

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro
Moçambique (33E – Série Única)
Realizado em: 14/01/2025**

 **Data Base: Novembro/2024**



Resumo do Empreendimento

Resumo da Operação

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado



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: 21

% Vendido: 93,05%

% Obra: 0,00%

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

Data Base Monitoramento: 30/11/2024

Resumo da Operação

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)	MOCAMBIQUE 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 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades)

QG VILA NOVA CONCEICAO	Monit. nov24
Total Unidades Empreendimento	302
Permutas	0
<i>Unidades</i>	0
Disponível / Estoque	21
<i>Unidades em Estoque</i>	21
Vendidas	281
Quitadas ⁽ⁱ⁾	13
<i>Financiamento Direto</i>	17
<i>Promessa de Repasse</i>	251

(i) Movimentações no período:

- 281 unidades vendidas;
- 13 unidades quitadas.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds nov-24	% Pago nov-24
0 - 30	281	8,2%
31 - 90	0	
91 - 120	0	
121 - 180	0	
> 180	0	
Total Unidades	281	8,2%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
243	20	4	0	0	0	0	0	1	0	13
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
243	20	4	0	0	0	0	0	1	0	13

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM nov-24	% nov-24
0 - 30	95,72	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%
Total Recebíveis	95,72	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%
88,35	6,25	1,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	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
88,35	6,25	1,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00

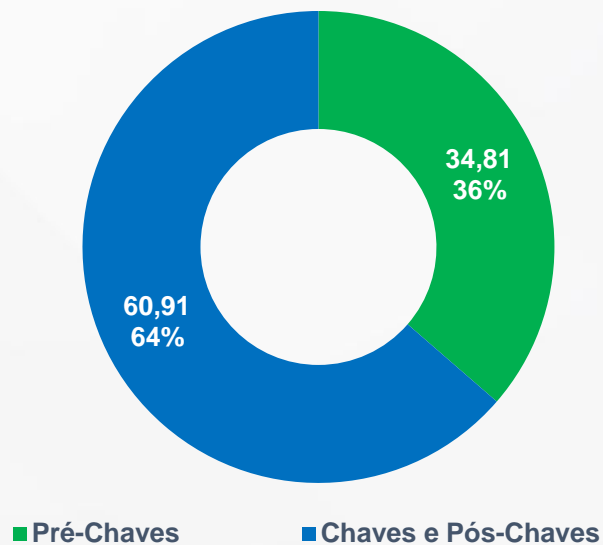
Das 281 unidades vendidas, 268 estão ativas. Todas as unidades estão adimplentes.

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

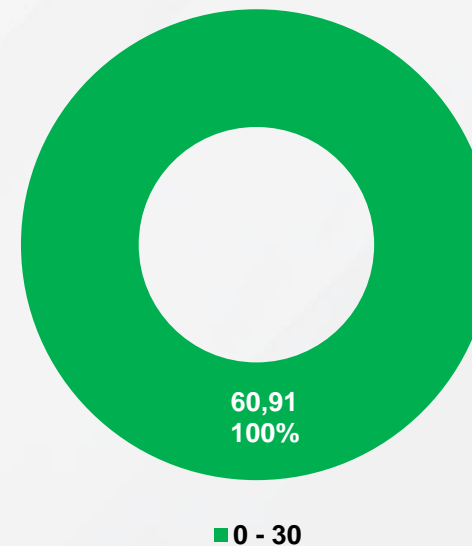
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



O total de R\$ 60,91 milhões de recebíveis em aberto, estão adimplentes.

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

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações de nov/24, conta do projeto:

Classificação	Itaú 15788-2
Saldo C/C Inicial	2.150.272,59
Receita Contratada	8.531.339,77
Aporte - NK 308	2.800.000,00
Terreno	-75.785,67
Incorporação	-144.634,56
Obra	-145.379,15
Marketing	-919.214,41
Comissão	-281.600,00
Desp Adm	-344.089,26
Débito Provincia	-226.821,31
Débitos Não Identificados	-35.000,00
Desp Financeiras	-23,46
Receitas Financeiras	26.921,50
Saldo Final (C/C + Aplic)	11.335.986,04

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações de nov/24, conta do PS:

Classificação	Itaú PS 18605-9
Saldo C/C Inicial	746.435,55
Crédito Moçambique	226.821,31
CRI - Juros	-226.821,31
CRI - Despesas	-21.230,41
Desp Financeiras	-80,90
Receitas Financeiras	5.130,50
Saldo C/C Final	730.254,74

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Recebimentos de Clientes

O quadro abaixo demonstra os recebimentos de clientes identificados nos extratos bancários comparados com as baixas localizadas no ERP do incorporador:

		(A)	(B)	(C) = (A) + (B)	(D)	(E) = (C + D)
Empreendimento	Período	Extratos Projeto	Extratos PS	Total Bancos	Parcelas Baixadas	Varição (R\$)
001 - QG VILA NOVA C	nov/24	8.531.339,77	0,00	8.531.339,77	-8.546.645,77	-15.306,00
Total		8.531.339,77	0,00	8.531.339,77	-8.546.645,77	-15.306,00

Detalhamento da variação total:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato de Clientes	-	1103	S	29/11/2024	-33.706,00	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	-	1910	S	29/11/2024	-8.350,00	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	-	1611	S	29/11/2024	-8.250,00	Baixas com recebimento em D+1
Extrato Bancário	15788-2	-	-	07/11/2024	35.000,00	Receita identificada no extrato bancário não conciliada com as baixas
TOTAL					-15.306,00	

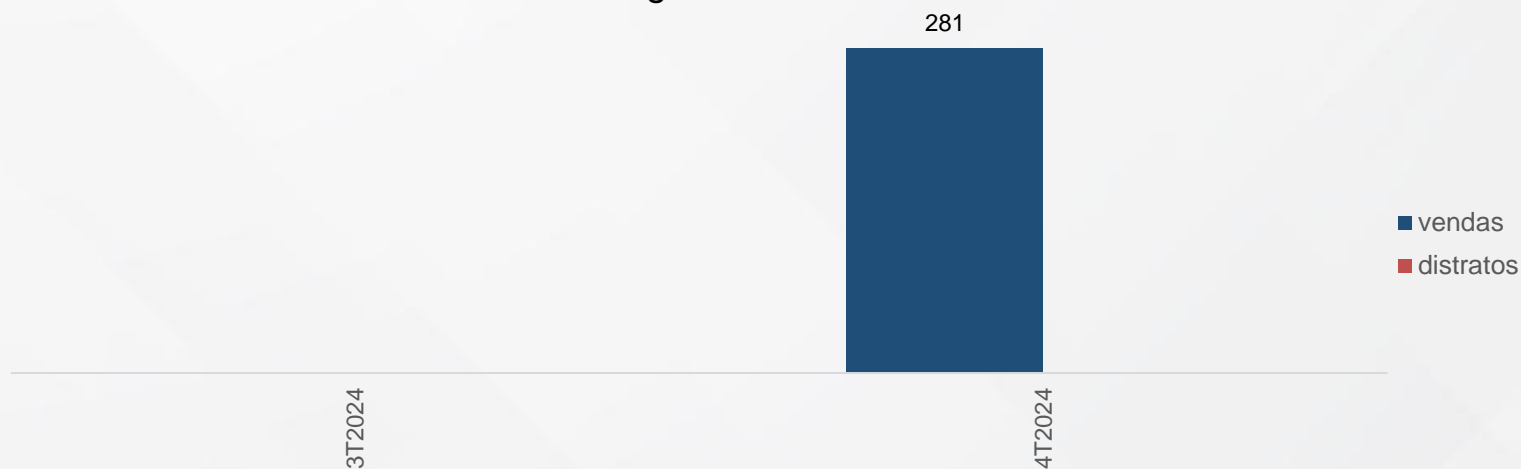
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

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	VGv Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGv Tabela (R\$ mm)
001 - RESIDENCIAL - HIS	24,7	0	242	241	5.959,7	14.340	354,6	85,5	1	24,7	16.170	399,40	0,4
002 - RESIDENCIAL - R2V	24,8	0	60	40	990,8	18.974	470,0	18,8	20	494,3	20.729	512,28	10,2
Total		0	302	281	6.950,5	15.001	371,0	104,3	21	519,0	20.512	506,90	10,6

O empreendimento possui 21 unidades em estoque. Até a publicação deste relatório, não foi recebido a tabela de vendas. O Valor de mercado do estoque é de **R\$ 10.644.918,65** (Considerando o VUV Bruto médio das vendas últimas 5 vendas, realizadas nos últimos 3 meses, consecutivos, por tipologia).

Histograma de Vendas



3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (Moçambique):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	26/05/2025
● Trabalhista	Negativa	07/07/2025
● Municipal	Regular	23/04/2025
● Estadual	Negativa	08/07/2025
● FGTS	Regular	21/01/2025

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

MOCAMBIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A - 30/09/2024			
TOTAL DO ATIVO	32.216.373,55	TOTAL DO PASSIVO	32.216.373,55
CIRCULANTE	32.212.472,18	CIRCULANTE	1.179.965,02
Bancos e Caixas	3.796.121,54	Fornecedores	169.964,87
Aplicações Financeiras	653.803,41	Obrigações com Terceiros	209.999,99
Contas a Receber na Venda de Investiment	2.810.000,00	Impostos e Contribuições a Pagar	0,16
Estoque Imobiliário	24.950.947,23	Adiantamentos de Clientes	800.000,00
Despesas do Exercício Seguinte	1.600,00		
NÃO CIRCULANTE	3.901,37	NÃO CIRCULANTE	17.058.574,52
Outros Créditos	3.901,37	Liberação de Empréstimo CRI	17.058.574,52
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	14.010.000,00
		Capital Social	570.001,00
		Reserva de Lucros	13.439.999,00
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	(32.165,99)
		Demonstração de resultados	(32.165,99)

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	8.531.339,77	2.183.641,47	16.032.539,22	9.374.775,42	67.938.496,73	189.061,25	104.249.853,86	91%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	556.197,00	1.687.475,24	626.768,23	7.242.232,25	-	10.112.672,72	9%
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-	0%
Outros Créditos	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receitas	8.531.339,77	2.739.838,47	17.720.014,46	10.001.543,65	75.180.728,98	189.061,25	114.362.526,58	100%
Obra - Raso	(145.796,51)	(88.210,97)	(6.760.176,29)	(22.705.504,95)	(13.815.320,88)	-	(43.515.009,61)	-38%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(24.202.597,44)	(299.074,45)	(469.642,75)	(188.142,75)	(62.714,25)	-	(25.222.171,64)	-22%
Marketing	(1.060.532,94)	(586.587,20)	(2.290.660,13)	(283.832,52)	(283.832,52)	(94.610,84)	(4.600.056,14)	-4%
Despesa Comissão	(281.600,00)	(177.415,31)	(354.830,62)	-	-	-	(813.845,93)	-1%
Incorporação	(636.515,08)	(214.104,76)	(487.190,48)	(42.857,14)	(672.262,33)	(17.857,14)	(2.070.786,93)	-2%
Despesas Administrativas	(461.922,80)	(3.800,00)	(45.600,00)	(45.600,00)	(45.600,00)	-	(602.522,80)	-1%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(111.418,62)	(730.796,34)	(422.232,71)	(3.029.575,32)	(98.700,93)	(4.392.723,91)	-4%
Débitos a Identificar	(35.000,00)	-	-	-	-	-	(35.000,00)	0%
Custos e Despesas	(26.823.964,77)	(1.480.611,32)	(11.138.896,61)	(23.688.170,06)	(17.909.305,29)	(211.168,91)	(81.252.116,96)	-71%
Total Operacional	(18.292.625,00)	1.259.227,15	6.581.117,85	(13.686.626,41)	57.271.423,69	(22.107,66)	33.110.409,61	29%
Saldo inicial	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receitas Financeiras	62.291,85	-	-	-	-	-	62.291,85	0%
Despesas Financeiras	(236,36)	-	-	-	-	-	(236,36)	0%
Aporte - NK 308	14.000.000,00	-	-	-	-	-	14.000.000,00	12%
Aporte Hom	10.000,00	-	-	-	-	-	10.000,00	0%
Aporte - You Inc	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - H.Ink	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - Kallas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - You Inc	-	-	-	-	-	-	-	0%
Crédito - H.Ink	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito - H.Ink	-	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Despesas	(378.570,91)	-	-	-	-	-	(378.570,91)	0%
CRI - Emissão	17.000.000,00	-	-	-	-	-	17.000.000,00	15%
CRI - Prêmio	-	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	-	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Juros	(334.618,80)	(213.442,55)	(2.561.310,64)	(2.561.310,64)	(2.561.310,64)	(2.774.753,19)	(11.006.746,47)	-10%
CRI - Amortização	-	-	-	-	-	(17.000.000,00)	(17.000.000,00)	-15%
Financiamento PE - Liberação	-	-	1.778.333,25	16.301.388,17	11.559.166,16	-	29.638.887,58	26%
Financiamento PE - Juros	-	-	(10.890,59)	(845.008,67)	(1.330.991,32)	-	(2.186.890,58)	-2%
Financiamento PE - Amortização	-	-	-	-	(29.701.072,88)	-	(29.701.072,88)	-26%
Financiamento PE - Encargos	-	-	-	-	-	-	-	0%
Contrapartida Terreno - Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	0%
Contrapartida CRI - Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0%
Total Investimentos	30.358.865,78	(213.442,55)	(793.867,98)	12.895.068,86	(22.034.208,69)	(19.774.753,19)	437.662,23	0%
TOTAL	12.066.240,78	1.045.784,60	5.787.249,87	(791.557,55)	35.237.215,00	(19.796.860,86)	33.548.071,84	29%
Saldo Projeto	11.335.986,04	-	-	-	-	-	-	-
Saldo PS	730.254,74	-	-	-	-	-	-	-

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

4 – Resultado Projetado

4.2 – Resultado Projetado

- 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.

5.1.1 – 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:

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

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 – Índice de Garantia

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 – Índice de Garantia

5.1.3 – Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)	
Recebível de Unidades Vendidas (A)	0	n/a	(A)
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	0	n/a	(B)
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	0	n/a	(C)
Saldo Devedor (D)		17,13	(D)
Razão Mínima de Garantia ((A + B) / D) >= 1,65)		n/a	(A + B) / D

Data	P.U.(ex)	Fator Mult	Saldo Devedor
29/11/2024	1.007,70	17.000,00	17.130.896,94

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 – Índice de Garantia

5.1.4 – Trecho do Termo de Emissão

ANEXO I - DESCRIÇÃO DAS UNIDADES

Torre	Unidade	Área Total	R\$ M ²	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
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]