

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro (50E - Série Única)
Clubline São Judas – Fase 2
Realizado em: 23/12/2024

 **Data Base: Novembro/2024**



Resumo Empreendimento

Resumo Operação

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Índice de Garantia

5 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: CLUBLINE SÃO JUDAS - F2

Empresa: Viewco 17 Empreendimento LTDA

Endereço: Rua José Libero, 80, Planalto Paulista

Cidade: São Paulo - SP

Patrimônio de Afetação: sim (17/09/2021)

(i) Torres: 1

Total de Unidades: 337 (315 unds, 22 vg / dep)

Total de Unidades Garantia: 312

Unidades Garantia em Estoque: 274

% Vendido Garantia: 11,28%

% Obra: 68,41%

Data de Entrega: 30/10/2025 (CCVs)

Data Base Monitoramento: 30/11/2024

(i) O empreendimento possui 3 torres, porém só estamos considerando a Fase 2 nesse relatório, referente a Torre 3.

Resumo Operação

Informações da Operação	
CRI	50ª 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
Empreendimento(s) alvo(s)	CLUBLINE SÃO JUDAS - FASE 2 (TORRE 3)
Emitente (Devedora)	VIEWCO 17 EMPREENDIMENTO LTDA.
Crédito Total	37.200.000,00
<i>Prêmio</i>	423.335,38
<i>Despesas Flat</i>	150.465,09
<i>Fundo de Reserva</i>	416.267,31
Valor Líquido da Liberação	36.209.932,22
Data de emissão	03/05/2024
Data de vencimento final	06/10/2026
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4,25% a.a.. na base 252
Conta Patrimônio Separado	Itaú 6327/18580-4
Posição da Operação	
Data Base	30/11/2024
Saldo devedor na data base	30.751.837,92
Saldo a liberar na data base	6.714.000,00

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades) – Fase 2

Unidades	Monit. out24	Monit. nov24
Total Unidades Empreendimento	312	312
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	275	274
Unidades em Estoque	275	274
Vendidas (i)	37	38
Quitadas	4	4
Venda Direta	5	5
Promessa de Repasse	28	29

(i) Movimentação no período:

- 01 Unidade foi vendida (1013);

*Há ainda neste empreendimento 22 vagas e 3 lojas, mas essas unidades não fazem parte da garantia da operação.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Fase 2

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds out-24	Unds nov-24	% Pago nov-24
0 - 30	32	32	30,0%
31 - 90	2	2	22,4%
91 - 120	2	1	8,7%
121 - 180	0	2	8,9%
> 180	1	1	2,3%
Total Unidades	37	38	27,1%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM out-24	R\$MM nov-24	% nov-24
0 - 30	4,99	5,21	79,6%
31 - 90	0,47	0,40	6,2%
91 - 120	0,52	0,23	3,5%
121 - 180	0,00	0,52	8,0%
> 180	0,19	0,19	2,9%
Total Recebíveis	6,16	6,55	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%
11	8	1	1	2	1	2	2	0	0	4
1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	9	1	1	3	1	2	2	0	0	4

RECEBÍVEIS por % Pago

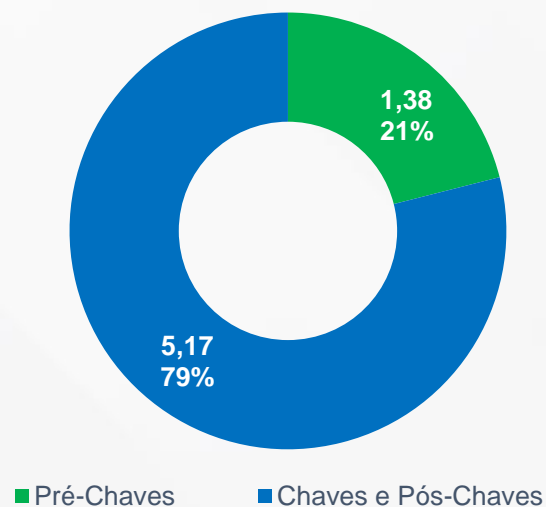
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
2,84	1,49	0,13	0,16	0,22	0,15	0,11	0,12	0,00	0,00	0,00
0,24	0,00	0,00	0,00	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,37	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3,87	1,64	0,13	0,16	0,38	0,15	0,11	0,12	0,00	0,00	0,00

A fase 2 do projeto possui 38 unidades vendidas, sendo 34 ativas. Há 03 unidades inadimplentes acima de 120 dias, representando 10,8% ou R\$ 0,71 MM do recebível contratado.

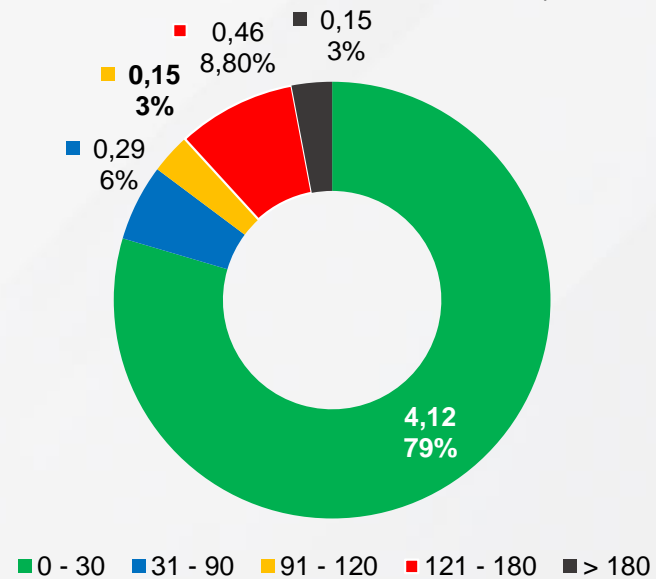
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 - Inadimplência e Recebíveis – Fase 2

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



O total de recebíveis da fase 2 do empreendimento soma R\$ 6,55 milhões, sendo R\$ 5,17 milhões de chaves / pós-chaves. Dos recebíveis pós-chaves, R\$ 0,61 (11,8%) milhão está inadimplente acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 - Rolagem de Inadimplência – Fase 2

Status	out/24	Rolagem									nov/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	275	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	274
0 - 30	28	-	-	-	1	-	(1)	-	-	-	28
31 - 90	2	-	-	-	-	1	-	(1)	-	-	2
91 - 120	2	-	-	-	-	-	1	-	(2)	-	1
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	2
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	312										312

Movimentação no período:

- 01 unidade vendida (1013).
- 04 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (515, 525, 115 e 422).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4.1 – Fluxo Realizado – Extratos Projeto

Movimentações de Nov/24:

Classificação	Santander 13007098-5	Itaú 77082-3	Itaú 66627-8	Itaú 72882-1	Santander 29001115-6	Total Geral
Saldo Inicial	445,26	9.367,28	6.572,15	5.094.601,78	0,00	5.110.986,47
(i) Receita Contratada - Fase 2	0,00	0,00	0,00	55.410,67	0,00	55.410,67
Receita Contratada	0,00	0,00	0,00	0,00	1.194.094,22	1.194.094,22
Receitas Financeiras	11,41	2,37	1,18	22.031,40	0,00	22.046,36
Terreno	0,00	0,00	-31.308,85	0,00	0,00	-31.308,85
Incorporação	0,00	-212.943,46	-144.343,78	0,00	0,00	-357.287,24
(ii) Obra - Fase 2	0,00	-1.268.640,39	0,00	0,00	0,00	-1.268.640,39
Obra	0,00	-2.142.031,01	-71.640,43	0,00	0,00	-2.213.671,44
Obra - Gerenciamento	0,00	-200.000,00	0,00	0,00	0,00	-200.000,00
Marketing	0,00	0,00	-241.951,07	0,00	0,00	-241.951,07
Tributos - RET	0,00	0,00	-162.876,04	0,00	0,00	-162.876,04
Outros Tributos	0,00	0,00	-116.839,97	0,00	0,00	-116.839,97
Desp. Administrativas	0,00	0,00	-39.183,74	0,00	0,00	-39.183,74
Despesas Financeiras	-900,00	-209,20	-60,50	-216,50	-595,85	-1.982,05
(iii) CRI - Liberação	0,00	0,00	0,00	3.980.000,00	0,00	3.980.000,00
Débito - Província	0,00	0,00	-13.572,20	0,00	0,00	-13.572,20
Financiamento PE - Juros	-541.813,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-541.813,60
Financiamento PE - Tarifas/Taxas	-7.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.000,00
Outras Receitas	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	1.000,00
TED msm TIT	1.151.998,37	3.815.500,00	815.500,00	-4.589.500,00	-1.193.498,37	0,00
Saldo Final	602.741,44	1.045,59	296,75	4.563.327,35	0,00	5.167.411,13

**Observações na próxima página.

2.4.1 – Fluxo Realizado

- (i) Receitas de vendas referentes a fase 2, objeto desta operação;
- (ii) Valores incorridos de obra da fase 2;
- (iii) Liberação referente a operação de CRI.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4.2 – Fluxo Realizado – Extrato P.S.

Movimentações de Nov/24:

Classificação	Itaú PS 18580-4
Saldo Inicial C/C	2.652,21
CRI - Emissão	4.527.097,11
(i) CRI - Liberação	-3.980.000,00
(ii) CRI - Juros	-400.004,55
CRI - Despesas	-13.236,37
Crédito - Viewco	13.572,20
Despesas Financeiras	-73,00
Receitas Financeiras	42,28
Aplicação/Resgate	-146.489,00
Saldo Final C/C	3.560,88
Saldo Aplicação	1.093.426,86
Saldo C/C + Aplicações	1.096.987,74

(i) Liberação referente a operação de CRI;

(ii) Pagamento de juros do CRI.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4.3 – Fluxo Realizado – Rateio Fase 2

Movimentações de Nov/24:

Classificação	Santander 13007098-5	Itaú 77082-3	Itaú 66627-8	Itaú 72882-1	Santander 29001115-6	Total Geral
Receita Contratada - Fase 2	0,00	0,00	0,00	55.410,67	0,00	55.410,67
Receitas Financeiras	4,32	0,90	0,45	8.345,16	0,00	8.350,83
Terreno	0,00	0,00	-11.859,32	0,00	0,00	-11.859,32
Incorporação	0,00	-80.659,75	-54.675,23	0,00	0,00	-135.334,98
Obra - Fase 2	0,00	-1.268.640,39	0,00	0,00	0,00	-1.268.640,39
Obra - Gerenciamento	0,00	-75.756,96	0,00	0,00	0,00	-75.756,96
Marketing	0,00	0,00	-164.694,42	0,00	0,00	-164.694,42
Desp. Administrativas	0,00	0,00	-16.297,88	0,00	0,00	-16.297,88
Tributos - RET	0,00	0,00	-4.017,59	0,00	0,00	-4.017,59
Outros Tributos	0,00	0,00	-44.257,21	0,00	0,00	-44.257,21
Despesas Financeiras	-340,91	-79,24	-22,92	-82,01	-225,70	-750,77
CRI - Liberação	0,00	0,00	0,00	3.980.000,00	0,00	3.980.000,00
Débito - Província	0,00	0,00	-13.572,20	0,00	0,00	-13.572,20
Outras Receitas	0,00	0,00	0,00	378,78	0,00	378,78
TED msm TIT	436.359,48	1.445.253,44	308.899,01	-1.738.432,89	-452.079,05	0,00
TED msm TIT	436.022,90	20.118,00	-497,30	2.305.619,72	-452.304,75	2.308.958,57

Informações sobre o rateio na próxima página

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4.3 – Fluxo Realizado – Rateio Fase 2 (premissas)

- O incorporador apropria algumas despesas por fase no relatório de contas pagas. Para as demais movimentações, foi utilizada uma premissa de rateio para considerá-las no fluxo de caixa da Fase 2:

- Para as despesas de marketing e comerciais, fizemos o rateio pela quantidade de unidades em estoque por fase utilizando o mês anterior à data base como referência (localizado no quadro 01 abaixo);
- Para as demais movimentações:
 - Ocorridas antes de 06 meses após a obtenção do habite-se da Fase 1 (até **jun/25**): consideramos o rateio obtido pela soma das áreas privativas, de todas as unidades, em cada uma das fases (localizado no quadro 2 abaixo);
 - Ocorridas após **jun/25**: consideraremos todas as despesas para a Fase 2 do empreendimento.
- Para o RET foi calculado 4% sobre as receitas da Fase 2 referentes ao mês anterior à data base.

Quadro 1

Mês Base	Estoque F1	Estoque F2	Rateio F2 (%)
out/24	129	275	68,07%

Quadro 2

Área Privativa F1	Área Privativa F2	Proporção F1 (%)	Proporção F2 (%)
16.258,68	9.913,70	62,12%	37,88%

**Não estamos considerando no valor acima as áreas referentes à vagas autônomas.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4.4 – Fluxo Realizado – Caixa Gerencial (Virtual)

Movimentações desde mai/24 (momento em que ocorreu a primeira liberação do CRI):

Classificação	Total Geral	Rateio?
CRI - Liberação	27.440.024,16	Não. Total pertence à F2.
Receita Contratada - Fase 2	742.755,49	Não. Total pertence à F2.
Receitas Financeiras	23.479,57	Sim. Até jun/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após jun/25, consideraremos o valor total desta linha.
Terreno	-87.564,30	Sim. Até jun/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após jun/25, consideraremos o valor total desta linha.
Incorporação	-392.790,59	Sim. Até jun/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após jun/25, consideraremos o valor total desta linha.
Obra - Fase 2	-13.170.324,21	Não. Total pertence à F2.
Obra - Gerenciamento	-248.546,98	Sim. Pela proporção de unidades em estoque em ambas as fases.
Marketing	-790.395,90	Sim. Pela proporção de unidades em estoque em ambas as fases.
Desp. Comerciais	-39.205,28	Sim. Pela proporção de unidades em estoque em ambas as fases.
Desp. Administrativas	-211.961,79	Sim. Até jun/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após jun/25, consideraremos o valor total desta linha.
Tributos - RET	-31.987,17	Não. Cálculo de 4% sobre as receitas da F2 do mês anterior.
Outros Tributos	-258.338,58	Sim. Até jun/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após jun/25, consideraremos o valor total desta linha.
Despesas Financeiras	-3.958,51	Sim. Até jun/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após jun/25, consideraremos o valor total desta linha.
Débito - Província	-63.816,01	Não. Total pertence à F2.
Outras Receitas	757,57	Sim. Até jun/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após jun/25, consideraremos o valor total desta linha.
TED msm TIT	0,00	Sim. Até jun/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após jun/25, consideraremos o valor total desta linha.
Movimentações desde Mai/24	12.908.127,47	n.a.
Reembolso - Fase 2	-7.157.515,61	n.a.
Saldo Caixa Virtual	(i) 5.750.611,86	n.a.

A pedido do investidor (Valora), segue cálculo do Caixa Virtual dos gastos ocorridos na Fase 2 e das liberações da operação de CRI. Além dos movimentos descritos acima, há um movimento de R\$ 7,16 milhões referente a reembolsos da F2 antes do início da operação. Este último é um valor gerencial e não financeiro.

(i) O menor valor obtido entre o “Saldo Caixa Virtual” e o saldo contido na conta “72882-1” será utilizado para cálculo do Índice de Garantia.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Recebimentos de Clientes

O quadro abaixo demonstra as baixas de clientes ocorridas no período comparado aos recebimentos nos extratos bancários, referentes as movimentações de **unidades em garantia** da fase 2 (a partir do mês da primeira liberação do CRI):

Empreendimento	Período	(A)	(B)	(C)	(D) = (A+B+C)	(E)	(F) = (D+E)
		Santander 29001115-6	Santander 29001126-6	Itaú 72882-1	Total Extratos Bancários	Parcelas Pagas - ERP	Varição (R\$)
Clubline São Judas - F2	mai/24	0,00	2.075,85	206.608,74	208.684,59	-208.684,59	0,00
Clubline São Judas - F2	jun/24	0,00	0,00	63.404,76	63.404,76	-63.404,76	0,00
Clubline São Judas - F2	jul/24	0,00	0,00	83.169,20	83.169,20	-83.169,20	0,00
Clubline São Judas - F2	ago/24	0,00	0,00	125.136,24	125.136,24	-125.136,24	0,00
Clubline São Judas - F2	set/24	0,00	0,00	90.666,50	90.666,50	-90.666,50	0,00
Clubline São Judas - F2	out/24	0,00	0,00	97.397,01	97.397,01	-97.397,01	0,00
Clubline São Judas - F2	nov/24	0,00	0,00	55.410,67	55.410,67	-55.410,67	0,00
	TOTAL	0,00	2.075,85	721.793,12	723.868,97	-723.868,97	0,00

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque – Fase 2

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida (m²)	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGv Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque (m²)	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGv Tabela (R\$ mm)	VUV Calculado R\$/m²	VMU Calculado R\$ mil	VGv Calculado (R\$ mm)
2 Dormitórios - HMP	40,2	0	120	5	201,2	9.070,3	365,0	1,8	115	4.627,1	10.966	441,23	50,7	10.063	404,88	46,6
1 Dormitório - HMP	26,8	0	78	17	454,5	8.430,7	225,4	3,8	61	1.633,8	10.890	291,68	17,8	9.584	256,70	15,7
2 Dormitórios - R2V	40,2	0	10	0	0,0	0,0	0,0	0,0	10	402,4	11.300	454,67	4,5	9.656	388,52	3,9
Studios - NR	20,4	0	80	14	284,2	8.696,0	176,5	2,5	66	1.345,3	10.248	208,89	13,8	9.539	194,42	12,8
1 Dormitório - NR	26,8	0	24	2	53,4	9.295,6	248,1	0,5	22	589,2	9.946	266,35	5,9	10.256	274,67	6,0
Total		0	312	38	993,2	8.682,6	226,9	8,6	274	8.597,8	10.785	338,42	92,7	9.884	310,15	85,0

A Fase 2 do empreendimento possui 274 unidades - em garantia - no estoque somando um VGv de **R\$ 92.727.126,00** (tabela de vendas) ou **R\$ 84.979.739,37** (VUV Bruto por tipologia das vendas ocorridas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não e utilizando a metodologia do gradiente).

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (Viewco 17):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva Com Efeito Negativa	21/06/2025
● Trabalhista	Negativa	21/06/2025
● Municipal	Regular	28/05/2025
● Estadual	Negativa	23/06/2026
● FGTS	Regular	14/01/2025

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

Balancete - VIEWCO 17 EMPREENDIMENTO LTDA - 30/11/2024			
TOTAL DO ATIVO	145.153.739,26	TOTAL DO PASSIVO	145.153.739,26
CIRCULANTE	144.351.007,29	CIRCULANTE	4.943.547,93
Caixa e Bancos	759,50	Fornecedores	2.632.793,24
Aplicações Financeiras	6.264.388,07	Impostos e Contribuições a Recolher	125.215,90
Clientes	49.279.360,35	Impostos e Contribuições Diferidos	2.150.922,18
Créditos Diversos	718.067,28	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	-
Estoque	88.061.681,21	Outras Contas a Pagar	34.616,61
Impostos a Recuperar	26.750,88	Empréstimos e Financiamento	-
NÃO CIRCULANTE	802.731,97	NÃO CIRCULANTE	82.907.821,32
Despesas Antecipadas	128.389,74	Fornecedores (cauções)	988.383,03
Imobilizado	412.342,48	Empréstimos e Financiamento - PE	47.153.141,96
Partes Relacionadas	261.999,75	Empréstimos e Financiamento - CRI	30.769.763,47
		Adiantamento de Clientes	3.323.077,73
		Provisão Garantia de Obra	673.455,13
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	57.302.370,01
		Capital Social	47.132.503,00
		Lucros ou Prejuízos acumulados	(839.263,31)
		Adiantamento Futuro Aumento Capital	9.900.000,00
		Resultado do Exercício	1.109.130,32

4 – Índice de Garantia

4.1 - Cláusulas:

5.3.1. Razão de Garantia. A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, deverá ser mantido a seguinte Razão de Garantia, a ser calculada pela Securitizadora, conforme fórmula abaixo, a qual deverá ser igual ou superior a **175% (cento e setenta e cinco por cento)** (“Razão de Garantia”):

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{(\text{Estoque} + \text{Recebíveis} + \text{Caixa} - \text{Despesas}) * (1 + 4\%)^{\frac{\text{Entrega}}{12}} + \text{FR} + \text{Saldo CRI a Integralizar}}{\text{Saldo CRI a Integralizar} + \text{Saldo Devedor}} \geq 175\%$$

Onde:

“**Estoque**” = valor total das Unidades não comercializadas, líquido de **(a)** comissão de intermediação imobiliária, **(b)** impostos e **(c)** obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

“**Recebíveis**” = valor nominal dos recebíveis futuros oriundos da comercialização das Unidades, trazidos a valor presente pelos Juros Remuneratórios da CCB na data de pagamento, líquido de **(a)** comissão de intermediação imobiliária, **(b)** impostos e **(c)** obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

“**Saldo Devedor**” = saldo devedor atualizado da CCB na respectiva Data de Verificação;

“**Caixa**” = recursos disponíveis na Conta de Livre Movimentação da Devedora, verificado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação (conforme abaixo definido);

“**Despesas**” = total de despesas e custos a incorrer do Empreendimento Alvo, conforme verificado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação (conforme abaixo definido);

“**Entrega**” = prazo em meses previsto para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme previsto pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação (conforme abaixo

“**FR**” = Fundo de Reserva;

“**Saldo CRI a Integralizar**” = será o valor a integralizar na Data de Verificação;

5.3.1.1. A verificação de atendimento da Razão de Garantia será realizada mensalmente pela Cessionária, com base no último relatório disponibilizado pela Gerenciadora, na respectiva Data de Verificação.

5.3.1.2. Para fins de cálculo do Estoque, a Gerenciadora levará em consideração **(a)** o preço médio do metro quadrado de venda de imóveis pertencentes ao mesmo empreendimento que tenham sido vendidos nos 06 (seis) meses anteriores à respectiva Data de Verificação, sejam esses meses consecutivos ou não; **(b)** gradiente listado no ANEXO V que deve ajustar o preço médio do metro quadrado de venda, refletindo as características de cada imóvel, como andar, prumada, tipologia, entre outros; e **(c)** o valor presente da venda conforme metodologia descrita na Clausula 5.3.1 no caso de o Empreendimento Alvo ficar mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação, a Devedora deverá apresentar laudo de avaliação dos imóveis elaborado por empresa previamente indicada pela Cessionária, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pela Devedora. O laudo de avaliação terá um prazo de validade de até 12 (doze) meses. Neste caso, para fins e cálculo do Estoque será considerado o menor valor entre o valor do laudo e o valor dos imóveis calculado com base nas vendas.

5.3.1.3. Caso em qualquer Data de Verificação, seja verificado que a Razão de Garantia, está inferior a 175% (cento e setenta e cinco por cento), as Liberações Mensais ficarão suspensas e serão retomadas apenas após a recomposição, pela Devedora, da Razão de Garantia **(i) até a expedição do Habite-se do Empreendimento Alvo**, mediante a aportes no projeto; e **(ii) após a expedição do Habite-se do Empreendimento Alvo**, mediante amortização extraordinária da CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nelas previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, resulte no enquadramento da Razão de Garantia.

“ Conta de Livre Movimentação ”	significa a conta corrente de titularidade da Devedora de nº 72882-1, agência nº 3130, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (código nº 341).
--	---

ANEXO VI

Cronograma de Obras

Mês	%Mês	%Acumulado
Incorrido	2,02%	2,02%
jan-24	3,39%	5,41%
fev-24	3,57%	8,98%
mar-24	4,85%	13,83%
abr-24	2,95%	16,78%
mai-24	3,16%	19,94%
jun-24	4,04%	23,98%
jul-24	4,80%	28,78%
ago-24	5,84%	34,62%
set-24	6,25%	40,87%
out-24	6,54%	47,41%
nov-24	5,54%	52,95%
dez-24	5,09%	58,04%
jan-25	6,54%	64,58%
fev-25	6,43%	71,01%
mar-25	6,08%	77,09%
abr-25	5,61%	82,70%
mai-25	5,04%	87,73%
jun-25	3,90%	91,64%
jul-25	2,88%	94,52%
ago-25	2,01%	96,53%
set-25	1,52%	98,05%
out-25	1,95%	100,00%
Total	100,0%	100,00%

4 – Índice de Garantia

4.2 - Cálculo:

Razão Mínima Garantia		
	Unidades	Valor
Recebível de Unidades Vendidas (A)	34	6.571.309,84
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	274	84.979.739,37
Valor da Comissão Projetado (C)	-	-4.472.617,86
Valor do RET Projetado (D)	-	-3.664.070,55
Recebível + Estoque para Índice (E)	-	83.414.360,80
Caixa Conta Livre Movimentação (F)	-	4.563.327,35
Despesas a Incurrir (G)	-	-19.231.711,29
Fundo de Reserva (H)	-	1.085.019,04
Saldo Devedor (I)		30.751.837,92
Integralizações Previstas (J)		6.714.000,00
Razão de Garantia:		
$(E + F + G) * (1 + 4\%) ^ (\text{meses para entrega} / 12) + (H) + (J)$	=> 175%	211%
(J) + (I)		

E = (A+B+C+D)

Crédito Total	37.200.000,00
Saldo Devedor	30.751.837,92
Integralizações Previstas	6.714.000,00
Saldo da Conta 72882-1	4.563.327,35
Saldo Caixa Virtual	5.750.611,86
Data do Habite-se	31/10/2025
Meses até a entrega de Obra	11

50ª Emissão - Série Única	
Cód Ativo:	24D3464295
Data do P.U.	29/11/2024
Valor do P.U.	1.008,72
Cotas Integralizadas	30.486,00
Saldo Devedor	30.751.837,92

(A) Valores de recebíveis em garantia (a pedido do investidor – Valora)

(B) Valor do estoque em garantia das unidades calculado de acordo com a premissas da cláusula 5.3.1 do contrato de cessão;

(C) e (D) Projeção de RET e Despesas de Comissão;

(F) O menor valor entre o saldo do caixa gerencial calculado e demonstrado no item 2.4.4 deste relatório (a pedido do investidor – Valora) e o saldo real da conta 72882-1;

(G) Total de despesas a Incurrir na Fase 2 do empreendimento;

(H) Fundo de Reserva disponibilizado pela Província;

(I) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” multiplicado pelo número de quotas integralizadas;

(J) Valores do CRI a serem integralizados.

5 – Resultado Projetado

5.1 – Resultado Projetado – Fase 2

Classificações	Incorrido	2024	2025	2026	2027+	Total a Incorrer	Total Geral
Receita Contratada	2.887.618,72	103.198,45	1.232.269,56	5.235.120,02	721,81	6.571.309,84	9.458.928,56
Abatimento Unidades a Distratar	-	(11.848,44)	(63.735,82)	(634.787,45)	-	(710.371,71)	(710.371,71)
Venda de Estoque	-	331.549,74	13.477.657,91	61.256.228,80	9.914.302,93	84.979.739,37	84.979.739,37
Revenda de Unidades Distratadas	-	2.969,39	120.707,14	548.616,40	88.793,41	761.086,33	761.086,33
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-
Receitas	2.887.618,72	425.869,14	14.766.898,79	66.405.177,76	10.003.818,14	91.601.763,83	94.489.382,55
Desp Comerciais	(39.205,28)	(188.028,13)	(2.256.337,52)	(2.068.309,39)	-	(4.512.675,04)	(4.551.880,32)
Obra	(22.632.261,71)	(2.051.295,30)	(13.441.273,76)	-	-	(15.492.569,06)	(38.124.830,77)
Terreno	(87.564,30)	(29.960,17)	(260.385,44)	-	-	(290.345,61)	(377.909,91)
Incorporação	(392.790,59)	-	(431.969,11)	-	-	(431.969,11)	(824.759,70)
Marketing	(790.395,90)	(97.192,76)	(1.666.275,37)	(874.734,84)	-	(2.638.202,97)	(3.428.598,87)
Desp Administrativas	(211.961,79)	(8.124,93)	(177.449,61)	(193.050,00)	-	(378.624,54)	(590.586,33)
Devolução Distratos	-	-	-	-	-	-	-
Tributos	(373.898,58)	(17.034,77)	(590.675,95)	(2.656.207,11)	(400.152,73)	(3.664.070,55)	(4.037.969,13)
Débitos a Identificar	-	-	-	-	-	-	-
Custos e Despesas	(24.528.078,14)	(2.391.636,06)	(18.824.366,76)	(5.792.301,34)	(400.152,73)	(27.408.456,89)	(51.936.535,02)
Total Operacional	(21.640.459,42)	(1.965.766,92)	(4.057.467,97)	60.612.876,42	9.603.665,42	64.193.306,95	42.552.847,53
Receitas Financeiras	64.327,25	-	-	-	-	-	64.327,25
Outras Receitas	757,57	-	-	-	-	-	757,57
Despesas Financeiras	(3.958,51)	-	-	-	-	-	(3.958,51)
CRI - Liberação	30.717.417,84	-	6.482.582,16	-	-	6.482.582,16	37.200.000,00
CRI - Amortização	-	-	-	(37.200.000,00)	-	(37.200.000,00)	(37.200.000,00)
CRI - Juros	(1.522.746,59)	(367.781,89)	(4.960.938,45)	(1.336.194,96)	-	(6.664.915,30)	(8.187.661,89)
CRI - Despesas	(698.507,03)	-	-	-	-	-	(698.507,03)
Débito - Província	(63.816,01)	-	-	-	-	-	(63.816,01)
Aporte - Viewco	-	-	-	-	-	-	-
Aporte - Sócios	-	-	-	-	-	-	-
Retirada - Viewco	-	-	-	-	-	-	-
Retirada - Sócios	-	-	-	-	-	-	-
Total Investimentos	28.493.474,52	(367.781,89)	1.521.643,71	(38.536.194,96)	-	(37.382.333,14)	(8.888.858,62)
Total Geral	6.853.015,10	(2.333.548,81)	(2.535.824,26)	22.076.681,46	9.603.665,42	26.810.973,80	33.663.988,91

As premissas consideradas e pontos de observação estão detalhados no próximo slide.

5 – Resultado Projetado

5.1 – Resultado Projetado – Fase 2 (Premissas)

Premissas:

- Incorrido: o incorporador apropria algumas despesas por fase no relatório de contas pagas. Para os demais custos, foi utilizada premissas descritas no item “2.4.3 – Fluxo Realizado – Rateio Fase 2 (premissas)”;
- Custos e despesas a incorrer disponibilizados pelo incorporador na base **Nov/24**:
 - ***Em relação a obra, há uma divisão do custo para as duas fases;***
 - ***Para os outros custos, foi utilizada premissas descritas no item “2.4.3 – Fluxo Realizado – Rateio Fase 2 (premissas)”.***
- Para projeção das movimentações futuras do CRI:
 - Projeção das Liberações de acordo com a necessidade de caixa da F2 do empreendimento;
 - Juros projetados conforme taxa da operação de CRI (Taxa DI + 4,25%);
 - Amortização seguindo a carência após o habite-se (out/25) de 4 meses, conforme disponibilidade do fluxo de caixa.
- Repasse: distribuído por 3 meses começando 4 meses após previsão de término de obra (out/25), para a fase 2;
- Venda dos estoques em **24 meses** para a 2ª fase do empreendimento;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida;
- *Há um descolamento entre o percentual de andamento financeiro e a medição física de obra feita pela Monitori, onde o andamento físico realizado totaliza um “%” maior do que o “%” financeiro já empenhado. Na base set/24, o incorporador explicou que algumas despesas incorridas na F2 não estavam classificadas no sistema, pois “os empreiteiros contratados no início do projeto tiveram seus contratos vinculados ao centro de custo da Fase 1. As medições desses contratos, apesar de terem separação por fase, não foram registradas dessa forma dentro do sistema”. Ele nos enviou um contas pagas atualizado com essas informações que já estão reclassificadas no relatório apresentado.*

5 – Resultado Projetado

5.2 – Resultado Projetado – Todo o projeto

Classificações	Incorrido	2024	2025	2026	2027+	Total a Incorrer	Total Geral	% / VGV
Receita Contratada	39.337.747,63	440.674,32	55.259.856,97	5.235.227,68	721,81	60.936.480,78	100.274.228,41	42,2%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(11.848,44)	(2.563.476,73)	(634.787,45)	-	(3.210.112,62)	(3.210.112,62)	-1,3%
Venda de Estoque	-	984.610,54	28.171.525,94	86.725.600,05	21.342.866,95	137.224.603,48	137.224.603,48	57,7%
Revenda de Unidades Distratadas	-	37.973,49	908.299,41	1.913.776,33	701.365,17	3.561.414,40	3.561.414,40	1,5%
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Receitas	39.337.747,63	1.451.409,91	81.776.205,59	93.239.816,61	22.044.953,93	198.512.386,04	237.850.133,67	100,0%
Desp Comerciais	(442.058,37)	(308.741,27)	(3.704.895,21)	(3.396.153,94)	-	(7.409.790,41)	(7.851.848,78)	-3,3%
Obra	(101.217.580,42)	(4.065.625,47)	(15.255.867,48)	-	-	(19.321.492,95)	(120.539.073,37)	-50,7%
Terreno	(34.960.732,10)	(79.095,50)	(447.980,00)	-	-	(527.075,50)	(35.487.807,60)	-14,9%
Incorporação	(4.873.739,21)	-	(550.000,00)	-	-	(550.000,00)	(5.423.739,21)	-2,3%
Marketing	(10.438.088,12)	(142.785,00)	(2.447.910,00)	(1.285.065,00)	-	(3.875.760,00)	(14.313.848,12)	-6,0%
Desp Administrativas	(3.251.910,11)	(21.450,00)	(257.400,00)	(193.050,00)	-	(471.900,00)	(3.723.810,11)	-1,6%
Devolução Distratos	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Tributos	(2.264.256,22)	(58.056,40)	(3.271.048,22)	(3.729.592,66)	(881.798,16)	(7.940.495,44)	(10.204.751,66)	-4,3%
Custos e Despesas	(157.448.364,55)	(4.675.753,63)	(25.935.100,91)	(8.603.861,60)	(881.798,16)	(40.096.514,31)	(197.544.878,86)	-83,1%
Total Operacional	(118.110.616,92)	(3.224.343,72)	55.841.104,68	84.635.955,01	21.163.155,77	158.415.871,73	40.305.254,81	16,9%
Receitas Financeiras	128.290,90	-	-	-	-	-	128.290,90	0,1%
Outras Receitas	4.446,02	-	-	-	-	-	4.446,02	0,0%
Despesas Financeiras	(47.056,51)	-	-	-	-	-	(47.056,51)	0,0%
Financiamento Banco - Liberação	50.951.490,15	3.576.078,24	5.131.343,61	-	-	8.707.421,85	59.658.912,00	25,1%
Financiamento Banco - Amortização	(4.222.090,32)	-	(55.436.821,68)	-	-	(55.436.821,68)	(59.658.912,00)	-25,1%
Financiamento Banco - Juros	(7.460.894,70)	(553.402,20)	(2.774.717,79)	(0,00)	(0,00)	(3.328.119,99)	(10.789.014,69)	-4,5%
Financiamento Banco - Despesas	(160.355,65)	(9.750,00)	(29.250,00)	-	-	(39.000,00)	(199.355,65)	-0,1%
CRI - Liberação	30.717.417,84	-	6.482.582,16	-	-	6.482.582,16	37.200.000,00	15,6%
CRI - Amortização	-	-	-	(37.200.000,00)	-	(37.200.000,00)	(37.200.000,00)	-15,6%
CRI - Juros	(1.522.746,59)	(367.781,89)	(4.938.210,26)	(1.336.194,96)	-	(6.642.187,11)	(8.164.933,70)	-3,4%
CRI - Despesas	(698.507,03)	-	-	-	-	-	(698.507,03)	-0,3%
Débito - Província	(63.816,01)	-	-	-	-	-	(63.816,01)	0,0%
Aporte - Viewco	17.734.950,25	-	-	-	-	-	17.734.950,25	7,5%
Aporte - Sócios	40.073.753,00	-	-	-	-	-	40.073.753,00	16,8%
Retirada - Viewco	(931.865,56)	-	-	-	-	-	(931.865,56)	-0,4%
Retirada - Sócios	(128.000,00)	-	-	-	-	-	(128.000,00)	-0,1%
Total Investimentos	124.375.015,79	2.645.144,15	(51.565.073,96)	(38.536.194,96)	(0,00)	(87.456.124,77)	36.918.891,02	15,5%
Total Geral	6.264.398,87	(579.199,57)	4.276.030,72	46.099.760,04	21.163.155,77	70.959.746,96	77.224.145,83	32,5%