

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro (53ª Emissão)
You, Inc – QG Vila Olimpia
Realizado em: 27/11/2024

 **Data Base: Outubro/2024**



Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo da Operação

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

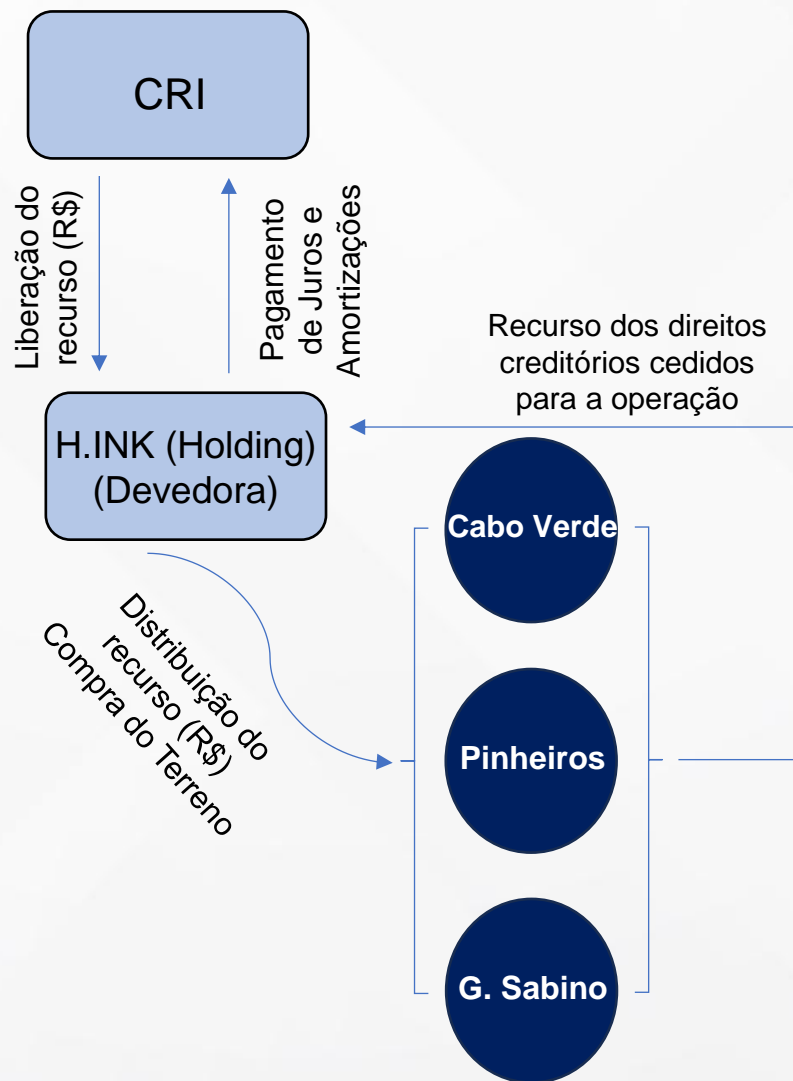
4 – Resultado Projetado

Resumo Empreendimento



Projeto	
Informações Projeto	
Empreendimento: 001 - QG VILA OLIMPIA BY YOU INC	
Empresa: ABSOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA	
Endereço: Rua do Cabo, 342, Vila Olimpia	
Cidade: São Paulo - SP	
Patrimônio de Afetação: sim (20/08/2024)	
Torres: 1	
Total de Unidades: 322	
Unidades em Estoque: 14	
% Vendido: 95,14%	
% Obra: 0,00%	
Data de Entrega: 31/03/2027 (conforme CCV)	
Data Base Monitoramento: 31/10/2024	
Operação	
Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	7.000.000,00
Saldo Devedor (31/10/2024)	4.224.643,57
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
Prêmio	290.122,33	-	-	-
Despesas Flat	234.664,87	-	-	-
Fundo de Despesas	34.154,99	-	-	-
Fundo de Reserva	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	31/10/2024			
Saldo devedor na data base	4.224.643,57			

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades)

001 - QG VILA OLIMPIA BY YOU INC	Monit. set24	Monit. out24
Total Unidades Empreendimento	322	322
Permutas	34	34
Unidades	34	34
Disponível / Estoque	40	14
Unidades em Estoque	40	14
Vendidas (i)	248	274
Quitadas	6	24
Financiamento Direto	27	13
Promessa de Repasse	215	237

O empreendimento possui 322 unidades. Destas, 34 unidades estão permutadas conforme informado pelo incorporador.

(i) Movimentações no período:

- 26 unidades foram vendidas;
- 18 unidades foram quitadas.

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Unidades

Status	set/24	Rolagem									out/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	6	-	-	-	1	17	-	-	-	-	24
permuta	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34
estoque	40	-	(1)	-	-	(25)	-	-	-	-	14
0 - 30	242	-	(17)	-	25	-	(1)	-	-	-	249
31 - 90	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	322										322

Movimento no período:

- 26 unidades foram vendidas;
- 18 unidades foram quitadas;
- 01 unidade rolou para faixa de atraso maior (2-311).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds set-24	Unds out-24	% Pago out-24
0 - 30	248	273	13,9%
31 - 90	0	1	1,7%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	248	274	13,9%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM set-24	R\$MM out-24	% out-24
0 - 30	74,56	74,94	99,6%
31 - 90	0,00	0,29	0,4%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	74,56	75,23	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%
209	29	5	3	0	0	2	0	0	1	24
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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
210	29	5	3	0	0	2	0	0	1	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%
64,81	8,08	1,23	0,62	0,00	0,00	0,19	0,00	0,00	0,00	0,00
0,29	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
65,10	8,08	1,23	0,62	0,00	0,00	0,19	0,00	0,00	0,00	0,00

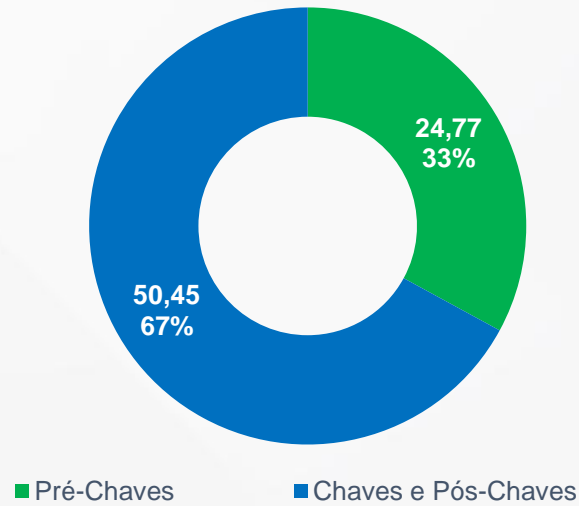
Movimentações no período:

Das 274 unidades vendidas, 250 estão ativas e não há inadimplência superior a 120 dias.

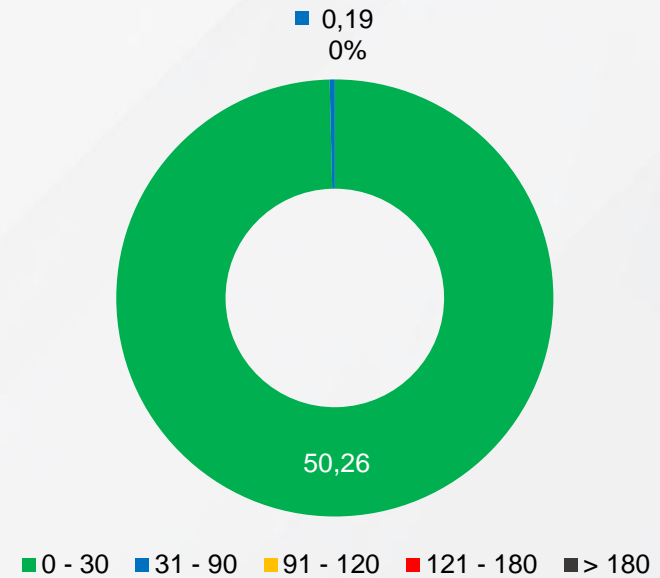
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Os recebíveis da carteira totalizam R\$ 75,23 milhões, sendo R\$ 50,45 milhões (67%) parcelas chaves ou pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Out/24, conta do projeto:

Classificação	Cabo Verde Itaú 14863-4
Saldo C/C Inicial	7.877.675,60
Receita Contratada	2.991.986,43
Construção - Custo de Obra	-16.718,23
Terreno - Outras Despesas	-300.000,00
Terreno - Seguro	-46.657,75
Terreno - Aquisição	-39.999,99
Terreno - IPTU	-10.184,03
Terreno - Preparo do Terreno	-10.158,30
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, I	-77.086,12
Incorporação - Projetos	-62.502,81
Incorporação - Viagens	-2.366,21
Incorporação - Outras Despesas	-622,94
Marketing - Promoção e Propaganda	-501.200,41
Marketing - Stand	-438.283,61
RET	-372.043,76
Desp Comerciais - Comissão	-99.981,98
Despesas Administrativas - Outras	-3.085,60
(i) Retirada - H.Ink	-2.894.723,02
Receitas Financeiras	40.347,94
Desp Financeiras	-5.060,03
Saldo Final (C/C + Aplic)	6.029.335,18

(i) No período ocorreram retiradas da H.Ink no montante de R\$ 2.9 MM.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Out/24, conta Holding:

Classificação	H.Ink (Holding) Itaú 16977-0
Saldo C/C Inicial	958,26
(i) Crédito - Cabo Verde	2.894.723,02
Crédito - Pinheiros	159.184,16
(ii) Débito - Província	-1.588.804,44
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, I	-102.834,96
Incorporação - Outras Despesas	-14,93
Despesas Administrativas - Outras	-5.169,00
CRI - Despesas	-6.788,90
Outros Tributos	-12.595,16
(iii) Retirada - Hom	-1.305.918,58
(iv) Financiamento Retrovenda - Juros	-239.631,39
Desp Financeiras	-77,00
Receitas Financeiras	0,54
Aplicação / Resgate	207.500,00
Saldo C/C Final	531,62
Saldo Aplicações	288.111,36
Saldo Final (C/C + Aplic)	288.642,98

(i) Transações para os empreendimentos da operação;

(ii) Transferência de recursos para conta do **Patrimônio Separado** para pagamento de **Juros/Amortização**;

(iii) Retiradas da empresa HOM, **não incluída na operação de CRI**;

(iv) Financiamento retrovenda referente a empresa NK 308 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A (**outras operações**).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Out/24, conta do PS:

Classificação	Província Itaú PS 18587-9
Saldo C/C Inicial	135.081,05
(i) Crédito - H.Ink	1.588.804,44
CRI - Amortização	-1.538.790,26
CRI - Juros	-69.524,16
CRI - Despesas	-7.942,42
Desp Financeiras	-73,00
Receitas Financeiras	22,90
Aplicação / Resgate	19.510,10
Saldo C/C Final	127.088,65
Saldo Aplicações	1.272.997,03
Saldo Final (C/C + Aplic)	1.400.085,68

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

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Recebimentos de Clientes

Comparando o total de receita contratada identificada nos extratos bancários com as baixas efetuadas no ERP, houve variação conforme detalhado abaixo:

Período	(A) Extrato Bancário Itaú	(B) Extrato Bancário Itaú PS	(C) Extrato Completo de Clientes - ERP	D = A + B + C Variação (R\$)
out/24	2.991.986,43	0,00	-2.842.067,03	149.919,40
TOTAL	2.991.986,43	0,00	-2.842.067,03	149.919,40

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancario	14863-4	2-407, 2-1216 e 3-1311	S	01/10/2024	330.460,00	Créditos referentes às baixas do mês de Set-24 (D+1)
		3-1909		02/10/2024	1.200,00	
ERP	-	2-1005	S	30/10/2024	-1.300,00	Baixa no último dia do mês com o recebimento em D+1.
		2-407, 2-2004, 3-1610 e 3-2013		31/10/2024	-180.440,60	
TOTAL					149.919,40	

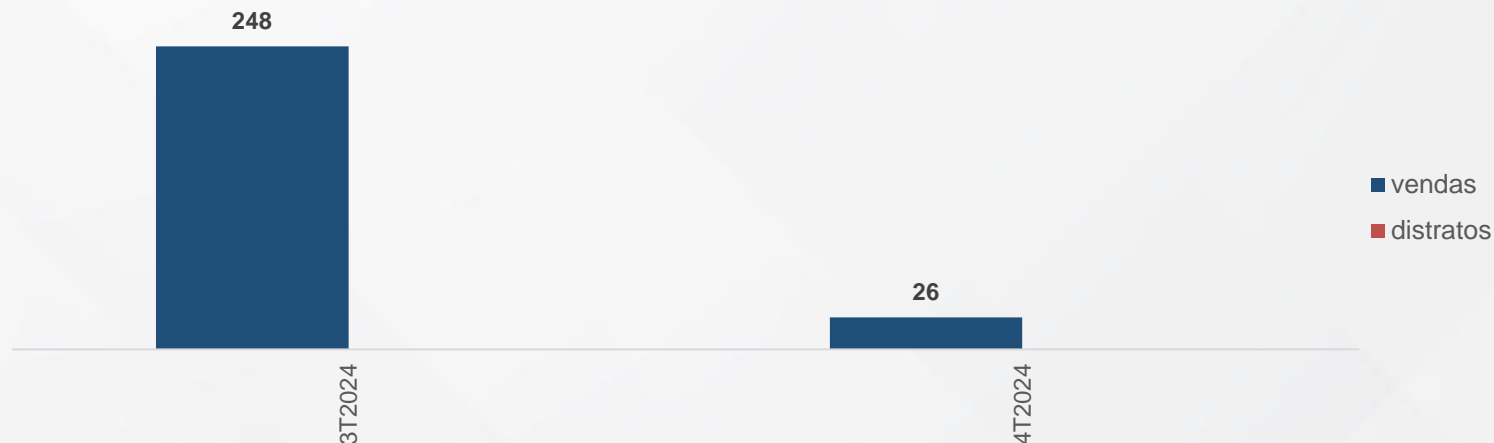
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m ²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m ²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m ²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)
Serviços Moradia	25,5	34	0	0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0	0,00	0,0
Residencial HIS	24,7	0	231	229	5.652,3	12.490	308,3	70,6	2	49,5	14.610	361,75	0,7
Residencial R2V	24,6	0	57	45	1.108,7	14.695	362,1	16,3	12	293,8	16.376	400,99	4,8
Total		34	288	274	6.761,1	12.852	317,1	86,9	14	343,4	16.121	395,39	5,5

O empreendimento possui **14** unidades. O total somam um VGW R\$ **5.535.400,00** (conforme Tabela de vendas) ou R\$ **5.283.410,71** (Considerando o VUV médio dos 6 últimos meses que ocorreram vendas, por tipologia).

Histograma de Vendas



3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (ABSOL H.INK):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva c/ efeitos de negativa	14/05/2025
● Trabalhista	Negativa	26/05/2025
● Municipal	Regular	08/03/2025
● Estadual	Negativa	27/05/2025
● FGTS	Regular	08/12/2024

Foram identificados R\$ 1.331,52 de protestos em cartório.

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

ABSOL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. - 30/09/2024			
TOTAL DO ATIVO	29.854.464,97	TOTAL DO PASSIVO	29.854.464,97
CIRCULANTE	20.618.248,65	CIRCULANTE	16.929.660,86
Bancos Conta Movimento	7.877.675,60	Fornecedores	1.551.753,49
Aplicações Financeiras	-	Obrigações por Compra de Terrenos	1.239.999,93
Seguros a Apropriar	183.527,23	Adiantamento de permuta	13.478.816,02
Estoque	2.040.942,56	Obrigações Tributárias A Recolher	415.985,55
Créditos	10.516.103,26	Impostos e Contribuições a Pagar	3,74
		Impostos Diferidos CP	243.102,13
NÃO CIRCULANTE	9.236.216,32	NÃO CIRCULANTE	7.712.033,75
Clientes	7.653.343,99	C/C Diversas - H.Ink Participações	7.405.900,00
Seguros a Apropriar - LP	270.142,66	Tributos Diferidos	306.133,75
Imobilizado	1.312.729,67		
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10.000,00
		Capital Subscrito	10.000,00
		Capital a Integralizar	-
		AFAC	-
		Reserva de Lucros	-
		Lucros ou Prejuízos Acumulados	-
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	5.202.770,36
		Demonstração de resultados	5.202.770,36

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	11.980.587,24	2.984.500,77	9.401.180,54	8.042.572,88	54.921.377,86	57.827,00	87.388.046,29	94%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	281.703,82	867.978,66	365.179,49	3.504.378,19	-	5.019.240,17	5%
Receita Comissão	-	88.056,85	176.113,69	-	-	-	264.170,54	0%
Outras Receitas	118,50	-	-	-	-	-	118,50	0%
Receitas	11.980.705,74	3.354.261,44	10.445.272,89	8.407.752,37	58.425.756,05	57.827,00	92.671.575,50	100%
Obra - Raso	(521.611,97)	(191.768,51)	(12.362.511,48)	(31.831.705,42)	(1.549.779,89)	-	(46.457.377,28)	-50%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(5.878.208,77)	(418.507,01)	(1.018.830,35)	(756.564,97)	(820.035,47)	-	(8.892.146,57)	-10%
Marketing	(2.501.252,74)	(375.822,52)	(349.143,50)	(122.349,84)	(178.272,75)	(615.003,19)	(4.141.844,55)	-4%
Despesa Comissão	(99.981,98)	(14.085,19)	(43.398,93)	(18.258,97)	(175.218,91)	-	(350.943,99)	0%
Incorporação	(1.052.502,18)	(163.926,71)	(905.609,13)	(892.601,94)	(1.250.291,05)	(3.976,89)	(4.268.907,90)	-5%
Despesas Administrativas	(62.589,87)	(7.600,00)	(45.600,00)	(45.600,00)	(30.400,00)	-	(191.789,87)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(372.043,76)	(141.566,77)	(432.762,13)	(358.481,05)	(2.359.376,40)	(93.451,56)	(3.757.681,67)	-4%
Crédito Não Identificado	51.341,46	-	-	-	-	-	51.341,46	0%
Débito Não Identificado	(70.558,26)	-	-	-	-	-	(70.558,26)	0%
Custos e Despesas	(10.507.408,07)	(1.313.276,71)	(15.157.855,52)	(34.025.562,20)	(6.363.374,48)	(712.431,64)	(68.079.908,62)	-73%
Total Operacional	1.473.297,67	2.040.984,73	(4.712.582,63)	(25.617.809,83)	52.062.381,57	(654.604,64)	24.591.666,87	27%
Receitas Financeiras	40.363,56	-	-	-	-	-	40.363,56	0%
Despesas Financeiras	(5.503,03)	-	-	-	-	-	(5.503,03)	0%
Aporte - H.Ink	7.415.900,00	-	-	-	-	-	7.415.900,00	8%
Retirada - H.Ink	(2.894.723,02)	-	-	-	-	-	(2.894.723,02)	-3%
Aporte - You Inc	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - You Inc	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte - Kallas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - Kallas	-	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Emissão	23.822.666,40	-	-	-	-	-	23.822.666,40	26%
CRI - Liberação	(22.086.965,50)	-	-	-	-	-	(22.086.965,50)	-24%
CRI - Juros	(2.163.206,65)	(102.607,82)	(615.646,91)	(615.646,91)	(353.064,32)	-	(3.850.172,60)	-4%
CRI - Amortização	(19.538.790,26)	-	-	-	(4.224.643,57)	-	(23.763.433,83)	-26%
CRI - Prêmio	(290.122,33)	-	-	-	-	-	(290.122,33)	0%
CRI - Despesas	(53.912,94)	-	-	-	-	-	(53.912,94)	0%
Transferência P.S.	21.710.416,96	-	-	-	-	-	21.710.416,96	23%
Financiamento PE - Liberação	-	-	6.750.461,77	25.580.697,23	3.197.587,15	-	35.528.746,16	38%
Financiamento PE - Encargos	-	-	(173.778,99)	(1.883.935,86)	(806.503,67)	-	(2.864.218,53)	-3%
Financiamento PE - Amortização	-	-	-	-	(35.606.095,43)	-	(35.606.095,43)	-38%
Financiamento PE - Outras Despesas	-	(8.000,00)	(78.000,00)	(84.000,00)	(28.639,41)	(3.952,62)	(202.592,03)	0%
Total Investimentos	5.956.123,19	(110.607,82)	5.883.035,87	22.997.114,47	(37.821.359,25)	(3.952,62)	(3.099.646,16)	-3%
TOTAL	7.429.420,86	1.930.376,92	1.170.453,24	(2.620.695,36)	14.241.022,32	(658.557,26)	21.492.020,72	23%
Saldo Projeto	6.029.335,18	-	-	-	-	-	-	-
Saldo PS	1.400.085,68	-	-	-	-	-	-	-

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;
- Venda de estoque projetada para 06 meses;
- Terreno, Marketing e Incorporação considerando incorridos + fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador (data base **Set-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 Ago/27;
- Para projeção do Financiamento PE (Liberações, Juros, Amortizações e custas), foi considerado o fluxo do incorporador;
- Transferência P.S. – Transferências da H.Ink para a conta do Patrimônio Separado;
- 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 (Mar/27);
 - Amortização do valor total do CRI em Jun/27, conforme cronograma de amortização.