

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
Porte – Padre Adelino (CRI 1S14E)
Realizado em: 22/10/2024

 **Data Base: Ago-24**



Resumo de Empreendimento

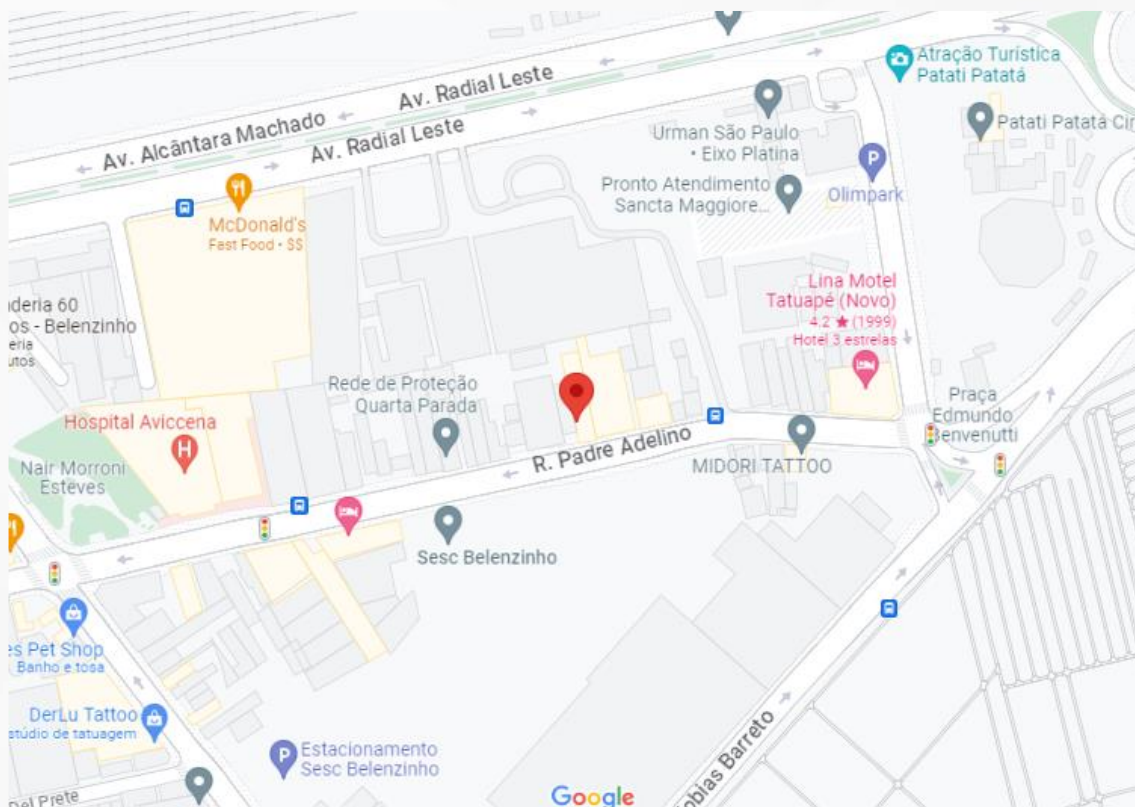
1 – Posição Comercialização

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: 31/08/2024

Operação

Informações Operação

Crédito Total	26.500.000,00
Saldo Devedor (30/08/2024)	26.515.439,54
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. jul24	Monit. ago24
Total Unidades Empreendimento (i)	464	461
Total Unidades Fora Garantia	0	0
Total Unidades em Garantia	464	461
Disponível / Estoque	205	198
<i>Unidades em Estoque</i>	205	198
Vendas (ii)	259	263
<i>Quitadas</i>	27	27
<i>Financiamento Direto</i>	232	236
<i>Promessa de Repasse</i>	0	0

(ii) Foi disponibilizado uma nova modelagem de unidades e nesta modelagem 28 unidades que não haviam numeração (Ag. Incorporação), foram ajustadas para suas respectivas unidades conforme a nova modelagem.

(ii) Movimentação no período:

- 02 unidades foram vendidas;
- Houve alterações em algumas unidades de acordo com a nova modelagem disponibilizada pelo incorporador. As unidades com final 14, que em meses passados não estavam presentes no espelho de vendas, foram realocadas para outras unidades.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jul-24	Unds ago-24	% Pago ago-24
0 - 30	245	258	45,4%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	6	6	10,7%
> 180	8	8	29,5%
Total Unidades	259	272	44,2%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jul-24	R\$MM ago-24	% ago-24
0 - 30	58,66	65,02	93,2%
31 - 90	0,00	0,00	0,0%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	2,24	2,26	3,2%
> 180	2,46	2,46	3,5%
Total Recebíveis	63,36	69,74	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%
14	17	27	90	27	27	17	3	6	3	27
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1	1	6	0	0	0	0	0	0	0
18	18	30	96	27	27	17	3	6	3	27

RECEBÍVEIS por % Pago

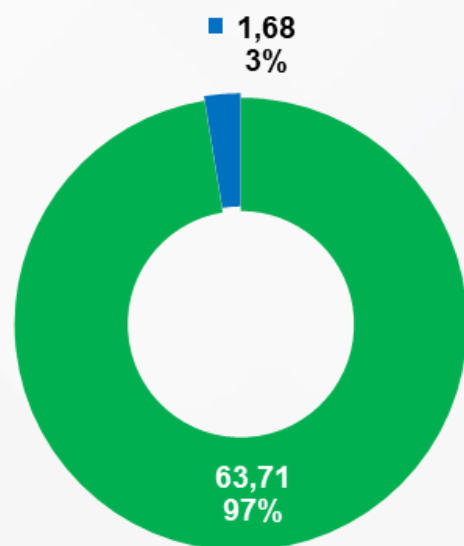
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
6,47	7,40	8,90	26,01	6,48	5,41	3,33	0,38	0,55	0,10	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,70	0,00	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,37	0,33	1,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8,17	7,76	9,79	27,77	6,48	5,41	3,33	0,38	0,55	0,10	0,00

O projeto possui 272 unidades vendidas e 245 ativas. Destas, 14 unidades se encontram inadimplentes (acima de 120 dias) que representam R\$ 4,7 milhões dos recebíveis em aberto (ou 6,8% do recebível), possuindo um montante total de R\$ 711 mil de parcelas em atraso.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

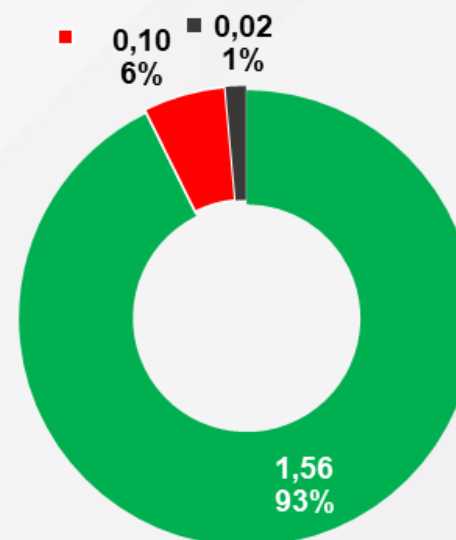
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

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\$ 65,39 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 1,68 milhão (3%) referem-se a parcelas chaves ou pós-chaves. Destes recebíveis, R\$ 0,12 milhão (7%) se encontra inadimplente (acima de 120 dias).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Ago/24, conta do projeto:

Classificação	Itaú 27498-4
Saldo Inicial C/C	4.173.158,96
(i) Aporte - SCP	2.571.076,74
Incorporação - Projetos	-144.390,25
Incorporação - Outras Despesas	-630,66
Terreno - IPTU	-5.186,91
Marketing - Stand	-192.670,02
Marketing - Promoção e Propaganda	-187,87
Desp Comerciais - Comissão	-174.032,66
Desp Adm - Outros	-23.880,00
Tributos	-9.882,04
Débito - Província	-353.417,83
(ii) Retirada - Porte	-3.500.000,00
Desp Financeiras	-1.443,13
Rendimentos Aplicação	1.873,99
Saldo Final C/C	2.340.388,32

(i) Ocorreram aportes de SCPistas que somam no valor de R\$ 2.571.076,74.

(ii) Ocorreram retiradas da Porte no montante de R\$ 3,5 milhões.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Ago/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú 18522-6
Saldo Inicial C/C	11.684,95
(i) Aporte - SCP	36.026,76
Crédito - P610	353.417,83
CRI - Juros	-341.755,47
CRI - Despesas	-11.307,24
Desp Financeiras	-207,48
Rendimentos Aplicação	3,63
Saldo Final C/C	47.862,98
Aplicação - CDB	6.082.477,09
Saldo Final C/C + Aplic	6.130.340,07

(i) Ocorreram aportes de SCPistas recebidos na conta do Patrimônio Separado que somam no valor de R\$ 36.026,76.

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\$ 681 mil** a mais para créditos no extrato bancário que não foram possíveis de serem conciliados.

	A	B	C	D = (A + B + C)
Período	Extrato Itaú 27498-4	Extrato Itaú PS 18522-6	Ext. Cliente - ERP Conta SPE	Variação 1 (R\$)
jun/23 a dez/23	25.941.919,54	1.436.767,28	-27.558.613,92	-179.927,10
jan/24	1.556.295,56	1.563.199,74	-3.119.495,30	0,00
fev/24	368.275,00	1.258.367,14	-1.646.295,61	-19.653,47
mar/24	1.054.865,85	1.261.404,31	-1.848.063,14	468.207,02
abr/24	2.831.366,13	625.985,89	-2.947.711,89	509.640,13
mai/24	2.785.446,76	4.795,82	-2.652.456,80	137.785,78
jun/24	9.463.745,25	0,00	-9.926.595,81	-462.850,56
jul/24	4.808.581,75	0,00	-4.580.511,84	228.069,91
ago/24	2.571.076,74	36.026,76	-2.607.103,50	0,00
TOTAL	51.381.572,58	6.186.546,94	-56.886.847,81	681.271,71

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\$ 5.823.456,77 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
Total Geral	5.823.456,77	50.035.706,98

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	16.892	523,3	9,4	60	1.964,8	16.116	527,76	31,7
Office	32,3	364	254	7.960,13	14.735	461,8	117,3	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	14.876	465,8	126,7	189	7.111,1	16.261	611,82	115,6

O empreendimento possui 198 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).



3 – Fiscal

3.1 – Fiscal

(i) Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (P610 - PADRE ADELINO):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	13/04/2025
● Trabalhista	Negativa	13/04/2025
● Municipal	Regular	01/04/2025
● Estadual	Negativa	15/04/2025
● FGTS	Regular	12/11/2024

(i) Foi identificado 1 Protesto no valor de R\$ 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	57.532.092,76	14.691.143,74	21.977.200,98	19.369.986,00	61.105.835,72	7.932.282,55	-	182.608.541,75	62%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(647.888,79)	(1.355.623,86)	(1.310.185,83)	(2.667.802,92)	(39.450,60)	-	(6.020.952,00)	-2%
Revenda de Unidades Distratadas	-	153.144,08	622.575,65	797.970,59	939.859,70	4.639.409,62	-	7.152.959,64	2%
Venda de Estoque	-	1.191.156,13	5.954.532,11	9.558.373,84	13.717.169,12	67.711.772,68	-	98.133.003,89	33%
Receita Comissão	-	1.115.497,72	3.346.493,17	2.230.995,45	-	-	-	6.692.986,34	2%
Outras Receitas	184.001,22	1.167.762,07	1.183.563,06	1.034.786,07	3.421.109,03	76.652,79	-	7.067.874,24	2%
Receitas	57.716.093,98	17.670.814,95	31.728.741,11	31.681.926,12	76.516.170,65	80.320.667,05	-	295.634.413,86	100%
Obra - Raso	(28.431,94)	-	(2.720.746,54)	(23.851.230,52)	(82.807.688,30)	(2.200.066,52)	(200.006,05)	(111.808.169,86)	-38%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(29.290.682,33)	-	-	-	-	-	-	(29.290.682,33)	-10%
Marketing	(1.380.914,08)	(653.630,68)	(797.110,74)	-	(388.591,37)	(518.121,83)	(129.530,46)	(3.867.899,15)	-1%
Despesa Comissão	(4.327.427,00)	(1.115.497,72)	(3.346.493,17)	(2.230.995,45)	-	-	-	(11.020.413,34)	-4%
Incorporação	(2.388.064,23)	(817.870,12)	(1.133.710,20)	(1.943.442,59)	(297.879,90)	(1.617.105,37)	-	(8.198.072,42)	-3%
Tributos	(336.261,00)	(532.182,71)	(1.236.448,00)	(1.199.119,97)	(3.138.547,72)	(2.909.958,68)	-	(9.352.518,08)	-3%
Despesas Administrativas	(364.558,46)	(18.000,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(18.000,00)	-	(562.558,46)	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	(38.557.361,40)	(3.137.181,23)	(9.288.508,65)	(29.278.788,53)	(86.686.707,29)	(7.263.252,40)	(329.536,50)	(174.541.335,99)	-59%
Total Operacional	19.158.732,58	14.533.633,72	22.440.232,46	2.403.137,59	(10.170.536,64)	73.057.414,65	(329.536,50)	121.093.077,87	41%
Despesas Financeiras	(6.799,73)	-	-	-	-	-	-	(6.799,73)	0%
Rendimentos Aplicação	2.397,47	-	-	-	-	-	-	2.397,47	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	23.931.737,49	-	-	-	(0,00)	-	-	23.931.737,49	8%
CRI - Juros	(5.457.364,31)	(1.321.136,58)	(3.963.409,74)	(3.963.409,74)	(3.963.409,74)	(330.284,15)	-	(18.999.014,27)	-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	(36.569.286,50)	-	-	-	-	-	-	(36.569.286,50)	-12%
Crédito - Província	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito - Província	(3.825.050,14)	-	-	-	-	-	-	(3.825.050,14)	-1%
Total Investimentos	(16.818.344,26)	(1.321.136,58)	(3.963.409,74)	(3.963.409,74)	(3.963.409,74)	(26.830.284,15)	-	(56.859.994,22)	-19%
Total Geral	2.340.388,32	13.212.497,14	18.476.822,72	(1.560.272,16)	(14.133.946,38)	46.227.130,51	(329.536,50)	64.233.083,65	22%

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;
- Outras receitas – 9 unidades comercializadas para os SCPistas não estão na relação de unidades informada pelo incorporador. Por isso, foi incluído o recebível dessas unidades conforme as fichas financeiras disponibilizadas.
- 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.