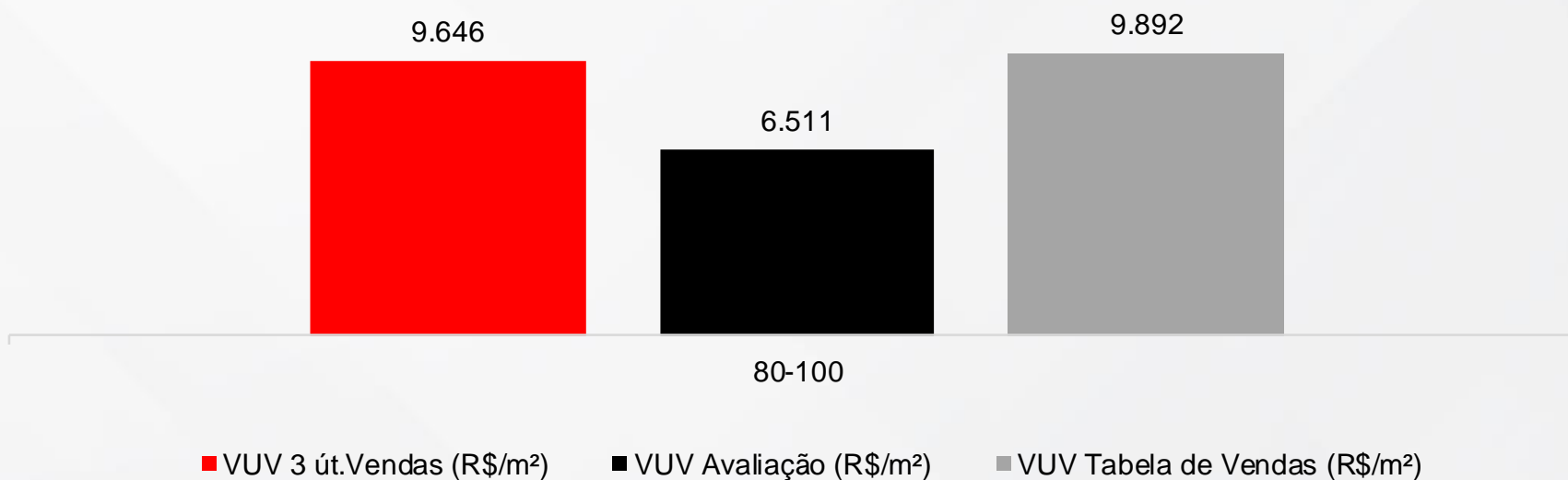
- A primeira venda ocorreu em 24/09/2020.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.8 – Unidades Comercializadas e Estoque

O empreendimento possui 20 unidades em estoque (todas hipotecadas), que totalizam um VGV de R\$ 19.206.767,18 (Tabela do Incorporador) ou R\$ 18.729.415,62 (VUV das 3 últimas vendas). As unidades em estoque estão avaliadas em R\$ 12.368.874,50 de acordo com o arquivo enviado pelo Banco.

Valor do m² por faixa de Área



3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (MERIDIAN RESIDENCE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	20/11/2024
● Trabalhista	Negativa	20/11/2024
● Municipal (i)	Positiva	n.d
● Estadual	Regular	29/09/2024
● FGTS	Regular	07/09/2024

(i) CND Municipal positiva.

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

MERIDIAN RESIDENCE INCORP SPE LTDA 31/05/2024

TOTAL DO ATIVO 51.943.150,53

CIRCULANTE 51.394.522,87

Caixa	-
Bancos	1,00
Aplicações Financeiras	226.014,91
Créditos por Vendas de Imóveis	37.916.740,85
Créditos Cheques Recebidos	-
Créditos com Terceiros	1.277.321,42
Tributos a Recuperar/Compensar	629,39
Estoque	11.533.994,45
Despesas do Exercício Seguinte	419.330,85
Cobrança a Liquidar	20.490,00

NÃO CIRCULANTE 548.627,66

Mútuos Pessoas Jurídicas Interligadas (i)	3.627,66
Depósitos Judiciais e Outros	-
Imobilizado	545.000,00

(i) No ativo, identificamos aumento de **R\$ 3.627,66** na conta “**Mútuos PJ Interligadas**”, em comparação ao último balancete apresentado (31/03).

(ii) No passivo, as contas “**Obrigações Permuta**”, “**Mútuos Pessoas Jurídicas Interligadas**”, “**Mútuo Pessoa Física**” e “**Mútuo com Pessoa Jurídica Controlada**” totalizam **R\$ 12.079.548,73**. Em comparação ao último balancete apresentado (31/03), houve um aumento de **R\$ 1,24 milhão**.

TOTAL DO PASSIVO 51.943.150,53

CIRCULANTE 24.497.658,08

Empréstimos e Financiamento	22.316.807,57
Fornecedores	1.142.761,10
Obrigações Tributárias a Recolher	48.743,51
Impostos e Contribuições Retidas	22.555,90
Salários e Benefícios a Pagar	36.426,51
Distratos a Pagar	602.469,92
Retenções e Cauções	287.504,82
Encargos a Recolher	40.388,75
Outros Créditos	-

NÃO CIRCULANTE 22.040.918,53

Empréstimos	-
Obrigações Operações Permuta	1.200.000,00
Mútuos Pessoas Jurídicas Interligadas (ii)	6.238.067,78
Obrigações com Obras	7.629.244,43
Mútuo Pessoa Física (ii)	205.664,00
RET Diferido	1.132.125,37
Mútuo com Pessoa Jurídica Controladora (ii)	3.835.816,95
Obrigações com Terceiros (ii)	1.800.000,00
Receita Vendas de Unid. Contratadas a Pagar	-

PATRIMÔNIO LIQUÍDO 5.404.573,92

Capital Social	100.000,00
Lucros Acumulados	1.787.253,71
Resultado do Exercício	3.517.320,21

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado (Cenário de Mercado)

		jul-24
(=) SALDO INICIAL (data atual)	R\$	311.383,91
(+) Entradas de caixa	R\$	55.615.986,43
Recebíveis Contratado	R\$	31.258.016,97
(a) Estoque (20 unds)	R\$	18.729.415,62
(b) Distrato (18 unds)	R\$	(7.375.832,22)
(a) Revenda Distrato (18 unds)	R\$	12.400.879,28
Outras Receitas	R\$	603.506,78
(-) Saídas de caixa	R\$	(33.939.563,63)
Tributos sobre receitas	R\$	(2.200.499,19)
Comissão de vendas (0,0%)	R\$	-
(b) Devolução Distratos Projetados	R\$	(3.389.120,22)
(c) Devolução Distratos Incorridos	R\$	-
(d) Contas a Pagar	R\$	(1.489.566,30)
Multa Atraso de Obra	R\$	(2.667.106,65)
(e) Liberação - Crédito Imobiliário	R\$	4.050.000,00
(f) Amortização - Crédito Imobiliário	R\$	(27.166.804,06)
(g) Juros - Crédito Imobiliário	R\$	(1.076.467,21)
Outros Custos	R\$	-
(=) SALDO FINAL (fim empreend.)	R\$	21.987.806,71

- (a) Considerando R\$/m² das últimas 3 vendas, atualizado por INCC;
- (b) Distrato de unidades inadimplentes acima de 120 dias;
- (c) Valor a devolver para clientes de unidades já distratadas, se aplicável;
- (d) Contas a pagar do empreendimento (projeção do incorporador);
- (e) Saldo a liberar do financiamento imobiliário;
- (f) Saldo devedor + saldo a liberar do financiamento imobiliário;
- (g) Amortização começando em set-24 e terminando em mar-25, considerando fluxo de recebíveis do incorporador e as premissas anteriores.

→ Outras Receitas: valores a receber da comercialização de lotes dados em pagamento na unidade 1703, terreno dado como pagamento na unidade 706 e um caminhão dado como pagamento da unidade 1206.

4 – Resultado Projetado

4.2 – Resultado Projetado (Worst Case)

		jul-24
(=) SALDO INICIAL (data atual)	R\$	311.383,91
(+) Entradas de caixa	R\$	34.893.119,33
Recebíveis Contratado	R\$	31.258.016,97
(a) Estoque (20 unds)	R\$	6.184.437,25
(b) Distrato (18 unds)	R\$	(7.375.832,22)
(a) Revenda Distrato (18 unds)	R\$	4.222.990,55
Outras Receitas	R\$	603.506,78
(-) Saídas de caixa	R\$	(34.320.387,83)
Tributos sobre receitas	R\$	(1.371.584,50)
Comissão de vendas (0,0%)	R\$	-
(b) Devolução Distratos Projetados	R\$	(4.236.400,28)
(c) Devolução Distratos Incorridos	R\$	-
(d) Contas a Pagar	R\$	(1.489.566,30)
Multa Atraso de Obra	R\$	(2.667.106,65)
(e) Liberação - Crédito Imobiliário	R\$	4.050.000,00
(f) Amortização - Crédito Imobiliário	R\$	(27.166.804,06)
(g) Juros - Crédito Imobiliário	R\$	(1.438.926,04)
Outros Custos	R\$	-
(=) SALDO FINAL (fim empreend.)	R\$	884.115,41

(a) Considerando 50% do valor de mercado;

(b) Abatimento de recebível de unidades a distratar inadimplentes acima de 120 dias e devolução de 100% dos valores pagos;

(c) Valor a devolver para clientes de unidades já distratadas;

(d) Contas a pagar do empreendimento (projeção do incorporador);

(e) Saldo a liberar do financiamento imobiliário;

(f) Saldo devedor + saldo a liberar do financiamento imobiliário;

(g) Considerando amortização linear do financiamento em 12x.

→ Outras Receitas: valores a receber da comercialização de lotes dados em pagamento na unidade 1703, terreno dado como pagamento na unidade 706 e um caminhão dado como pagamento da unidade 1206.