

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro (53ª Emissão)
You, Inc – QG Vila Olimpia
Realizado em: 26/12/2024

 **Data Base: Novembro/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

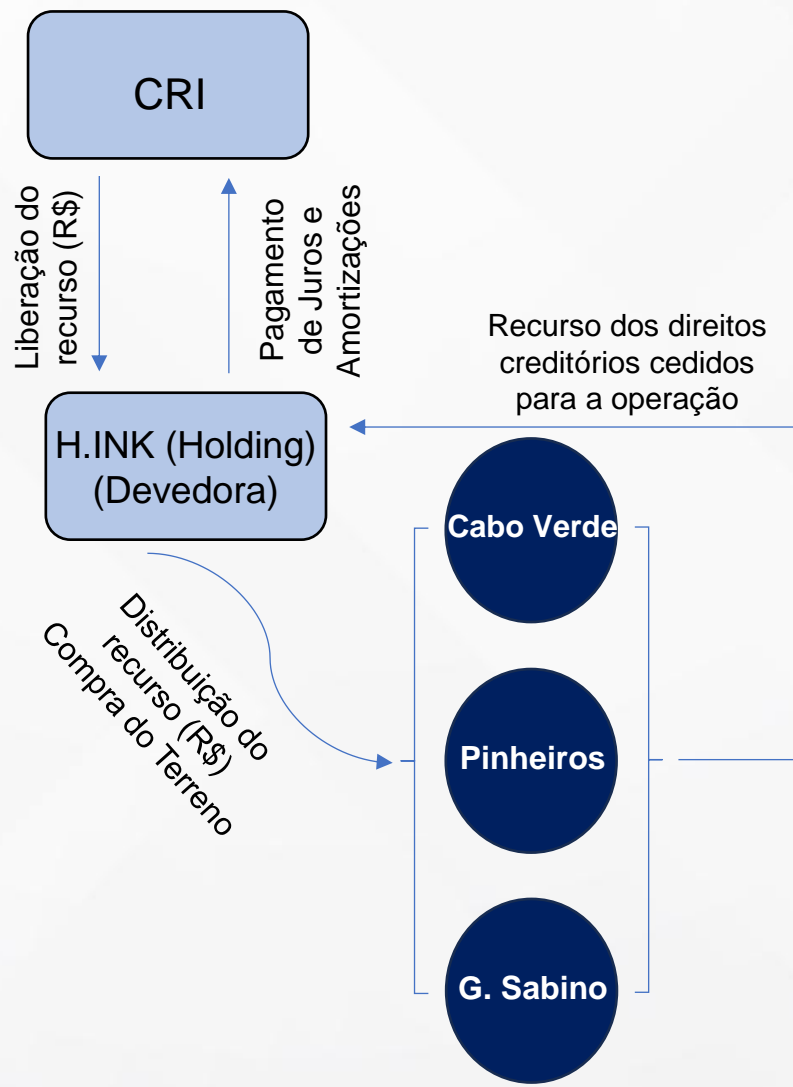
Informações Projeto

Empreendimento: 001 - QG VILA OLIMPIA BY YOU INC
Empresa: ABSOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA
Endereço: Rua do Cabo, 342, Vila Olímpia
Cidade: São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação: sim (20/08/2024)
Torres: 1
Total de Unidades: 322
Unidades em Estoque: 12
% Vendido: 95,83%
% Obra: 0,00%
Data de Entrega: 31/03/2027 (conforme CCV)
Data Base Monitoramento: 30/11/2024

Operação

Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	7.000.000,00
Saldo Devedor (29/11/2024)	4.224.719,12
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	30/11/2024			
Saldo devedor na data base	4.224.719,12			

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades)

001 - QG VILA OLIMPIA BY YOU INC	Monit. out24	Monit. nov24
Total Unidades Empreendimento	322	322
Permutas	34	34
Unidades	34	34
Disponível / Estoque	14	12
Unidades em Estoque	14	12
Vendidas (i)	274	276
Quitadas	24	28
Financiamento Direto	13	9
Promessa de Repasse	237	239

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

(i) Movimentações no período:

- 02 unidades foram vendidas (3-1911 e 3-2009);
- 04 unidades foram quitadas (2-610, 2-1818, 2-1916 e 3-2012).

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Unidades

Status	out/24	Rolagem									nov/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	24	-	-	-	-	4	-	-	-	-	28
permuta	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34
estoque	14	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	12
0 - 30	249	-	(4)	-	2	-	1	-	-	-	248
31 - 90	1	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	322										322

Movimento no período:

- 02 unidades foram vendidas (3-1911 e 3-2009);
- 04 unidades foram quitadas (2-610, 2-1818, 2-1916 e 3-2012);
- 01 unidade foi recuperada (2-311).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds out-24	Unds nov-24	% Pago nov-24
0 - 30	273	276	16,2%
31 - 90	1	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	274	276	16,2%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM out-24	R\$MM nov-24	% nov-24
0 - 30	74,94	74,18	100,0%
31 - 90	0,29	0,00	0,0%
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	75,23	74,18	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%
194	41	6	6	0	0	1	0	0	0	28
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
194	41	6	6	0	0	1	0	0	0	28

RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
59,81	11,53	1,46	1,28	0,00	0,00	0,10	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
59,81	11,53	1,46	1,28	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00

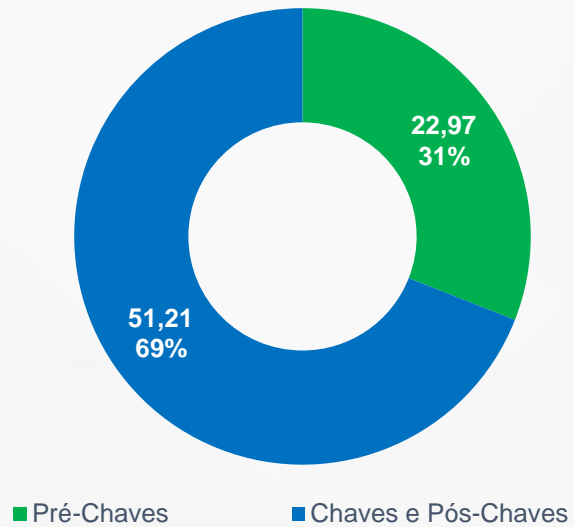
Movimentações no período:

Das 276 unidades vendidas, 248 estão ativas e não há inadimplência superior a 120 dias.

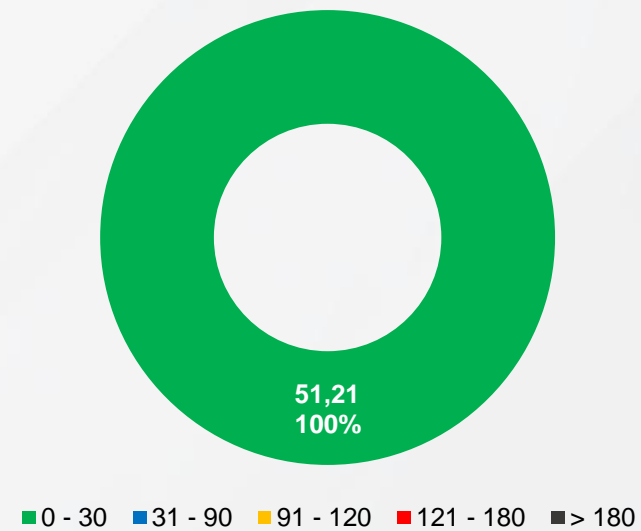
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Os recebíveis da carteira totalizam R\$ 74,18 milhões, sendo R\$ 51,21 milhões (69%) parcelas chaves ou pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Nov/24, conta do projeto:

Classificação	Cabo Verde Itaú 14863-4
Saldo C/C Inicial	6.029.335,18
Receita Contratada	2.141.402,93
Construção - Custo de Obra	-53.586,73
Terreno - Seguro	-46.657,75
Terreno - Aquisição	-39.999,99
Terreno - IPTU	-10.184,03
Terreno - Preparo do Terreno	-8.107,60
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-4.861,32
Incorporação - Projetos	-7.902,19
Incorporação - Viagens	-2.662,34
Marketing - Promoção e Propaganda	-727.267,52
Marketing - Stand	-115.901,39
Despesas Administrativas - Outras	-43.576,53
(i) Aporte - H.Ink	5.000.000,00
(i) Retirada - H.Ink	-5.870.304,39
Receitas Financeiras	29.330,77
Desp Financeiras	-1.265,36
Saldo Final (C/C + Aplic)	6.267.791,74

(i) No período ocorreram aportes e retiradas da H.Ink no montante de R\$ 870.304,39 a mais de débitos.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Nov/24, conta Holding:

Classificação	H.Ink (Holding)
	Itaú 16977-0
Saldo C/C Inicial	531,62
(i) Crédito - Cabo Verde	5.870.304,39
(i) Débito - Cabo Verde	-5.000.000,00
(ii) Débito - Província	-139.998,53
(iii) Débito Não Identificado	-5.980.346,03
(iv) Aporte - Hom	4.970.000,00
Outros Tributos	-4.998,00
Desp Financeiras	-8,00
Aplicação / Resgate	288.500,00
Saldo C/C Final	3.985,45
Saldo Aplicações	411,57
Saldo Final (C/C + Aplic)	4.397,02

(i) Transações para os empreendimentos da operação;

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

(iii) Não foram possíveis classificar débitos com a nomenclatura “SISPAG FORNECEDORES” ocorridas no período na conta da Holding;

(iv) Aporte da empresa HOM, não incluída na operação de CRI.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Nov/24, conta do PS:

Classificação	Província	Província
	Itaú PS 18587-9	(i) Itaú PS 99876-8
Saldo C/C Inicial	127.088,65	1.205,30
Receita Contratada	0,00	250.638,23
(ii) Crédito - H.Ink	139.998,53	0,00
CRI - Juros	-47.170,55	0,00
CRI - Outros	0,01	0,00
CRI - Despesas	-41.758,40	0,00
Desp Financeiras	-73,00	-195,30
Receitas Financeiras	16,38	0,00
Saldo C/C Final	178.101,62	251.648,23
Saldo Aplicações	1.283.058,61	0,00
Saldo Final (C/C + Aplic)	1.461.160,23	251.648,23

(i) No período, o incorporador encaminhou o extrato bancário da nova conta arrecadadora;

(ii) Transferência de recursos recebida na conta do Patrimônio Separado para pagamento de Juros.

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\$)
nov/24	2.141.402,93	250.638,23	-2.245.928,82	146.112,34
TOTAL	2.141.402,93	250.638,23	-2.245.928,82	146.112,34

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancario	14863-4	2-407, 2-2004, 3-1610, 3-2013	S	01/11/2024	180.440,60	Créditos referentes às baixas do mês de Out-24 (D+1)
ERP	-	2-705, 2-608, 2-2018, 2-1805, 3-2011	M	29/11/2024	-27.578,26	Baixa no último dia do mês com o recebimento em D+1.
	-	2-1913	S	29/11/2024	-6.750,00	
TOTAL					146.112,34	

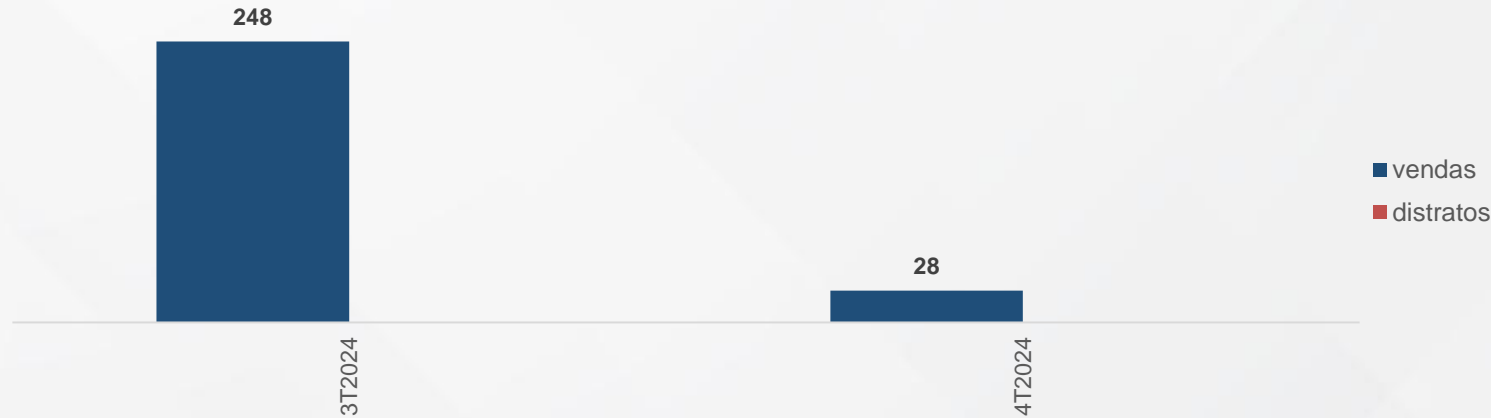
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

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	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	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	47	1.157,8	14.747	363,3	17,1	10	244,8	16.222	397,07	4,0
Total		34	288	276	6.810,1	12.874	317,7	87,7	12	294,3	15.950	391,18	4,7

O empreendimento possui **12** unidades. O total somam um VGW R\$ **4.694.200,00** (conforme Tabela de vendas) ou R\$ **4.528.622,03** (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	10/06/2025
● Trabalhista	Negativa	21/06/2025
● Municipal	Regular	08/03/2025
● Estadual	Negativa	23/06/2025
● FGTS	Regular	15/01/2025

Foram identificados **R\$ 8.466,59** de protestos em cartório.

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

ABSOL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. - 31/10/2024			
TOTAL DO ATIVO	27.140.228,53	TOTAL DO PASSIVO	27.140.228,53
CIRCULANTE	17.343.708,50	CIRCULANTE	16.949.994,51
Bancos Conta Movimento	490.587,27	Fornecedores	984.941,17
Aplicações Financeiras	5.539.953,21	Obrigações por Compra de Terrenos	1.199.999,94
Despesas a Apropriar	504.560,09	Adiantamento de permuta	14.415.269,07
Estoque	273.457,13	Obrigações Tributárias A Recolher	124.460,67
Créditos	10.535.150,80	Impostos e Contribuições a Pagar	11.722,04
		Impostos Diferidos CP	213.601,62
NÃO CIRCULANTE	9.796.520,03	NÃO CIRCULANTE	4.840.275,61
Clientes	8.227.466,07	C/C Diversas - H.Ink Participações	4.511.176,98
Seguros a Apropriar - LP	255.107,79	Tributos Diferidos	329.098,63
Imobilizado	1.313.946,17		
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	10.000,00
		Capital Subscrito	10.000,00
		Capital a Integralizar	-
		AFAC	-
		Reserva de Lucros	-
		Lucros ou Prejuízos Acumulados	-
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	5.339.958,41
		Demonstração de resultados	5.339.958,41

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	14.373.928,40	1.346.108,00	9.487.342,75	7.856.448,01	55.463.152,66	58.162,40	88.585.142,22	95%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	118.822,42	851.136,15	325.394,03	3.006.838,34	-	4.302.190,93	5%
Receita Comissão	-	37.738,52	188.692,58	-	-	-	226.431,10	0%
Outras Receitas	118,50	-	-	-	-	-	118,50	0%
Receitas	14.374.046,90	1.502.668,93	10.527.171,48	8.181.842,04	58.469.991,00	58.162,40	93.113.882,75	100%
Obra - Raso	(575.198,70)	(95.807,78)	(12.438.101,07)	(32.029.476,98)	(1.641.147,02)	-	(46.779.731,55)	-50%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(5.983.158,14)	(104.702,37)	(1.746.939,16)	(862.986,28)	(174.266,55)	-	(8.872.052,50)	-10%
Marketing	(3.344.421,65)	(131.836,58)	(249.167,41)	(89.141,51)	(129.885,76)	(197.562,68)	(4.142.015,59)	-4%
Despesa Comissão	(99.981,98)	(5.941,12)	(42.556,81)	(16.269,70)	(150.341,92)	-	(315.091,53)	0%
Incorporação	(1.067.928,03)	119.248,74	(976.909,92)	(925.789,42)	(1.333.053,71)	(1.518,25)	(4.185.950,60)	-4%
Despesas Administrativas	(106.166,40)	(3.800,00)	(45.600,00)	(45.600,00)	(30.400,00)	-	(231.566,40)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(372.043,76)	(61.795,43)	(435.534,92)	(349.444,64)	(2.361.145,80)	(93.464,98)	(3.673.429,52)	-4%
Crédito Não Identificado	51.341,46	-	-	-	-	-	51.341,46	0%
Débito Não Identificado	(70.558,26)	-	-	-	-	-	(70.558,26)	0%
Custos e Despesas	(11.568.115,46)	(284.634,54)	(15.934.809,28)	(34.318.708,54)	(5.820.240,75)	(292.545,91)	(68.219.054,47)	-73%
Total Operacional	2.805.931,44	1.218.034,39	(5.407.637,80)	(26.136.866,50)	52.649.750,25	(234.383,51)	24.894.828,27	27%
Receitas Financeiras	69.694,33	-	-	-	-	-	69.694,33	0%
Despesas Financeiras	(6.768,39)	-	-	-	-	-	(6.768,39)	0%
Aporte - H.Ink	12.415.900,00	-	-	-	-	-	12.415.900,00	13%
Retirada - H.Ink	(8.765.027,41)	-	-	-	-	-	(8.765.027,41)	-9%
Aporte - You Inc	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - You Inc	-	-	-	-	-	-	-	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	(2.210.377,20)	(52.905,86)	(634.870,30)	(634.870,30)	(370.341,01)	-	(3.903.364,66)	-4%
CRI - Amortização	(19.538.790,26)	-	-	-	(4.224.719,12)	-	(23.763.509,38)	-26%
CRI - Prêmio	(290.122,33)	-	-	-	-	-	(290.122,33)	0%
CRI - Despesas	(85.956,37)	-	-	-	-	-	(85.956,37)	0%
Transferência P.S.	21.850.415,49	-	-	-	-	-	21.850.415,49	23%
Financiamento PE - Liberação	-	-	6.797.538,82	25.759.094,47	3.219.886,81	-	35.776.520,09	38%
Financiamento PE - Encargos	-	-	(174.990,91)	(1.897.074,24)	(807.835,15)	-	(2.879.900,30)	-3%
Financiamento PE - Amortização	-	-	-	-	(35.854.169,65)	-	(35.854.169,65)	-39%
Financiamento PE - Outras Despesas	-	(4.000,00)	(34.000,00)	(36.000,00)	(24.639,41)	(3.952,62)	(102.592,03)	0%
Total Investimentos	5.174.668,76	(56.905,86)	5.953.677,61	23.191.149,93	(38.061.817,53)	(3.952,62)	(3.803.179,71)	-4%
TOTAL	7.980.600,20	1.161.128,54	546.039,81	(2.945.716,57)	14.587.932,72	(238.336,13)	21.091.648,56	23%
Saldo Projeto	6.267.791,74							
Saldo PS	429.749,85							

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 **Out-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.