

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
Porte – Padre Adelino (CRI 1S14E)
Realizado em: 29/10/2024

 **Data Base: Setembro/24**



Resumo de Empreendimento

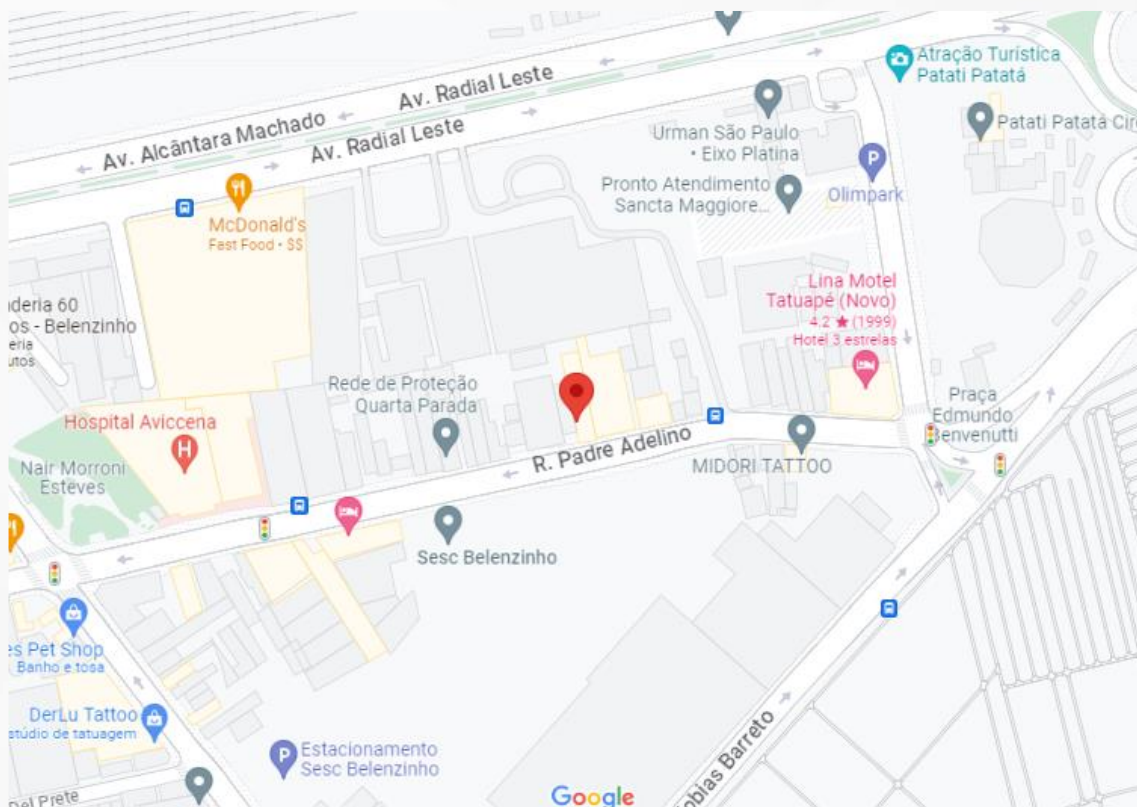
1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado do Projeto

Resumo Empreendimento



Previsão de lançamento em out/24, segundo o incorporador.

Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: PADRE ADELINO
Empresa: P610 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Endereço: Rua Padre Adelino, 1045, Quarta Parada
Cidade: São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação: sim (09/08/2022)
Torres: 1
Total de Unidades: 461
Unidades em Estoque: 189
% Vendido em Garantia: 59,00%
% Obra: 0,00%
Data de Entrega: 01/12/2027 (Fluxo de Custo de Obra)
Data Base Monitoramento: 30/09/2024

Operação

Informações Operação

Crédito Total	26.500.000,00
Saldo Devedor (30/09/2024)	26.515.677,53
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	27/04/2028
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 4,9% a.a. na base 252

CRI – Resumo do Empreendimento

Informações da Operação	
CRI	1º série da 14ª emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	P610 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Empreendimento alvo	TERRENO PADRE ADELINO
Crédito Total	26.500.000,00
<i>Despesas Flat</i>	-
<i>Despesas Iniciais</i>	1.041.088,99
<i>1º Prêmio</i>	311.175,32
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	23.931.737,49
Data de emissão	12/05/2023
Data de vencimento final	26/04/2028
Atualização Monetário e Juros	CDI + 4,9% a.a, na base 252
Razão Mínima de Garantia	Soma do valor das unidades não vendidas (estoque) e o valor nominal dos recebíveis com até 30 dias de atraso deverá ser superior a 200% do saldo devedor.

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades/Lojas)

P610 - PADRE ADELINO	Monit. ago24	Monit. set24
Total Unidades Empreendimento (i)	461	461
Total Unidades Fora Garantia	0	0
Total Unidades em Garantia	461	461
Disponível / Estoque	189	189
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>189</i>	<i>189</i>
Vendidas (ii)	272	272
<i>Quitadas</i>	<i>27</i>	<i>27</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>245</i>	<i>245</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

(i) Não houve alteração na modelagem de unidades no período.

(ii) Não houve movimentação no período.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds ago-24	Unds set-24	% Pago set-24
0 - 30	258	257	47,0%
31 - 90	0	2	4,0%
91 - 120	0	0	
121 - 180	6	0	
> 180	8	13	22,2%
Total Unidades	272	272	45,5%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM ago-24	R\$MM set-24	% set-24
0 - 30	65,02	63,09	92,3%
31 - 90	0,00	0,88	1,3%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	2,26	0,00	0,0%
> 180	2,46	4,41	6,5%
Total Recebíveis	69,74	68,38	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%
8	19	22	79	41	32	18	2	6	3	27
2	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
4	1	3	5	0	0	0	0	0	0	0
14	20	25	84	41	32	18	2	6	3	27

RECEBÍVEIS por % Pago

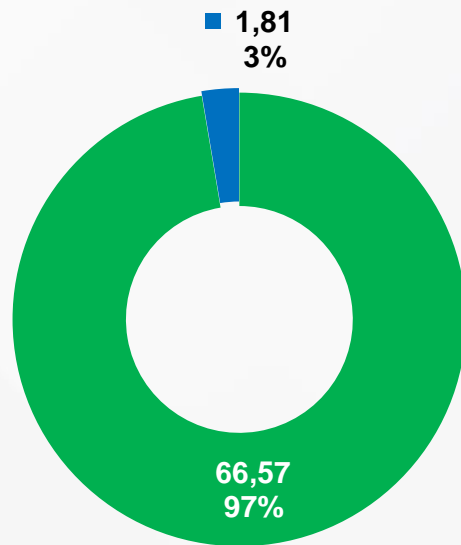
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
3,57	8,59	7,21	22,99	9,98	6,64	3,28	0,29	0,48	0,06	0,00
0,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,71	0,36	0,87	1,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6,17	8,95	8,07	24,47	9,98	6,64	3,28	0,29	0,48	0,06	0,00

O projeto possui 272 unidades vendidas e 245 ativas representando **R\$ 68,38 milhões**. Destas, 13 unidades se encontram inadimplentes (acima de 120 dias) que representam **R\$ 4,41 milhões** dos recebíveis em aberto (ou 6,5% do recebível), possuindo um montante total de R\$ 712 mil de parcelas em atraso.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

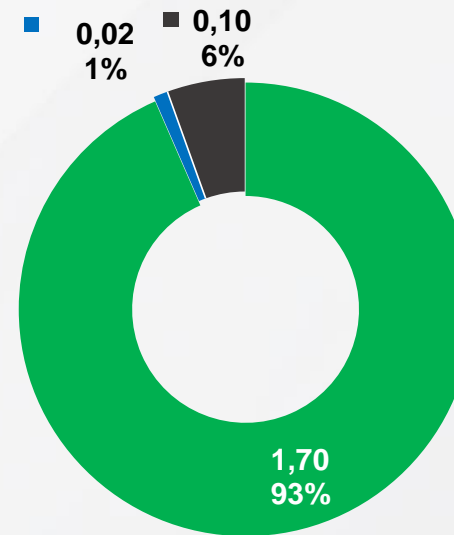
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

Dos **R\$ 68,38 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 1,81 milhão** (3%) referem-se a parcelas chaves ou pós-chaves. Destes recebíveis, R\$ 0,10 milhão (6%) se encontra inadimplente (acima de 120 dias).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/24, conta do projeto:

Classificação	Itaú 27498-4
Saldo Inicial C/C	2.340.388,32
(i) Aporte - SCP	266.698,97
Obra - Custo Raso	-15.000,00
Incorporação - Outras Despesas	-412.124,63
Incorporação - Projetos	-80.368,12
Terreno - IPTU	-4.474,91
Marketing - Stand	-47.793,51
Marketing - Promoção e Propaganda	-4.500,00
Desp Comerciais - Comissão	-284.594,42
Desp Adm - Outros	-37.427,98
Tributos	-12.136,51
Débito - Província	-6.941,04
(ii) Retirada - Porte	-1.200.000,00
Desp Financeiras	-889,74
Rendimentos Aplicação	326,94
Saldo Final C/C	501.163,37

(i) Ocorreram aportes de SCPistas que somam no valor de R\$ 266.698,97.

(ii) Ocorreram retiradas da Porte no montante de R\$ 1,2 MM.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú 18522-6
Saldo Inicial C/C	47.862,98
(i) Aporte - SCP	1.407.324,60
Crédito - P610	6.941,04
CRI - Juros	-326.607,57
CRI - Despesas	-7.158,39
Desp Financeiras	-1.663,38
Rendimentos Aplicação	2,42
Aplicação/ Resgate CDB	-913.000,00
Saldo Final C/C	213.701,70
Aplicação - CDB	7.056.103,43
Saldo Final C/C + Aplic	7.269.805,13

(i) Ocorreram aportes de SCPistas recebidos na conta do Patrimônio Separado que somam no valor de **R\$ 1,4 MM.**

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Conciliação dos Créditos dos SCPistas

Comparando os créditos SCPistas nos extratos bancários e as baixas no ERP do período, desde jun/23 até a data base atual, há uma variação de **R\$ 560 mil** a mais para créditos no extrato bancário que não foram possíveis de serem conciliados.

A	B	C	D = (A + B + C)
Extrato Itaú 27498-4	Extrato Itaú PS 18522-6	Ext. Cliente - ERP Conta SPE	Variação 1 (R\$)
25.941.919,54	1.436.767,28	-27.558.613,92	-179.927,10
1.556.295,56	1.563.199,74	-3.119.495,30	0,00
368.275,00	1.258.367,14	-1.646.295,61	-19.653,47
1.054.865,85	1.261.404,31	-1.848.063,14	468.207,02
2.831.366,13	625.985,89	-2.947.711,89	509.640,13
2.785.446,76	4.795,82	-2.652.456,80	137.785,78
9.463.745,25	0,00	-9.926.595,81	-462.850,56
4.808.581,75	0,00	-4.580.511,84	228.069,91
2.571.076,74	36.026,76	-2.607.103,50	0,00
266.698,97	1.407.324,60	-1.795.242,01	-121.218,44
51.648.271,55	7.593.871,54	-58.682.089,82	560.053,27

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Recebimentos de SCPistas na conta do Patrimônio Separado

Não foram definidas as unidades em garantia deste empreendimento, porém, desde jun/23, foram arrecadados **R\$ 7.3 MM** de aportes SCPistas diretamente na conta PS, valor que foi conciliado com as baixas no arquivo enviado pelo incorporador, conforme detalhado abaixo.

Período	Itaú PS	Recebimento fora PS
jun-23	0,00	2.420.013,51
jul-23	0,00	3.226.315,52
ago-23	0,00	3.115.065,98
set-23	0,00	2.368.149,40
out-23	0,00	5.027.003,45
nov-23	0,00	5.427.437,94
dez-23	1.144.548,88	4.357.933,74
jan-24	1.563.199,74	1.556.295,56
fev-24	1.278.020,61	368.275,00
mar-24	1.186.618,58	661.444,56
abr-24	610.246,38	2.337.465,51
mai-24	4.795,82	2.647.660,98
jun-24	0,00	9.371.057,25
jul-24	0,00	4.580.511,84
ago-24	36.026,76	2.571.076,74
set-24	1.407.324,60	266.698,97
Total Geral	7.230.781,37	50.302.405,95

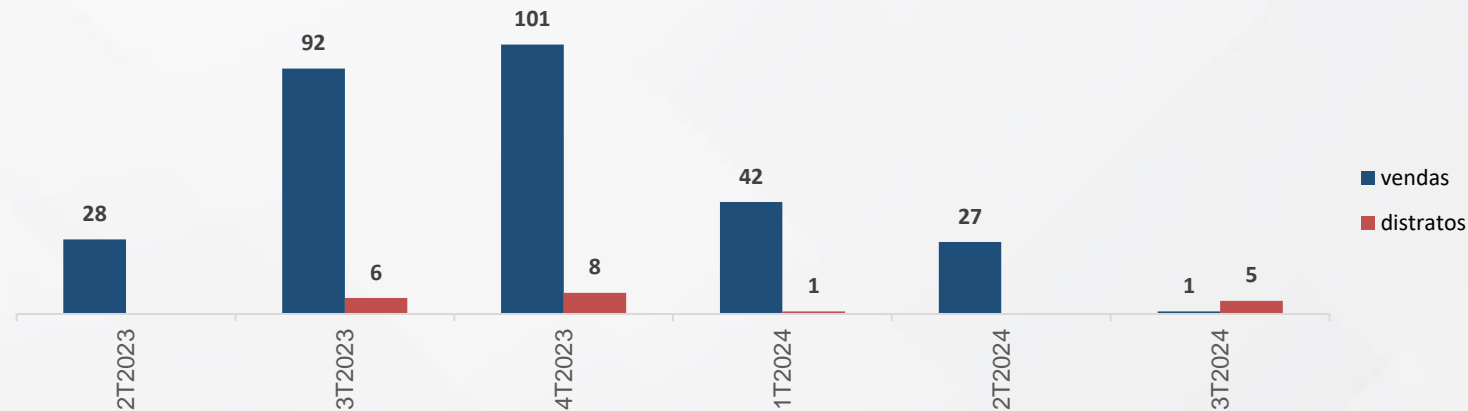
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Incorporador	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)
Residencial	32,3	78	18	557,63	17.347	537,4	9,7	60	1.964,8	16.116	527,76	31,7
Office	32,3	364	254	7.960,13	14.876	466,2	118,4	110	3.789,6	16.388	564,59	62,1
Office Garden	44,7	13	0	0,00	0	0,0	0,0	13	581,7	16.116	721,07	9,4
Loja	129,2	6	0	0,00	0	0,0	0,0	6	775,0	16.116	2.081,67	12,5
Total		461	272	8.517,76	15.038	470,9	128,1	189	7.111,1	16.261	611,82	115,6

O empreendimento possui 189 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 115.634.480,19** (Tabela de vendas) ou **R\$ 104.396.812,65** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Histograma de vendas



3.1 – Fiscal

(i) Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (P610 - PADRE ADELINO):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	27/04/2025
● Trabalhista	Negativa	27/04/2025
● Municipal	Regular	01/04/2025
● Estadual	Negativa	29/04/2025
● FGTS	Regular	12/11/2024

(i) Foi identificado 1 protesto no valor de **R\$ 15.460,98**.

3.2 – Contábil

P610 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda - 30/06/2024			
TOTAL DO ATIVO	75.789.317,39	TOTAL DO PASSIVO	75.789.317,39
CIRCULANTE	15.276.462,93	CIRCULANTE	49.944.954,76
Caixa e Bancos	10.797.982,25	Fornecedores	319.945,01
Estoques Imobiliários	-	Obrigações c/ Terceiros	8.484,22
Créditos	4.478.480,68	Obrigações tributárias	10.601,85
		Impostos e Contribuições	1,69
		Adiamento de Clientes	49.605.921,99
NÃO CIRCULANTE	60.512.854,46	NÃO CIRCULANTE	26.530.887,90
Outros Créditos	24.313.199,01	Empréstimos a pagar	26.530.887,90
Pagamentos Antecipados	-	Porte Engenharia e Urbanismo	-
Empréstimo LP	3.432.379,28		
Estoque	32.767.276,17	PATRIMÔNIO LIQUÍDO	10.000,00
		Capital Social	10.000,00
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	(696.525,27)
		Lucros e Prejuízos	(15.864,49)
		Despesa Operacional	(680.660,78)

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total	% / VGV
Receita Contratada	59.206.116,33	9.616.841,56	22.129.125,19	19.505.766,30	66.324.361,04	7.938.129,85	-	184.720.340,27	64%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(556.495,95)	(1.291.989,51)	(1.246.233,41)	(2.556.243,53)	(21.445,78)	-	(5.672.408,18)	-2%
Revenda de Unidades Distratadas	-	99.964,94	536.605,03	735.114,51	854.890,07	4.109.721,83	-	6.336.296,37	2%
Venda de Estoque	-	864.087,87	5.709.475,45	9.763.289,29	14.085.848,41	67.715.044,20	-	98.137.745,22	34%
Receita Comissão	-	830.536,15	3.322.144,59	2.491.608,44	-	-	-	6.644.289,18	2%
Outras Receitas	184.001,22	-	-	-	-	-	-	184.001,22	0%
Receitas	59.390.117,55	10.854.934,56	30.405.360,75	31.249.545,13	78.708.855,99	79.741.450,10	-	290.350.264,08	100%
Obra - Raso	(43.431,94)	-	(2.720.746,54)	(23.851.230,52)	(82.807.688,30)	(2.200.066,52)	(200.006,05)	(111.823.169,86)	-39%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(29.295.157,24)	-	-	-	-	-	-	(29.295.157,24)	-10%
Marketing	(1.433.207,59)	(476.722,84)	(851.290,90)	-	(415.004,19)	(553.338,92)	(138.334,73)	(3.867.899,15)	-1%
Despesa Comissão	(4.612.021,42)	(830.536,15)	(3.322.144,59)	(2.491.608,44)	-	-	-	(11.256.310,60)	-4%
Incorporação	(2.880.556,98)	(196.490,07)	(1.194.773,14)	(2.054.567,07)	(315.229,82)	(1.556.455,34)	-	(8.198.072,42)	-3%
Tributos	(348.397,51)	(332.478,18)	(1.230.752,29)	(1.225.412,83)	(3.361.762,38)	(2.889.500,90)	-	(9.388.304,09)	-3%
Despesas Administrativas	(401.986,44)	(13.500,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(18.000,00)	-	(595.486,44)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	(439.000,00)	-	-	-	-	-	-	(439.000,00)	0%
Débito a identificar	(2.022,36)	-	-	-	-	-	-	(2.022,36)	0%
Custos e Despesas	(39.455.781,48)	(1.849.727,24)	(9.373.707,46)	(29.676.818,86)	(86.953.684,68)	(7.217.361,67)	(338.340,78)	(174.865.422,16)	-60%
Total Operacional	19.934.336,07	9.005.207,32	21.031.653,29	1.572.726,28	(8.244.828,69)	72.524.088,43	(338.340,78)	115.484.841,92	40%
Despesas Financeiras	(7.689,47)	-	-	-	-	-	-	(7.689,47)	0%
Rendimentos Aplicação	2.724,41	-	-	-	-	-	-	2.724,41	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	23.931.737,49	(0,00)	-	-	-	-	-	23.931.737,49	8%
CRI - Juros	(5.783.971,88)	(975.741,64)	(3.902.966,57)	(3.902.966,57)	(3.902.966,57)	(325.247,21)	-	(18.793.860,46)	-6%
CRI - Amortização	-	-	-	-	-	(26.500.000,00)	-	(26.500.000,00)	-9%
Aporte - Porte	5.799.177,33	-	-	-	-	-	-	5.799.177,33	2%
Retirada - Porte	(37.769.286,50)	-	-	-	-	-	-	(37.769.286,50)	-13%
Crédito - Província	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito - Província	(3.831.991,18)	-	-	-	-	-	-	(3.831.991,18)	-1%
Total Investimentos	(19.433.172,70)	(975.741,64)	(3.902.966,57)	(3.902.966,57)	(3.902.966,57)	(26.825.247,21)	-	(58.943.061,28)	-20%
Total Geral	501.163,37	8.029.465,68	17.128.686,71	(2.330.240,30)	(12.147.795,26)	45.698.841,21	(338.340,78)	56.541.780,64	19%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

4 – Resultado Projetado

4.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 6 meses, 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 24 meses;
- Para cálculo das linhas de “Receita Comissão” e “Desp Comerciais”, aplicamos um percentual de 6% sobre as receitas contratadas, conforme informação do incorporador;
- Terreno, Marketing, Despesas Adm e Incorporação considerando incorridos + fluxo projetado da viabilidade;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + projeção de despesas com monitoramento;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Data de entrega conforme cronograma inicial disponibilizado pelo incorporador (dez-27);
- Custo total de obra considerando o fluxo projetado enviado pelo incorporador;
- Para projeção do pagamento de juros / amortização, utilizamos as seguintes premissas:
 - Taxa de juros: Taxa DI + Spread de 4,90%;
 - Amortização da dívida em abr/28, data do vencimento da dívida do CRI.