

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro (53ª Emissão)
You, Inc – QG Vila Olimpia
Realizado em: 24/10/2024

 **Data Base: Setembro/2024**



Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo da Operação

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

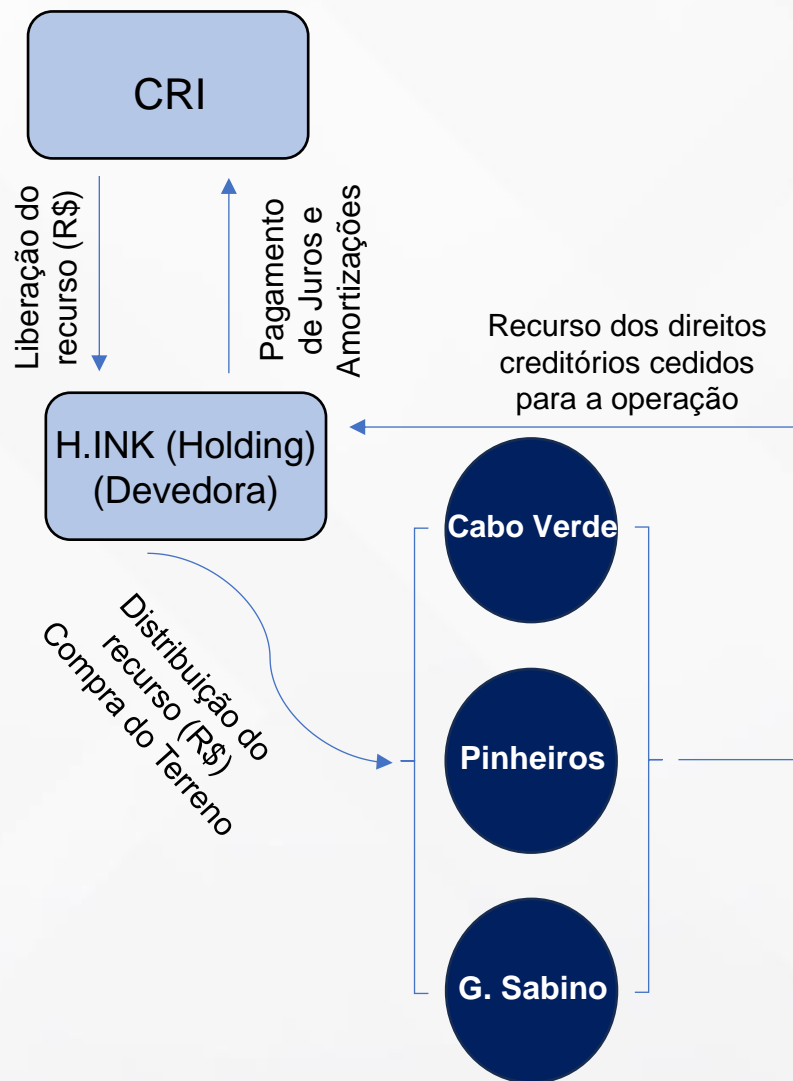
4 – Resultado Projetado

Resumo Empreendimento



Projeto	
Informações Projeto	
Empreendimento: 001 - QG VILA OLÍMPIA 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: 40	
% Vendido: 86,11%	
% Obra: 0,00%	
Data de Entrega: 30/03/2027 (conforme fluxo de parcelas)	
Data Base Monitoramento: 30/09/2024	
Operação	
Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	7.000.000,00
Saldo Devedor (30/09/2024)	5.764.320,84
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	30/09/2024			
Saldo devedor na data base	5.764.320,84			

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades)

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

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

(i) Movimentações no período:

- 248 unidades foram vendidas, destas 6 unidades já foram quitadas.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds set-24	% Pago set-24
0 - 30	248	4,5%
31 - 90	0	
91 - 120	0	
121 - 180	0	
> 180	0	
Total Unidades	248	4,5%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
228	7	3	2	0	1	1	0	0	0	6
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
228	7	3	2	0	1	1	0	0	0	6

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM set-24	% set-24
0 - 30	74,56	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	74,56	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%
71,39	1,94	0,63	0,37	0,00	0,14	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
71,39	1,94	0,63	0,37	0,00	0,14	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00

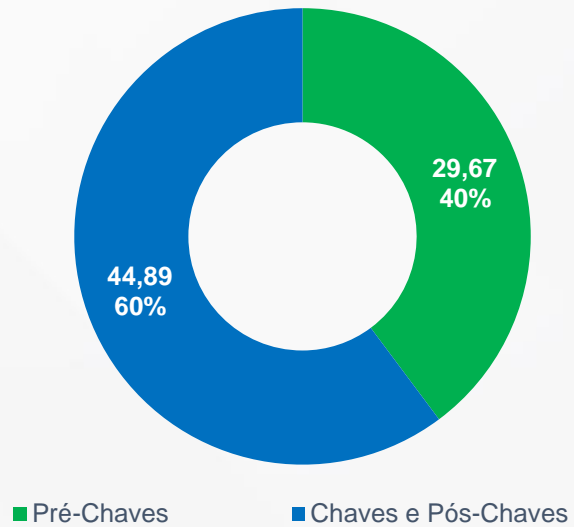
Movimentações no período:

Das 248 unidades vendidas, 242 estão ativas e adimplentes, possuem o recebível de R\$ 74,56 milhões.

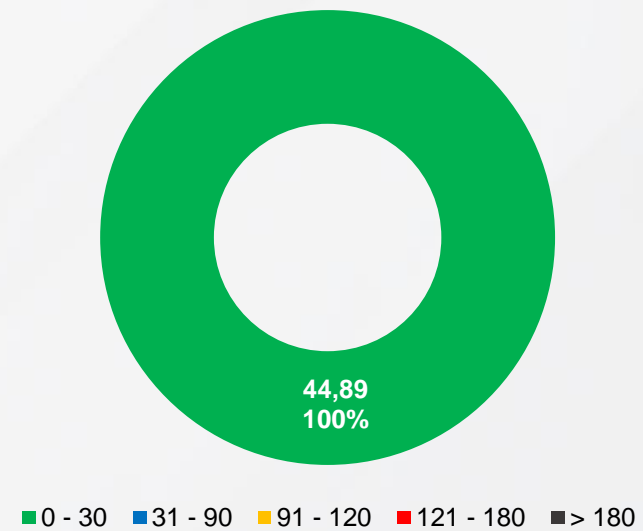
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



O total de recebíveis em aberto R\$ 74,56 milhões, sendo R\$ 44,89 milhões parcelas chaves ou pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/24, conta do projeto:

Classificação	Cabo Verde Itaú 14863-4
Saldo C/C Inicial	52.814,89
Receita Contratada	3.552.281,64
Outras Receitas	118,50
Construção - Custo de Obra	-133.691,80
Terreno - Preparo do Terreno	-1.245,95
Terreno - Seguro	-57.457,75
Terreno - Aquisição	-39.999,99
Terreno - Outras Despesas	-651,00
Terreno - IPTU	-10.184,03
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, E	-25.480,38
Incorporação - Projetos	-19.469,87
Incorporação - Outras Despesas	-87.141,77
Incorporação - Viagens	-1.173,20
Marketing - Stand	-724.164,06
Marketing - Promoção e Propaganda	-387.479,07
Despesas Administrativas - Outras	-1.399,16
(i) Aporte - H.Ink	345.000,00
(ii) Crédito Não Identificado	5.446.669,17
(iii) Débito Não Identificado	-29.566,80
Receitas Financeiras	15,23
Desp Financeiras	-119,00
Saldo Final (C/C + Aplic)	7.877.675,60

(i) No período foram recebidos R\$ 345.000,00 de aportes da H.Ink.

(ii) Crédito não identificado: Possíveis recebimentos de clientes que não foram realizadas as baixas nas fichas financeiras dos clientes;

(iii) Débito não identificado: Desconto de parcelas de clientes cuja baixa não foram identificadas.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/24, conta Holding:

Classificação	H.Ink (Holding)
	Itaú 16977-0
Saldo C/C Inicial	72.854,67
(i) Aporte - NK 308	6.600.000,00
(i) Retirada - Hom	-427.536,01
(ii) Débito - Cabo Verde	-345.000,00
(iii) Débito - Província	-9.176.901,77
Incorporação - Projetos	-2.500,00
CRI - Despesas	-109.724,99
Despesas Administrativas - Outras	-12.551,00
(iv) Financiamento Retrovenda - Juros	-225.279,47
Desp Financeiras	-93,49
Receitas Financeiras	90,32
Aplicação / Resgate	3.627.600,00
Saldo C/C Final	958,26
Saldo Aplicações	492.434,78
Saldo Final (C/C + Aplic)	493.393,04

(i) Aportes e retiradas da empresa HOM e da NK 308 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A, não incluída na operação de CRI.

(ii) Transações para o empreendimento da operação;

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

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

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/24, conta do PS:

Classificação	Província Itaú PS 18587-9
Saldo C/C Inicial	134.578,71
(i) Crédito - H.Ink	9.176.901,77
CRI - Amortização	-9.000.000,00
CRI - Juros	-177.169,93
CRI - Outros	0,02
CRI - Despesas	-2.563,90
TED entre contas	-5.122,49
Aplicação / Resgate	8.463,86
Desp Financeiras	-73,00
Receitas Financeiras	66,01
Saldo C/C Final	135.081,05
Saldo Aplicações	1.270.333,93
Saldo Final (C/C + Aplic)	1.405.414,98

(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, no período não houve variação.

Período	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Varição (R\$)
set/24	3.552.281,64	0,00	-3.552.281,64	0,00
TOTAL	3.552.281,64	0,00	-3.552.281,64	0,00

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	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	215	5.307,3	12.457	307,5	66,1	16	394,6	14.432	355,89	5,7
Residencial R2V	24,6	0	57	33	813,8	14.567	359,2	11,9	24	588,8	16.411	402,61	9,7
Total		34	288	248	6.121,1	12.738	314,4	78,0	40	983,4	15.617	383,92	15,4

O empreendimento possui **40** unidades. O total somam um VGW R\$ **15.356.900,00** (conforme Tabela de vendas) ou R\$ **14.322.547,37** (Considerando o VUV médio dos 6 últimos meses que ocorreram vendas, por tipologia).

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (ABSOL H.INK):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	21/04/2025
● Trabalhista	Negativa	21/04/2025
● Municipal	Regular	08/03/2025
● Estadual	Negativa	24/04/2025
● FGTS	Regular	18/11/2024

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

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

ABSOL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. - 30/08/2024			
TOTAL DO ATIVO	24.646.868,77	TOTAL DO PASSIVO	24.646.868,77
CIRCULANTE	23.469.005,85	CIRCULANTE	18.080.758,78
Bancos Conta Movimento	52.814,89	Fornecedores	1.235.045,27
Aplicações Financeiras	-	Obrigações por Compra de Terrenos	1.279.999,96
Seguros a Apropriar	177.023,46	Adiantamento de permuta	15.552.600,00
Estoque	23.234.549,00	Obrigações Tributárias A Recolher	13.113,50
Créditos	4.618,50		
			0,05
NÃO CIRCULANTE	1.177.862,92	NÃO CIRCULANTE	7.060.900,00
Clientes	-	C/C Diversas - H.Ink Participações	7.060.900,00
Seguros a Apropriar - LP	284.692,53		
Imobilizado	893.170,39		
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10.000,00
		Capital Subscrito	10.000,00
		Capital a Integralizar	-
		AFAC	-
		Reserva de Lucros	-
		Lucros ou Prejuízos Acumulados	-
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	(504.790,01)
		Demonstração de resultados	(504.790,01)

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	3.552.281,64	3.956.171,10	8.596.398,06	10.251.734,61	51.702.577,05	57.425,00	78.116.587,46	85%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	290.694,80	1.509.763,66	2.133.161,07	9.672.800,48	-	13.606.420,00	15%
Receita Comissão	-	89.515,92	358.063,68	268.547,76	-	-	716.127,37	1%
Outras Receitas	118,50	-	-	-	-	-	118,50	0%
Receitas	3.552.400,14	4.336.381,82	10.464.225,40	12.653.443,44	61.375.377,53	57.425,00	92.439.253,33	100%
Obra - Raso	(504.893,74)	(287.534,89)	(12.272.456,21)	(31.599.687,25)	(1.474.187,72)	-	(46.138.759,81)	-50%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(5.471.208,70)	(853.971,03)	(859.482,05)	(646.700,90)	(386.418,80)	-	(8.217.781,48)	-9%
Marketing	(1.561.768,72)	(996.212,34)	(494.500,69)	(132.977,90)	(217.505,28)	(838.861,89)	(4.241.826,82)	-5%
Despesa Comissão	-	(14.534,74)	(75.488,18)	(106.658,05)	(483.640,02)	-	(680.321,00)	-1%
Incorporação	(909.924,10)	(899.942,84)	(857.422,57)	(635.752,75)	(927.816,68)	(4.761,90)	(4.235.620,85)	-5%
Despesas Administrativas	(59.504,27)	(11.400,00)	(45.600,00)	(45.600,00)	(30.400,00)	-	(192.504,27)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(175.346,24)	(426.242,23)	(517.566,79)	(2.477.361,26)	(93.435,48)	(3.689.951,99)	-4%
Crédito Não Identificado	5.498.010,63	-	-	-	-	-	5.498.010,63	6%
Débito Não Identificado	(80.908,26)	-	-	-	-	-	(80.908,26)	0%
Custos e Despesas	(3.090.197,16)	(3.238.942,07)	(15.031.191,94)	(33.684.943,64)	(5.997.329,76)	(937.059,27)	(61.979.663,84)	-67%
Total Operacional	462.202,98	1.097.439,75	(4.566.966,54)	(21.031.500,20)	55.378.047,77	(879.634,27)	30.459.589,49	33%
Receitas Financeiras	15,62	-	-	-	-	-	15,62	0%
Despesas Financeiras	(443,00)	-	-	-	-	-	(443,00)	0%
Aporte - H.Ink	7.415.900,00	-	-	-	-	-	7.415.900,00	8%
Aporte - Kallas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte - You Inc	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - H.Ink	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - Kallas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - You Inc	-	-	-	-	-	-	-	0%
Crédito - H.Ink	20.121.612,52	-	-	-	-	-	20.121.612,52	22%
Débito - H.Ink	-	-	-	-	-	-	-	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	(2.093.682,49)	(210.005,07)	(840.020,28)	(840.020,28)	(420.010,14)	-	(4.403.738,27)	-5%
CRI - Amortização	(18.000.000,00)	-	-	-	(5.764.320,84)	-	(23.764.320,84)	-26%
CRI - Prêmio	(290.122,33)	-	-	-	-	-	(290.122,33)	0%
CRI - Despesas	(68.093,62)	-	-	-	-	-	(68.093,62)	0%
Transferência Recebível P.S.	-	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento PE - Liberação	-	-	5.864.256,10	22.222.444,17	2.777.805,52	-	30.864.505,80	33%
Financiamento PE - Encargos	-	-	(150.965,16)	(1.636.611,35)	(710.973,40)	-	(2.498.549,90)	-3%
Financiamento PE - Amortização	-	-	-	-	(30.931.686,75)	-	(30.931.686,75)	-33%
Financiamento PE - Outras Despesas	-	(12.000,00)	(78.000,00)	(84.000,00)	(32.639,41)	(3.952,62)	(210.592,03)	0%
Total Investimentos	8.820.887,60	(222.005,07)	4.795.270,66	19.661.812,54	(35.081.825,02)	(3.952,62)	(2.029.811,91)	-2%
TOTAL	9.283.090,58	875.434,68	228.304,12	(1.369.687,66)	20.296.222,75	(883.586,89)	28.429.777,58	31%
Saldo Projeto	7.877.675,60	-	-	-	-	-	-	-
Saldo PS	1.405.414,98	-	-	-	-	-	-	-

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 24 meses;
- Terreno, Marketing e Incorporação considerando incorridos + fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador (data base **Ago-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;
- 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;
 - Amortização do valor total do CRI em jun/27, conforme cronograma de amortização.