

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro
Praça Saúde (CRI 33S3E)
Realizado em: 14/02/2024**

 **Data Base: Janeiro/2024**



Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: PRAÇA SAÚDE BY YOU, INC
Empresa: EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
Endereço: Av. Afonso Mariano Fagundes, 137, Vila da Saúde
Cidade: São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação: sim (16/06/2021)
Torres: 1
Total de Unidades: 253
Unidades em Garantia: 253
Garantias em Estoque: 101
% Vendido: 60,08%
% Obra: 96,17%
Data de Entrega: 30/01/2024 (Cronograma de obra)
Data Base Monitoramento: 31/01/2024

CRI

Posição Atual	Valor (R\$)
Crédito Total	70.000.000,00
Saldo Devedor (31/01/2024)	66.934.579,28
Saldo a Liberar	3.776.000,00
Data Vencimento Contrato	04/03/2026
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 4% a.a. na base 252

CRI – Resumo do Empreendimento

Informações da Operação	Anterior	Nova
CRI	24ª Série da 3ª Emissão	33ª Série da 3ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Empreendimento alvo	Terreno Saúde	PRAÇA SAÚDE BY YOU, INC
Crédito Total	17.600.000,00	70.000.000,00
<i>Despesas Flat</i>	<i>178.556,00</i>	<i>234.393,89</i>
<i>Fundo de Reserva</i>	<i>269.671,00</i>	<i>746.871,46</i>
<i>1º Prêmio</i>	<i>198.628,48</i>	<i>1.118.563,58</i>
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	<i>16.953.144,52</i>	<i>67.900.171,07</i>
Data de emissão	08/10/2020	18/02/2022
Data de vencimento final	30/10/2025	04/03/2026
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 8% a.a. na base 252	CDI + 4% a.a. na base 252

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1.1 – Vendas (Status Unidades e Lojas)

	UNIDADES	Monit. dez23	Monit. jan24
	Total Unidades Empreendimento	249	249
	Total Unidades Em Garantia	249	249
(i)	Permutas	4	4
	<i>Unidades</i>	4	4
	Disponível / Estoque	101	99
	<i>Unidades em Estoque</i>	101	99
(ii)	Vendidas	144	146
	<i>Quitadas</i>	51	61
	<i>Financiamento Direto</i>	19	18
	<i>Promessa de Repasse</i>	74	67

	LOJAS	Monit. dez23	Monit. jan24
	Total Unidades Empreendimento	4	4
	Total Unidades Em Garantia	4	4
(i)	Permutas	1	1
	<i>Unidades</i>	1	1
	Disponível / Estoque	2	2
	<i>Unidades em Estoque</i>	2	2
(ii)	Vendidas	1	1
	<i>Quitadas</i>	1	1
	<i>Financiamento Direto</i>	0	0
	<i>Promessa de Repasse</i>	0	0

O projeto possui 249 unidades e 4 lojas.

(i) A loja 1 e as unidades 604, 615, 618 e 1809 estão classificadas como permuta, conforme espelho de vendas do incorporador.

(ii) No período:

- 02 unidades foram vendidas (1602 e 1808);
- 10 unidades foram quitadas (423, 611, 714, 802, 803, 1002, 1504, 1601, 1802, 1803).

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Unidades

Status	dez/23	Rolagem										jan/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	52	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	62
permuta	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
estoque	103	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	101
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	90	-	(10)	-	2	-	-	-	-	-	-	82
31 - 90	3	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	2
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	253											253

Movimento no período:

- 02 unidades foram vendidas (1602 e 1808);
- 10 unidades foram quitadas (423, 611, 714, 802, 803, 1002, 1504, 1601, 1802, 1803);
- 01 unidade rolou para faixa de atraso maior (203).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Praça Saúde

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-23	Unds jan-24	% Pago jan-24
0 - 30	142	144	67,3%
31 - 90	3	2	30,9%
91 - 120	0	1	36,1%
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	145	147	66,8%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM dez-23	R\$MM jan-24	% jan-24
0 - 30	30,81	26,25	97,1%
31 - 90	0,80	0,58	2,2%
91 - 120	0,00	0,20	0,7%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	31,61	27,03	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%
1	9	17	20	7	6	2	2	5	13	62
0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	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
1	9	17	23	7	6	2	2	5	13	62

RECEBÍVEIS por % Pago

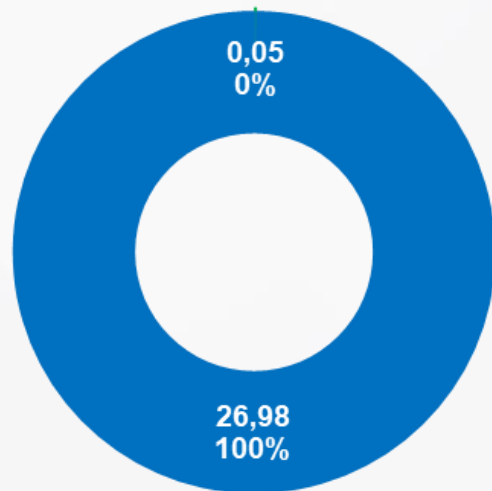
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,73	4,87	8,24	7,38	2,42	1,63	0,49	0,14	0,33	0,02	0,00
0,00	0,00	0,00	0,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,73	4,87	8,24	8,16	2,42	1,63	0,49	0,14	0,33	0,02	0,00

Das 147 unidades vendidas, 85 estão ativas. Não há inadimplência acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

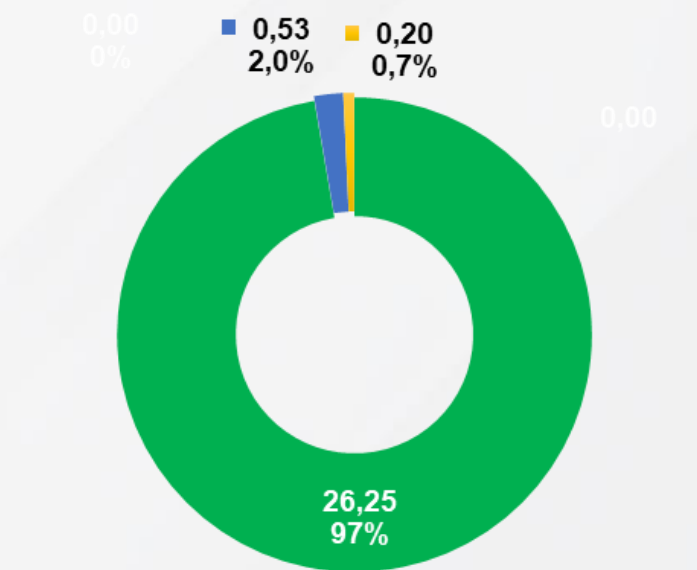
2.2 – Inadimplência e Recebíveis – Praça Saúde

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

O total de recebíveis em aberto R\$ 27,03 milhões, sendo R\$ 26,98 milhões parcelas chaves ou pós-chaves. Destes, não há inadimplência acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/24, contas do projeto Evoque:

Classificação	Itaú Evoque 13374-3
Saldo C/C Inicial	1.521.633,15
Receita Contratada	6.071.795,92
Construção - Custo de Obra	-1.816.777,30
Desp Adm - Outras	-514,53
Marketing - Stand	-92.192,65
Marketing - Promoção e Propaganda	-43.887,36
RET	-374.364,28
Tributos - PIS / COFINS	-2.910,47
Desp Financeiras	-6.509,92
(i) { Crédito - You Inc	1.286.700,00
Débito - You Inc	-3.130.000,00
Débito - Província	-853.587,20
Receitas Financeiras	8.168,49
Saldo C/C Final	2.567.553,85

(i) Ocorreram entradas e saídas oriundas da You Inc. As saídas foram superiores em R\$ 1.843.300,00;

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS 21028-2
Saldo C/C Inicial	7.525,42
(i) Crédito - Evoque	853.587,20
CRI - Juros	-842.828,61
CRI - Outros	0,01
Desp Adm - Outras	-10.130,06
Desp Financeiras	-61,00
Receitas Financeiras	12,97
Saldo C/C Final	8.105,93
Aplicações Financeiras	2.985.483,34
Saldo Total	2.993.589,27

(i) Ocorreu crédito da SPE no PS para honrar com o Juros do período.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Recebimentos de Clientes

Todos os recebimentos ocorreram pela conta do Itaú do Projeto e no período houve variação, devido aos recebimentos ocorrerem um dia útil após a data da baixa (créditos em D+1).

Período	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
jan/24	6.071.795,92	0,00	-6.524.415,48	-452.619,56
TOTAL	6.071.795,92	0,00	-6.524.415,48	-452.619,56

Detalhamento da variação:

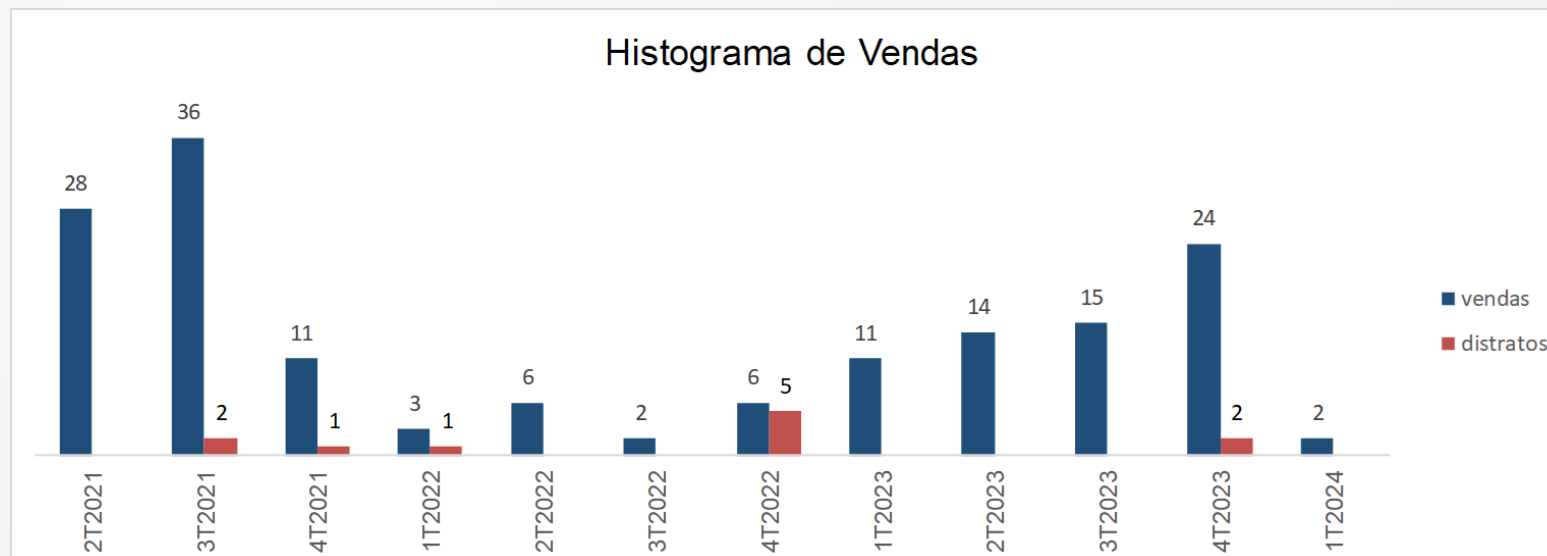
Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP	-	803	I	31/01/2024	-597,43	Baixas no final de jan/24, com possíveis créditos em fev/24
ERP	-	803	I	31/01/2024	-452.022,13	(D+1)
TOTAL					-452.619,56	

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Estoque R\$/m²	VMU Estoque R\$ mil	VGW Estoque (R\$ mm)
Lojas	115,8	1	3	1	148	7.936	1.176,9	1,2	2	161,1	10.019	807,00	1,6
Stúdios	26,2	3	107	39	1.008	12.314	318,2	12,4	68	1.796,3	13.890	366,93	25,0
1 Dormitório	35,8	0	22	13	452	12.901	448,5	5,8	9	336,2	13.462	502,83	4,5
3 Dormitórios	70,4	0	52	40	2.833	10.692	757,2	30,3	12	825,7	14.278	982,49	11,8
2 Dormitórios	58,4	1	64	54	3.149	10.956	638,9	34,5	10	584,3	13.738	802,74	8,0
Total		5	248	147	7.590	11.095	572,8	84,2	101	3.703,7	13.745	504,04	50,9

O empreendimento possui 99 unidades e 2 lojas em estoque. O total (unidades e lojas) somam um VGW R\$ **50.907.700,00** (conforme Tabela de vendas) ou R\$ **42.394.358,34** (Considerando o VUV médio dos 6 últimos meses que ocorreram vendas, por tipologia).



2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6 – Coverage e Razão Mínima de Garantia

5.4. Coverage de Obra: Para que os recursos oriundos das vendas das futuras unidades autônomas sejam destinados à (a) Amortização do saldo devedor do Valor Principal da CCB ou para (b) destinação dos recursos excedentes pela Devedora à You Inc, conforme alínea (i) da Cláusula 5.3., deverá ser mantido o seguinte *coverage* de obra, a ser calculado conforme definido abaixo, o qual deverá ser igual ou superior a **120%** (cento e vinte por cento) dos custos e despesas a incorrer do Empreendimento Alvo ("Coverage de Obra"):

$$\text{Coverage de Obra} = \frac{\text{Caixa} + \text{CRI a Integralizar}}{\text{Despesas e Custos a Incorrer do Empreendimento}} \geq 120\%$$

Onde:

"Caixa" = Recursos disponíveis na Conta de Livre Movimentação da Devedora, calculado pela Gerenciadora conforme sua projeção para a data do Habite-se;

"CRI a Integralizar" = Saldo à integralizar do Preço de Aquisição; e

"Saldo Devedor Projetado da CCB" = saldo devedor atualizado da CCB calculado pela Gerenciadora, conforme sua projeção para a data do Habite-se.

5.5. Razão de Garantia: Para que os recursos excedentes oriundos das vendas das futuras unidades autônomas sejam destinados pela Devedora à You Inc, conforme alínea (i) da Cláusula 5.3., deverá ser mantida a seguinte razão de garantia a ser calculada conforme definido abaixo, a qual deverá ser igual ou superior a **175%** (cento e setenta e cinco por cento) do saldo devedor da CCB ("Razão de Garantia"):

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Estoque} + \text{Recebíveis} + \text{Caixa}}{\text{Saldo Devedor Projetado da CCB}} \geq 175\%$$

Data Base:	jan-24
Saldo Caixa:	2.567.553,85
CRI a Integralizar:	3.816.516,24
Custos Previstos Até Término:	2.588.688,10
Coverage de Obra:	2,47

Estoque + Recebíveis na entrega:	64.035.175,99
Caixa na entrega:	44.347,42
Saldo Devedor na entrega:	70.000.000,00
Razão de Garantia:	92%

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (EVOQUE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	07/08/2024
● Trabalhista	Negativa	10/08/2024
● Municipal	Regular	14/05/2024
● Estadual	Negativa	12/08/2024
● FGTS	Regular	25/02/2024

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2.1 – Balancete – Praça Saúde

EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - 31/12/2023			
TOTAL DO ATIVO	72.154.248,29	TOTAL DO PASSIVO	72.154.248,29
CIRCULANTE	72.153.267,38	CIRCULANTE	3.517.238,56
Bancos Conta Movimento	68.272,67	Fornecedores	1.027.883,79
Aplicações Financeiras	4.417.755,17	Retenção Contratual	812.392,05
Clientes	31.533.147,70	Provisão para Distrato	-
Conta Transitoria de Clientes	-	Obrigações Tributárias	400.393,82
Adiantamento Fornecedores	76.162,03	Impostos e Contribuições a Pagar	2.910,47
Impostos a Recuperar	3.219,74	Impostos Diferidos CP	1.260.863,52
Estoque	33.370.762,50	C/C Diversas	-
Despesas a Apropriar	2.683.947,57	Adiantamentos de Clientes	12.794,91
		Créditos Indevidos	-
NÃO CIRCULANTE	980,91	NÃO CIRCULANTE	68.360.461,37
Clientes LP	980,91	Empréstimo CRI	66.947.638,59
		C/C Diversas	1.410.734,06
		Titulos a Pagar	2.088,72
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	(685.487,23)
		Capital Subscrito	10.000,00
		AFAC	850.000,00
		Lucros ou Prejuízos Acumulados	(1.545.487,23)
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	962.035,59
		Demonstração de resultados	962.035,59

4 – Resultado Projetado

4.1.1 – Resultado Projetado – Praça Saúde

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada	54.247.948,48	505.836,46	-	-	-	-	54.753.784,94	44%
Receita Repasse	-	26.977.841,50	-	-	-	-	26.977.841,50	22%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	18.804.253,17	21.216.021,11	-	-	-	40.020.274,27	32%
Receita Comissão	-	1.450.829,15	923.254,91	-	-	-	2.374.084,07	2%
Outras Receitas	189.709,57	-	-	-	-	-	189.709,57	0%
Receitas	54.437.658,05	47.738.760,28	22.139.276,02	-	-	-	124.315.694,35	100%
Obra	(57.479.574,12)	(6.243.852,35)	-	(378,55)	-	-	(63.723.805,03)	-51%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(21.911.183,79)	-	-	-	-	-	(21.911.183,79)	-18%
Marketing	(9.170.751,29)	(352.893,63)	(103.830,36)	-	-	-	(9.627.475,28)	-8%
Despesa Comissão	(6.489,30)	(940.212,66)	(1.060.801,06)	-	-	-	(2.007.503,01)	-2%
Incorporação	(3.040.052,37)	(996.560,36)	(213.429,34)	-	-	-	(4.250.042,08)	-3%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(375.509,10)	(26.000,00)	-	-	-	-	(401.509,10)	0%
Despesas Financeiras	(180.081,95)	-	-	-	-	-	(180.081,95)	0%
Devolução Distratos Realizados	(132.780,63)	-	-	-	-	-	(132.780,63)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(1.948.635,15)	(1.909.550,41)	(885.571,04)	-	-	-	(4.743.756,60)	-4%
Custos e Despesas	(94.245.057,70)	(10.469.069,41)	(2.263.631,81)	(378,55)	-	-	(106.978.137,47)	-86%
Total Operacional	(39.807.399,65)	37.269.690,87	19.875.644,22	(378,55)	-	-	17.337.556,88	14%
Aporte - You Inc	43.119.973,00	-	-	-	-	-	43.119.973,00	35%
Retirada - You inc	(44.307.500,00)	-	-	-	-	-	(44.307.500,00)	-36%
Mútuo Saída	(60.000,00)	-	-	-	-	-	(60.000,00)	0%
Mútuo Entrada	-	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	79.465.137,41	-	-	-	-	-	79.465.137,41	64%
Crédito - Província	100,00	-	-	-	-	-	100,00	0%
Débito - Província	(34.465.456,64)	-	-	-	-	-	(34.465.456,64)	-28%
Repasse de Receita Garantia	(1.358.323,93)	-	-	-	-	-	(1.358.323,93)	-1%
Outras saídas	(18.976,34)	-	-	-	-	-	(18.976,34)	0%
Total Investimentos	42.374.953,50	-	-	-	-	-	42.374.953,50	34%
Total Geral	2.567.553,85	37.269.690,87	19.875.644,22	(378,55)	-	-	59.712.510,38	48%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

4 – Resultado Projetado

4.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses começando 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques em 18 meses;
- Custo de obra, terreno, marketing e incorporação considerando incorridos + fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador (**base Jan/24**);
- O custo a incorrer de obra está sendo corrigido pelo INCC;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + previsão de despesas com monitoramento e operações de financiamento;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Repasse de Receita Garantia: Está relacionada com as receitas das unidades recebidas na conta do PS.
- Fluxo Investimentos: Não estamos considerando pagamento dos juros e amortização do CRI.