

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro
Meridian Residence Resort
Realizado em: 27/02/2024**

 **Data Base: Janeiro/2024**



Dashboard

Resumo de Empreendimento

1 – Monitoramento Posição Comercialização

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

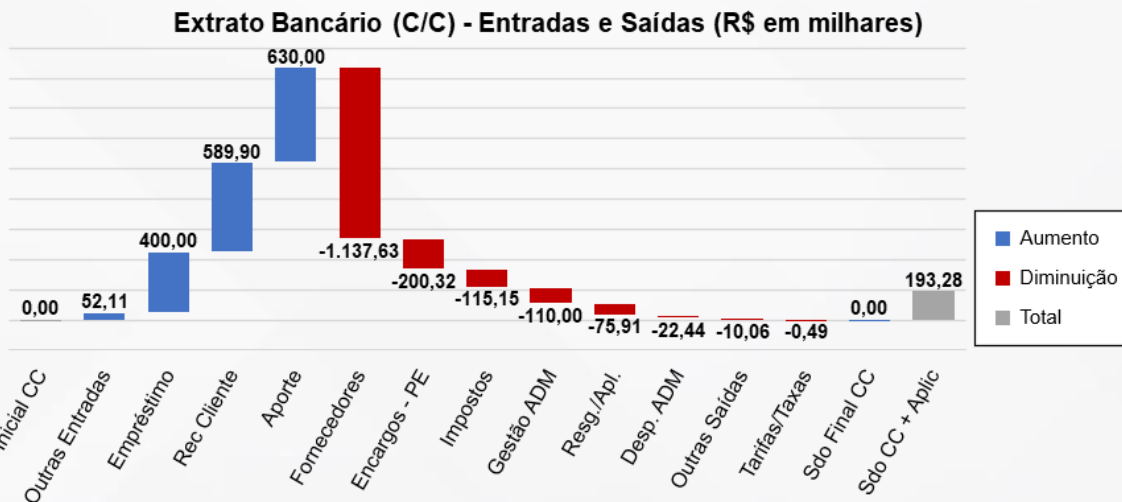
4 – Resultado Projetado

Torres	1
Unidades	102
Estoque	28
% Vendido	72,55%
% Obra	91,06%
Prev. Entrega	31/03/2024
Saldo a Liberar	4.050.000,00

SALDO DEVEDOR (R\$ - Milhões)		
24,23		
23,44	24,19	24,08
out/2023	nov/2023	dez/2023

Movimentações no Período	
Vendas:	00
Distratos:	00
Quitações:	01
Liberações:	00

Faixa de Atraso	dez/23	jan/24
0 - 30	47	43
31 - 90	1	4
91 - 120	3	0
121 - 180	3	3
> 180	8	11



BALANCETE - 31/10/2023

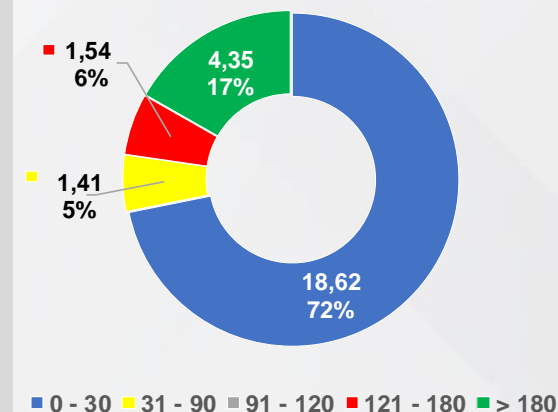
Partes Relacionadas (ativo)	475.000,00
Partes Relacionadas (passivo)	8.615.048,73
AFAC	0,00
Pagto Dividendos	0,00

Detalhes no slide "Balancete".

RESUMO FISCAL - CNDs

SRF/INSS	Negativa	27/05/2024
Trabalhista	Negativa	27/05/2024
Municipal	Negativa	20/03/2024
Estadual	Regular	19/04/2024
FGTS	Regular	20/03/2024

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



CENÁRIO - MERCADO

Saldo CC + Aplic	193.283,04
Receitas	63.194.345,10
Despesas	(39.689.980,61)
Amortização	(28.279.237,08)
Juros	(1.330.772,79)
Outras Despesas	(10.079.970,74)
Resultado	23.697.647,53

CENÁRIO - WORST CASE

Saldo CC + Aplic	193.283,04
Receitas	36.766.887,52
Despesas	(39.889.424,80)
Amortização	(28.279.237,08)
Juros	(1.954.036,83)
Outras Despesas	(9.656.150,88)
Resultado	(2.929.254,24)

** O quadro de inadimplência e o gráfico de recebíveis se referem somente as **unidades hipotecadas** do projeto.

Resumo Empreendimento



Projeto	
Informações Projeto	
Empreendimento: MERIDIAN RESIDENCE RESORT	
Empresa: MERIDIAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA	
Endereço: Rua Oliveira Marques, 2559, Vila Planalto	
Cidade: Dourados - MS	
Patrimônio de Afetação: sim (29/07/2020)	
Data Base Monitoramento: 31/01/2024	
Financiamento Imobiliário	
Posição Financiamento	Valor (R\$)
Crédito Total	30.000.000,00
Saldo Devedor (31/01/2024)	24.229.237,08
Saldo a Liberar	4.050.000,00
Data Vencimento Contrato	01/04/2025
Taxa de Juros (%a.a) (i)	10,48%

(i) Taxa de juros de acordo com o Extrato PE.

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. dez23	Monit. jan24
Total Unidades Empreendimento	108	108
Total Unidades Não Hipotecadas (i)	6	6
Total Unidades Liberadas	1	1
Total Unidades Hipotecadas	101	101
<i>Permutas</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Unidades</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Disponível / Estoque	28	28
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>28</i>	<i>28</i>
<i>Unidades Alugadas</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Vendidas	73	73
<i>Quitadas (ii)</i>	<i>11</i>	<i>12</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>9</i>	<i>9</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>53</i>	<i>52</i>

(i) O projeto possui 06 lojas que não são hipotecadas.

(ii) No período:

- 01 unidade foi quitada: 1203;

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Movimentação 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	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
quitada s/ lib	11	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	12
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	47	-	(1)	-	-	-	-	(3)	-	-	-	43
31 - 90	1	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	4
91 - 120	3	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	-
121 - 180	3	-	-	-	-	-	-	-	3	-	(3)	3
> 180	8	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	11
	102											102

Movimentação do período:

- 01 unidade quitada com o incorporador mas não foi liberada com o banco: 1203;
- 09 unidades rolaram para faixas de atraso maiores: 403, 703, 1004, 1006, 1205, 1206, 1504, 1605 e 1901 .

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades hipotecadas vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-23	Unds jan-24	% Pago jan-24
0 - 30	47	43	39,9%
31 - 90	1	4	33,3%
91 - 120	3	0	
121 - 180	3	3	25,6%
> 180	8	11	28,6%
Total Unidades	62	61	36,7%

UNIDADES por % Pago

0% - 5%	5% - 20%	20% - 30%	> 30%
2	5	9	27
0	0	2	2
0	0	0	0
0	1	1	1
2	2	3	4
4	8	15	34

Recebíveis unidades hipotecadas vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM dez-23	R\$MM jan-24	% jan-24
0 - 30	23,53	21,23	67,5%
31 - 90	0,40	2,05	6,5%
91 - 120	1,90	0,00	0,0%
121 - 180	1,34	1,91	6,1%
> 180	4,93	6,26	19,9%
Total Recebíveis	32,10	31,46	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

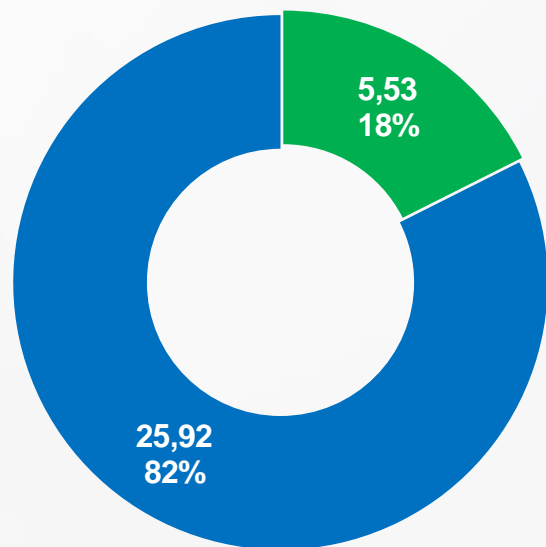
0% - 5%	5% - 20%	20% - 30%	> 30%
1,67	3,78	5,48	10,31
0,00	0,00	1,26	0,79
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,74	0,64	0,53
1,78	1,38	1,83	1,28
3,45	5,90	9,21	12,90

- Das 61 unidades ativas e hipotecadas, 14 unidades estão inadimplentes acima de 120 dias, representando R\$ 8,17 milhões ou 26,0% dos recebíveis contratados e hipotecados.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

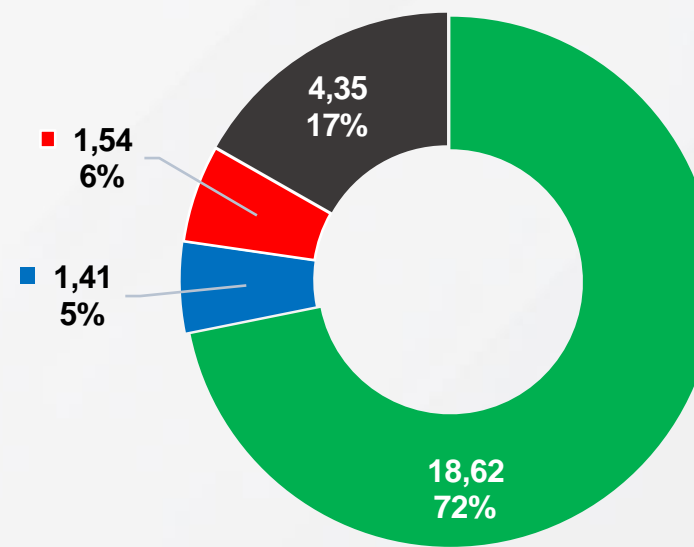
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

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

Do total de recebíveis hipotecados (R\$ 31,46 milhões), R\$ 25,92 milhões referem-se a parcelas Chaves/Pós-Chaves, destes, R\$5,89 milhões (23%) estão inadimplentes acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Inadimplência por Safra de Venda

Período	Faixa de Atraso (#Unidades)					Total
	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
2020	9	1	0	1	1	12
2021	12	2	0	0	5	19
2022	10	0	0	2	4	16
2023	13	1	0	0	1	15
2024	0	0	0	0	0	0
Total	44	4	0	3	11	62

Período	Faixa de Atraso (Recebíveis R\$/mil)					Total
	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
2020	3.079	632	0	639	757	5.108
2021	4.818	1.030	0	0	2.307	8.156
2022	4.568	0	0	1.270	2.338	8.176
2023	8.767	388	0	0	861	10.017
2024	0	0	0	0	0	0
Total	21.233	2.051	0	1.910	6.263	31.457

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Posição de Vendas – Apartamentos

MERIDIAN RESIDENCE RESORT - UNIDADES						
2001 \triangle 8.825,61	2002 \triangle 8.827,05	2003 \triangle 9.622,65	2004 \triangle 9.706,01	2005 \triangle 9.567,07	2006 -	
1901 \triangle 9.198,85	1902 \triangle 9.574,90	1903 \triangle 9.437,63	1904 \triangle 9.436,35	1905 \triangle 8.281,34	1906 \triangle 9.532,29	
1801 -	1802 \triangle 9.527,26	1803 \triangle 9.508,53	1804 \triangle 9.301,41	1805 \triangle 9.124,23	1806 -	
1701 -	1702 \triangle 10.279,48	1703 \triangle 8.800,74	1704 \triangle 9.315,99	1705 \triangle 9.525,26	1706 \triangle 9.286,14	
1601 -	1602 -	1603 \triangle 8.615,14	1604 \triangle 9.310,17	1605 \triangle 8.752,78	1606 \$ 10.045,86	
1501 -	1502 -	1503 \triangle 9.130,81	1504 \triangle 9.137,29	1505 \triangle 8.944,69	1506 \triangle 8.685,45	
1401 \triangle 9.443,34	1402 -	1403 \triangle 9.296,19	1404 \triangle 9.177,64	1405 \$ 9.130,41	1406 \triangle 7.987,20	
1301 -	1302 -	1303 \triangle 9.004,63	1304 -	1305 -	1306 \triangle 8.794,86	
1201 -	1202 \triangle 7.908,38	1203 \triangle 7.705,46	1204 \triangle 9.126,27	1205 \triangle 9.224,20	1206 \triangle 9.255,74	
1101 -	1102 -	1103 \triangle 9.298,63	1104 \triangle 8.751,46	1105 \triangle 8.851,34	1106 \triangle 9.917,20	
1001 -	1002 \triangle 8.429,19	1003 \triangle 8.500,33	1004 \triangle 9.035,24	1005 \triangle 9.048,88	1006 \triangle 8.424,31	
901 -	902 \$ 7.927,39	903 -	904 -	905 \triangle 9.155,44	906 \triangle 9.214,51	
801 -	802 -	803 \triangle 9.452,93	804 \triangle 9.333,76	805 \triangle 9.004,05	806 \triangle 9.168,43	
701 -	702 \triangle 9.044,99	703 \triangle 8.705,59	704 \triangle 9.919,80	705 \triangle 7.995,04	706 \triangle 8.566,22	
601 -	602 \triangle 8.962,52	603 \triangle 9.862,78	604 \triangle 8.571,14	605 \triangle 9.002,38	606 \$ 7.601,35	
501 -	502 \triangle 8.091,72	503 -	504 -	505 \triangle 8.898,79	506 \triangle 8.694,11	
401 -	402 \triangle 8.233,74	403 \triangle 8.615,14	404 \triangle 8.588,82	405 \triangle 9.427,39	406 \triangle 8.751,64	

Situação Recebíveis	Qtde.	%
0 - 30	44	43%
31 - 90	4	4%
91 - 120	0	0%
121 - 180	3	3%
> 180	11	11%
Estoque	28	27%
Quitada	12	12%
Permuta	0	0%
Aluguel	0	0%
Total:	102	100%

Status da Unidade	Qtde.	%
\$ Investidor	4	5%
\triangle Compra única	70	95%
Total:	74	100%

“Investidor” significa que a unidade pertence a um cliente com mais de uma unidade no empreendimento.

- Os valores são referentes aos preços do m² de acordo com o valor de venda da unidade atualizados por INCC.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Extratos Bancários – Janeiro - 2024

Classificação	Bradesco 23412-5
Saldo anterior	1,00
Rec Cliente	589.898,76
Aporte	630.000,00
Fornecedores	-1.137.632,90
Impostos/Tributos	-115.151,05
Gestão ADM	-110.000,00
Despesas ADM - Salários	-22.444,60
Tarifas	-485,02
Outras Entradas (i)	12.215,00
Outras Saídas (ii)	-10.061,23
Aplicação/ Resgate	-75.913,01
Empréstimo - Phenom SPE (iii)	400.000,00
Créditos não identificados (iv)	39.893,72
Financiamento - Encargos	-200.319,67
Saldo C/C	1,00
Aplicações Automáticas	193.282,04
Saldo C/C + Aplic Automáticas	193.283,04

(i) Recebimentos referentes às vendas de terrenos das unidades 706, 1206 e 1903.

(ii) Débitos para a Corpore (matriz) sem identificação no relatório de contas pagas do incorporador.

(iii) Empréstimo oriundo de outra SPE do grupo.

(iv) Créditos cuja origem não foi identificada.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

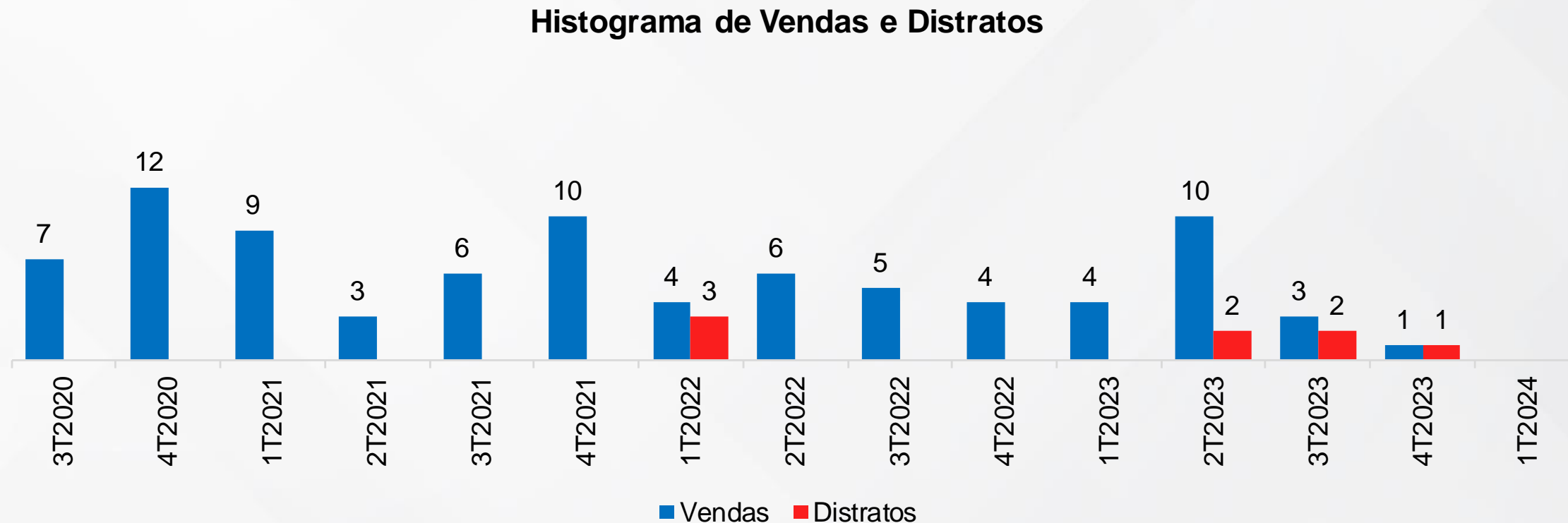
2.6 – Recebimentos de clientes

Não houve variação entre os recebimentos dos extratos bancários e os valores baixados nos extratos de clientes, conforme demonstrado abaixo:

Empreendimento	Período	Extrato Bancário Bradesco	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
MERIDIAN RESIDENCE RESORT	jan/24	589.898,76	-589.898,76	0,00
	TOTAL	589.898,76	-589.898,76	0,00

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.7 – Histograma de Vendas e Distratos (por trimestre)



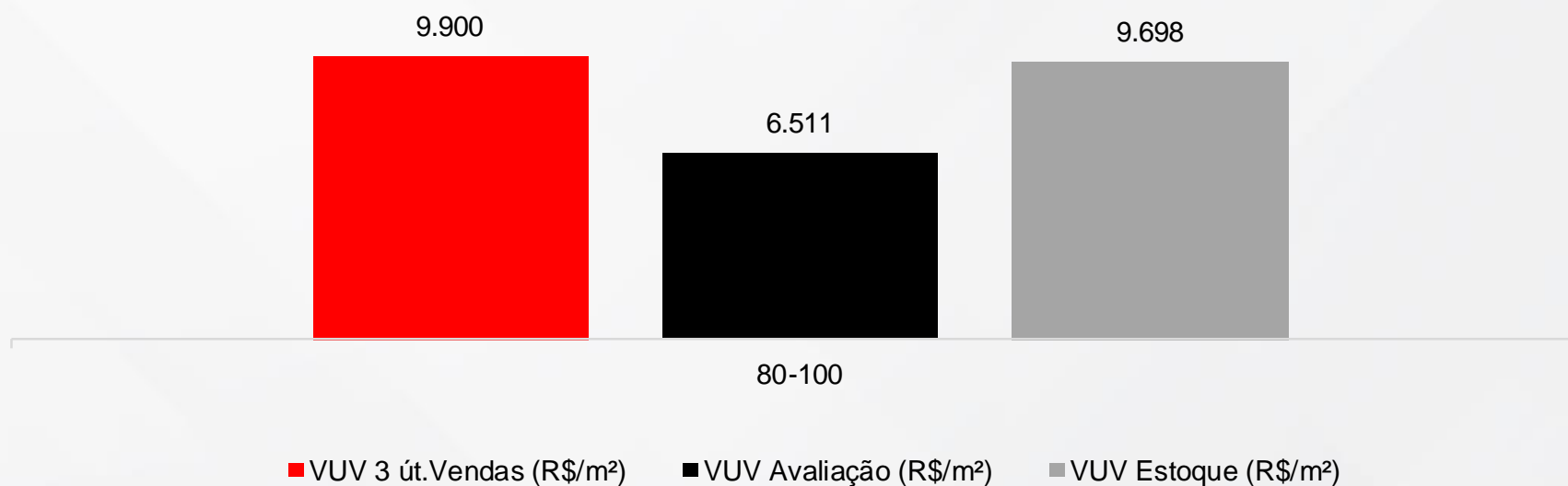
- A primeira venda ocorreu em 24/09/2020.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.8 – Unidades Comercializadas e Estoque

O empreendimento possui 28 unidades em estoque (todas hipotecadas), que totalizam um VGV de R\$ 25.798.935,08 (Tabela do Incorporador) ou R\$ 26.337.038,85 (VUV das 3 últimas vendas). As unidades em estoque estão avaliadas em R\$ 16.842.570,14 de acordo com o arquivo enviado pelo Banco.

Valor do m² por faixa de Área



3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (MERIDIAN RESIDENCE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	27/05/2024
● Trabalhista	Negativa	27/05/2024
● Municipal	Negativa	20/03/2024
● Estadual	Regular	19/04/2024
● FGTS	Regular	20/03/2024

Todas as certidões estão regulares.

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

MERIDIAN RESIDENCE INCORP SPE LTDA. 31/10/2023

TOTAL DO ATIVO		TOTAL DO PASSIVO	
CIRCULANTE	53.438.346,52	CIRCULANTE	24.287.945,04
Caixa	-	Empréstimos e Financiamento	22.785.755,97
Bancos	1,00	Fornecedores	1.040.958,39
Aplicações Financeiras	885.000,37	Obrigações Tributárias a Recolher	27.809,08
Créditos por Vendas de Imóveis	39.087.674,02	Impostos e Contribuições Retidas	37.728,73
Créditos Cheques recebidos	10.000,00	Salários e Benefícios a Pagar	48.770,42
Créditos com Terceiros	1.256.152,32	Contas a Pagar	-
Tributos a Recuperar/Compensar	642,62	Retenções e Cauções	291.298,21
Estoque	12.189.225,66	Encargos a Recolher	55.624,24
Despesas do Exercício Seguinte	9.650,53		
Cobrança a Liquidar	-		
NÃO CIRCULANTE	799.609,91	NÃO CIRCULANTE	26.654.907,79
Mútuos Pessoas Jurídicas Interligadas (i)	475.000,00	Empréstimos	-
Depósitos Judiciais e Outros	4.609,91	Obrigações Operações Permuta	1.200.000,00
Imobilizado	320.000,00	Mútuos Pessoas Jurídicas Interligadas (ii)	3.973.067,78
		Obrigações com Obras	15.830.132,79
		Mútuo Pessoa Física (ii)	206.164,00
		RET Diferido	1.003.676,51
		Mútuo com Pessoa Jurídica Controladora (ii)	2.635.816,95
		Obrigações com Terceiros (ii)	1.800.000,00
		Distratos a Pagar	6.049,76
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	563.146,33
		Capital Social	100.000,00
		Lucros Acumulados	463.146,33
		RESULTADO DO PERIODO	2.731.957,27
		Receitas	21.623.494,71
		Despesas	- 3.230.117,23
		Custo	- 15.661.420,21

(i) No ativo, identificamos um saldo acumulado na conta “**Mútuos PJ Interligadas**” no valor total de **R\$ 475.000,00**. Em comparação ao último balancete apresentado, não houve alteração.

(ii) No passivo, as contas “**Obrigações Permuta**”, “**Mútuos Pessoas Jurídicas Interligadas**”, “**Mútuo Pessoa Física**” e “**Mútuo com Pessoa Jurídica Controlada**” totalizam **R\$ 8.615.048,73**. Houve um aumento de R\$ 600.000,00 em comparação com o último balancete analisado (**Set-23**).

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado (Entrega de Obra)

	jan-24	
(=) SALDO INICIAL (data atual)	R\$	193.283,04
(+) Entradas de caixa	R\$	4.022.360,79
(a) Recebíveis Contratado	R\$	5.532.044,09
(b) Estoque (28 unds)	R\$	-
(c) Distrato (16 unds)	R\$	(2.285.283,30)
(b) Revenda Distrato (16 unds)	R\$	-
Outras Receitas	R\$	775.600,00
(-) Saídas de caixa	R\$	(8.225.532,12)
Tributos sobre receitas	R\$	(221.281,76)
Comissão de vendas (0,0%)	R\$	-
(c) Devolução Distratos Projetados	R\$	(2.533.113,78)
(d) Devolução Distratos Incorridos	R\$	-
(e) Contas a Pagar	R\$	(9.100.107,15)
Multa Atraso de Obra	R\$	-
(f) Liberação - Crédito Imobiliário	R\$	4.050.000,00
(g) Amortização - Crédito Imobiliário	R\$	-
(h) Juros - Crédito Imobiliário	R\$	(421.029,42)
Outros Custos	R\$	-
(=) SALDO FINAL (fim empreend.)	R\$	(4.009.888,29)

- (a) Recebíveis pré-chaves;
- (b) Desconsiderando venda de estoques e revenda de distratos até a entrega;
- (c) Distrato de unidades inadimplentes acima de 120 dias;
- (d) Valor a devolver para clientes de unidades já distratadas, se aplicável;
- (e) Contas a pagar do empreendimento (projeção do incorporador);
- (f) Saldo a liberar do financiamento imobiliário;
- (g) Desconsiderando amortização do financiamento até a entrega da obra;
- (h) Considerando juros do saldo devedor até a entrega da obra.

→ Outras Receitas: valores a receber da comercialização de lotes dados em pagamento na unidade 1703, terreno dado como pagamento na unidade 706 e um caminhão dado como pagamento da unidade 1206.

4 – Resultado Projetado

4.2 – Resultado Projetado (Cenário de Mercado)

	jan-24	
(=) SALDO INICIAL (data atual)	R\$	193.283,04
(+) Entradas de caixa	R\$	63.194.345,10
Recebíveis Contratado	R\$	31.456.578,09
(a) Estoque (28 unds)	R\$	26.337.038,85
(b) Distrato (16 unds)	R\$	(8.172.621,37)
(a) Revenda Distrato (16 unds)	R\$	12.797.749,52
Outras Receitas	R\$	775.600,00
(-) Saídas de caixa	R\$	(39.689.980,61)
Tributos sobre receitas	R\$	(2.496.749,80)
Comissão de vendas (0,0%)	R\$	-
(b) Devolução Distratos Projetados	R\$	(2.533.113,78)
(c) Devolução Distratos Incorridos	R\$	-
(d) Contas a Pagar	R\$	(9.100.107,15)
Multa Atraso de Obra	R\$	-
(e) Liberação - Crédito Imobiliário	R\$	4.050.000,00
(f) Amortização - Crédito Imobiliário	R\$	(28.279.237,08)
(g) Juros - Crédito Imobiliário	R\$	(1.330.772,79)
Outros Custos	R\$	-
(=) SALDO FINAL (fim empreend.)	R\$	23.697.647,53

- (a) Considerando R\$/m² das últimas 3 vendas, atualizado por INCC;
- (b) Distrato de unidades inadimplentes acima de 120 dias;
- (c) Valor a devolver para clientes de unidades já distratadas, se aplicável;
- (d) Contas a pagar do empreendimento (projeção do incorporador);
- (e) Saldo a liberar do financiamento imobiliário;
- (f) Saldo devedor + saldo a liberar do financiamento imobiliário;
- (g) Amortização começando em abr-24 e terminando em out-24, considerando fluxo de recebíveis do incorporador e as premissas anteriores.

→ Outras Receitas: valores a receber da comercialização de lotes dados em pagamento na unidade 1703, terreno dado como pagamento na unidade 706 e um caminhão dado como pagamento da unidade 1206.

4 – Resultado Projetado

4.3 – Resultado Projetado (Worst Case)

	jan-24	
(=) SALDO INICIAL (data atual)	R\$	193.283,04
(+) Entradas de caixa	R\$	36.766.887,52
Recebíveis Contratado	R\$	31.456.578,09
(a) Estoque (28 unds)	R\$	8.421.285,07
(b) Distrato (16 unds)	R\$	(8.172.621,37)
(a) Revenda Distrato (16 unds)	R\$	4.286.045,73
Outras Receitas	R\$	775.600,00
(-) Saídas de caixa	R\$	(39.889.424,80)
Tributos sobre receitas	R\$	(1.439.651,50)
Comissão de vendas (0,0%)	R\$	-
(b) Devolução Distratos Projetados	R\$	(3.166.392,23)
(c) Devolução Distratos Incorridos	R\$	-
(d) Contas a Pagar	R\$	(9.100.107,15)
Multa Atraso de Obra	R\$	-
(e) Liberação - Crédito Imobiliário	R\$	4.050.000,00
(f) Amortização - Crédito Imobiliário	R\$	(28.279.237,08)
(g) Juros - Crédito Imobiliário	R\$	(1.954.036,83)
Outros Custos	R\$	-
(=) SALDO FINAL (fim empreend.)	R\$	(2.929.254,24)

(a) Considerando 50% do valor de mercado;

(b) Abatimento de recebível de unidades a distratar inadimplentes acima de 120 dias e devolução de 100% dos valores pagos;

(c) Valor a devolver para clientes de unidades já distratadas;

(d) Contas a pagar do empreendimento (projeção do incorporador);

(e) Saldo a liberar do financiamento imobiliário;

(f) Saldo devedor + saldo a liberar do financiamento imobiliário;

(g) Considerando amortização linear do financiamento em 12x.

→ Outras Receitas: valores a receber da comercialização de lotes dados em pagamento na unidade 1703, terreno dado como pagamento na unidade 706 e um caminhão dado como pagamento da unidade 1206.