

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
Rovic 64 – Versos Ipiranga (CRI 1S18E)
Realizado em: 29/08/2024

 **Data Base: Julho/2024**



Resumo Empreendimento

Resumo Operação

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Razão mínima de Garantia

4 – Contábil e Fiscal

5 – Resultado Projetado

Resumo Empreendimento



Projeto	
Informações Projeto	
Empreendimento:	Versos Ipiranga
Empresa:	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Endereço:	Rua Julia Cortines, 95, Ipiranga
Cidade:	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação:	sim (05/11/2021)
Torres:	1
Total de Unidades:	274
Unidades em Estoque:	154
% Vendido:	41,00%
% Obra:	49,17%
Data de Entrega:	30/08/2025 (Cronograma Replanejado)
Data Base Monitoramento:	31/07/2024
Operação	
Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	65.000.000,00
(i) Saldo Devedor (31/07/2024)	54.096.581,33
Saldo a Liberar	11.332.000,00
Data Vencimento Contrato	05/12/2025
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9,00%

(i) Foi realizado a liquidação da operação 31S3E e as informações acima referem-se a nova operação 01S18E.

Resumo Operação

Informações da Operação	Nova
CRI	01ª Série da 18ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (ROVIC 64) ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA. (ROVIC)
Empreendimento alvo	Verso - Julia Cortines
Crédito Total (ROVIC 64)	65.000.000,00
<i>Despesas Flat (ROVIC 64)</i>	<i>258.042,35</i>
<i>Fundo de Reserva (ROVIC 64)</i>	<i>0,00</i>
<i>1º Prêmio (ROVIC 64)</i>	<i>839.807,59</i>
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	<i>63.902.150,06</i>
Data de emissão	17/10/2022
Data de vencimento final	05/12/2025
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9,00 % a.a. base 252
Razão Mínima de Garantia	-

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades)

	Unidades	Monit. jun24	Monit. jul24
	Total Unidades Empreendimento	274	274
	Total Unidades Fora Garantia	13	13
(i)	Permutas	13	13
	<i>Unidades</i>	13	13
	Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
	Total Unidades Em Garantia	261	261
	Permutas	0	0
	<i>Unidades</i>	0	0
	Disponível / Estoque	155	154
	<i>Unidades em Estoque</i>	155	154
(ii)	Vendas	106	107
	<i>Quitadas</i>	8	8
	<i>Financiamento Direto</i>	6	6
	<i>Promessa de Repasse</i>	92	93

O projeto possui 272 unidades e 2 lojas

(i) Segundo o incorporador, o projeto possui 13 unidades permutadas (301, 306, 401, 406, 501, 506, 1510, 1610, 1705, 1710, 2407, 2408 e 2507)

(ii) No período:

- 01 unidade foi vendida (2008).

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Unidades em garantia

Status	jun/24	Rolagem										jul/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	155	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	154
0 - 30	94	-	-	-	1	-	-	(2)	-	-	-	93
31 - 90	2	-	-	-	-	-	2	-	(1)	-	-	3
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
121 - 180	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	261											261

Movimentação no período:

- 01 unidade vendida (2008)
- 03 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (704, 911 e 2508).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jun-24	Unds jul-24	% jul-24
0 - 30	102	101	27,3%
31 - 90	2	3	16,4%
91 - 120	0	1	15,1%
121 - 180	2	2	2,9%
> 180	0	0	
Total Unidades	106	107	26,5%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jun-24	R\$MM jul-24	% jul-24
0 - 30	31,11	30,94	93,5%
31 - 90	0,81	0,85	2,6%
91 - 120	0,00	0,50	1,5%
121 - 180	0,79	0,80	2,4%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	32,71	33,09	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%
25	31	14	9	5	2	2	1	1	3	8
0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	34	15	9	5	2	2	1	1	3	8

RECEBÍVEIS por % Pago

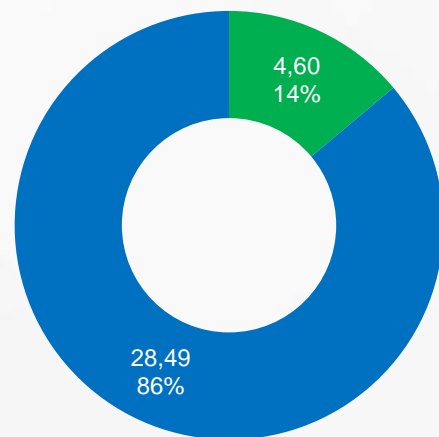
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
9,95	11,82	4,43	2,61	1,33	0,33	0,23	0,10	0,10	0,04	0,00
0,00	0,55	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10,75	12,87	4,73	2,61	1,33	0,33	0,23	0,10	0,10	0,04	0,00

O projeto possui 107 unidades vendidas e 99 ativas, destas 2 unidades estão inadimplentes acima de 120 dias (maior risco de distrato), representando R\$ 0,80 milhão ou 2,4% do recebível contratado.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

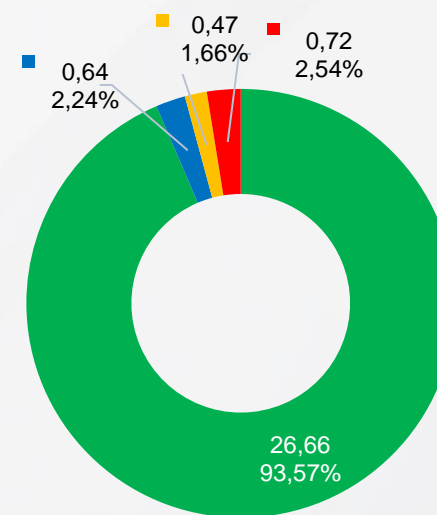
2.2 - Inadimplência e Recebíveis

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

O total de recebível é de R\$ 33,09 milhões, R\$ 28,49 milhões se referem a parcelas chaves/pós-chaves. Destes, R\$ 0,72 milhão ou 2,6% do recebível está inadimplente acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações da conta do Projeto, no mês de Jul/24:

Classificação	Holding	Bradesco 3888-1	Itaú 99840-5	Safra 582892-6	Safra 40566-1	Total Geral
Saldo Inicial C/C	0,00	461.131,17	647,12	15,46	303.679,65	765.473,40
Receita Contratada	0,00	509.749,00	0,00	0,00	0,00	509.749,00
Construção - Custo de Obra	0,00	-2.405.319,36	13.257,27	0,00	0,00	-2.392.062,09
Terreno - IPTU	0,00	-5.752,59	0,00	0,00	0,00	-5.752,59
Marketing - Promoção e Propaganda	0,00	-31.409,86	0,00	0,00	0,00	-31.409,86
Marketing - Stand	0,00	-11.640,66	0,00	0,00	0,00	-11.640,66
Desp Adm - Outras	0,00	-65.033,93	0,00	0,00	0,00	-65.033,93
Desp Adm - Assessoria jurídica	0,00	-7.969,22	0,00	0,00	0,00	-7.969,22
Desp Financeiras	0,00	-1.137,76	-139,00	0,00	-85,00	-1.361,76
Receitas Financeiras	0,00	2.914,78	0,28	0,00	905,69	3.820,75
Tributos - RET	0,00	-15.369,56	0,00	0,00	0,00	-15.369,56
CRI - Liberação	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00
(i) Aporte Rovic	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00
Débito - Província	0,00	-11.384,83	0,00	0,00	0,00	-11.384,83
TED Mesma Tit	0,00	304.412,28	0,00	0,00	-304.412,28	0,00
Saldo Final C/C	0,00	373.189,46	13.765,67	15,46	88,06	387.058,65

(i) Ocorreram aportes no período que somam R\$ 150 mil

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jul/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS 18401-3
Saldo Inicial C/C	24.370,03
CRI - Emissão	2.154.596,19
CRI - Preço de Aquisição Líquido	-1.500.000,00
CRI - Juros	-407.155,61
CRI - Amortização	-246.887,29
Despesas com CRI	-5.349,45
Desp Financeiras	-75,00
Receitas Financeiras	4,53
Crédito - Rovic 64	11.384,83
TED entre contas	-6.961,15
Saldo Final C/C	23.927,08
Aplicações Investimentos	0,00
Saldo C/C + Aplicações	23.927,08

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Recebimentos de Clientes

Não houve variação entre os créditos identificados nos extratos bancários e as baixas realizadas no ERP do incorporador.

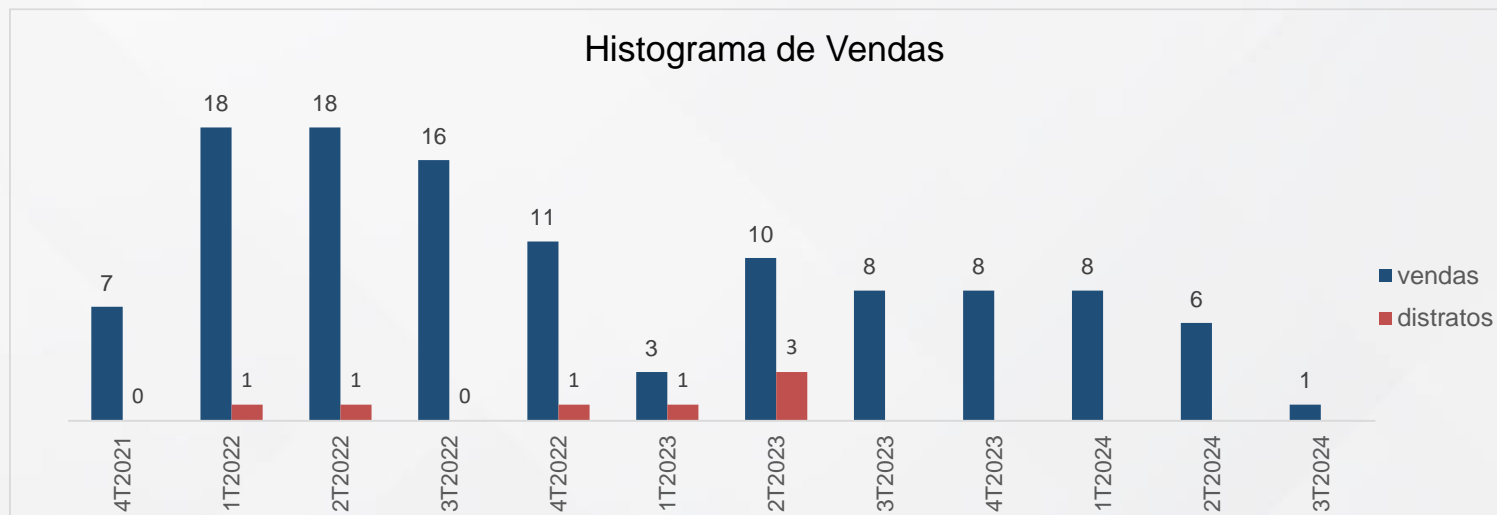
Empreendimento	Período	Extrato Bancário Holding	Extrato Bancário Bradesco	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Varição (R\$)
Versos Ipiranga	jul/24	0,00	509.749,00	0,00	0,00	-509.749,00	0,00
	TOTAL	0,00	509.749,00	0,00	0,00	-509.749,00	0,00

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	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGV Tabela (R\$ mm)
Flat 1D	34,0	0	7	6	204,2	7.344	249,9	1,5	1	34,1	10.297	351,44	0,4
Flat 2D	47,4	6	14	1	45,6	8.224	375,0	0,4	13	617,9	10.417	495,13	6,4
Flat 3D	59,4	0	6	0	0,0	0	0,0	0,0	6	356,1	10.375	615,78	3,7
1 Dorm	35,1	4	75	31	1.088,2	8.147	286,0	8,9	44	1.544,2	10.649	373,75	16,4
2 Dorm	47,4	0	120	40	1.897,9	8.242	391,1	15,6	80	3.788,2	10.644	503,99	40,3
3 Dorm	59,4	3	37	29	1.721,2	8.811	522,9	15,2	8	474,8	10.947	649,71	5,2
Loja	478,7	0	2	0	0,0	0	0,0	0,0	2	957,5	9.281	4.442,91	8,9
Total		13	261	107	4.957,0	8.382	388,3	41,5	154	7.772,8	10.463	528,12	81,3

O empreendimento possui 152 unidades e 2 lojas em estoque, que somam um VGV de **R\$ 81.330.310,00** (Tabela de Vendas) e **R\$73.755.744,55** (considerando os 6 últimos meses de vendas).



2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6 – Coverage de Obra

	Coverage de obra	
CRI a Integralizar:	11.332.000,00	(A)
(Caixa):	387.058,65	(B)
Custo a incorrer até o término do empreendimento:	-33.523.355,58	(C)
Coverage de Obra:	0,35	(A + B / C)

- (A) Saldo do CRI a integralizar;
- (B) Saldo atual do projeto;
- (C) Custo a incorrer considerando Obra e não obra, conforme fluxo de caixa atualizado pelo incorporador;

5.3.1. Coverage de Obra: Para que os recursos oriundos das vendas das futuras unidades autônomas sejam destinados à amortização do saldo devedor do Valor Principal da CCB, nos termos 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, verificado pela Gerenciadora;

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

"Despesas e Custos a Incorrer do Empreendimento" = total de despesas e custos a incorrer do empreendimento conforme verificado pela Gerenciadora,

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.7 – Controle de Aportes

3.1.3.2. Em complemento às Liberações Mensais a Rovic se compromete, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, em realizar aportes adicionais mediante a realização de aumentos de capital, adiantamentos para futuro aumento de capital na Rovic 64 e/ou mediante quitação de eventuais mútuos putorgados pela Rovic 64 à Rovic, no valor total de R\$ 9.550.000,00 (nove milhões quinhentos e cinquenta mil reais) da seguinte forma: (a) R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) entre os meses de abril e novembro de 2022, e posteriormente o valor (b) R\$ 8.050.000,00 (oito milhões e cinquenta mil reais) em no máximo de 23 (vinte e três) parcelas mensais de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) cada uma, sendo certo que tais parcelas podem ser adiantadas a exclusivo critério da Rovic ("Aportes Rovic").

Período	Valor a Devolver	Aportes Realizado	Retiradas Realizadas	Diferença
abr/22 a nov/22	1.500.000,00	3.309.333,90	-1.736.406,91	72.926,99
dez/22	350.000,00	358.000,00	-20.000,00	-12.000,00
jan/23	350.000,00	400.000,00	0,00	50.000,00
fev/23	350.000,00	300.000,00	0,00	-50.000,00
mar/23	350.000,00	376.004,20	0,00	26.004,20
abr/23	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
mai/23	350.000,00	443.000,00	0,00	93.000,00
jun/23	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
jul/23	350.000,00	192.000,00	0,00	-158.000,00
ago/23	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
set/23	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
out/23	350.000,00	482.068,81	0,00	132.068,81
nov/23	350.000,00	196.000,00	0,00	-154.000,00
dez/23	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
jan/24	350.000,00	350.232,88	0,00	232,88
fev/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
mar/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
abr/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
mai/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
jun/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
(i) jul/24	350.000,00	150.000,00	0,00	-200.000,00
ago/24	350.000,00	0,00	0,00	0,00
set/24	350.000,00	0,00	0,00	0,00
out/24	350.000,00	0,00	0,00	0,00
Total	9.550.000,00	10.056.639,79	-1.756.406,91	-199.767,12

- (i) Houve um aporte de 150.000,00 no período. Se considerarmos os aportes e retiradas realizadas desde o início deste controle até a data base, o incorporador tem saldo negativo de -199.767,12.

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (Rovic 64 SPE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	24/02/2025
● Trabalhista	Negativa	22/02/2025
● Municipal	Regular	24/02/2025
● Estadual	Negativa	23/02/2025
● FGTS	Regular	26/09/2024

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

Rovic 64 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda: 31/07/2024			
TOTAL DO ATIVO	65.484.193,21	TOTAL DO PASSIVO	65.484.193,21
CIRCULANTE	65.484.193,21	CIRCULANTE	9.790.909,97
Bancos	160.274,68	Fornecedores	7.624,30
Aplicações Financeiras	211.020,12	Adiantamento De Clientes	15.352,42
Conta Corrente Sócios	-	Obrigações Diversas	781.137,20
Clientes	32.074.149,89	Outros Credores	-
Outros Créditos	490.522,53	Outras Obrigações	-
Estoque	32.548.225,99	AFAC	8.986.796,05
Contas a Receber	-		
NÃO CIRCULANTE	-	NÃO CIRCULANTE	58.384.808,63
		Financiamentos	53.805.634,90
		Receitas e Desp Diferidas	4.579.173,73
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	10.000,00
		Capital Social	10.000,00
		Resultados Acumulados	-
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	(2.701.525,39)
		Receitas Operacionais	4.269.870,84
		Custos e Despesas	(6.971.396,23)

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028 +	Total	% / VGV
Receita Contratada	12.011.725,24	1.439.291,43	22.163.654,15	9.489.870,26	642,17	-	45.105.183,26	38%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(37.877,53)	(518.653,57)	(240.899,09)	-	-	(797.430,18)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	14.743,88	329.388,22	435.034,92	-	-	779.167,03	1%
Venda de Estoque	-	1.304.934,80	29.153.114,54	38.503.571,81	-	-	68.961.621,15	58%
Receita Comissão	-	998.775,71	2.397.061,70	1.398.285,99	-	-	4.794.123,40	4%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receitas	12.011.725,24	3.719.868,30	53.524.565,04	49.585.863,90	642,17	-	118.842.664,65	100%
Obra - Raso	(43.933.807,91)	(15.063.062,90)	(10.709.371,43)	-	-	-	(69.706.242,24)	-59%
Obra - Taxa Adm	(28.770,00)	-	-	-	-	-	(28.770,00)	0%
Terreno	(5.245.860,56)	-	-	-	-	-	(5.245.860,56)	-4%
Marketing	(3.645.716,64)	(290.678,44)	(807.403,41)	(126.957,64)	-	-	(4.870.756,12)	-4%
Despesa Comissão	(131.710,00)	(998.775,71)	(2.397.061,70)	(1.398.285,99)	-	-	(4.925.833,40)	-4%
Incorporação	(1.492.526,18)	(227.944,00)	(365.976,00)	(213.486,00)	-	-	(2.299.932,18)	-2%
Despesas Administrativas	(1.929.975,93)	(26.968,47)	(1.641.561,74)	(24.878,36)	(106,94)	(73,34)	(3.623.564,78)	-3%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(459.314,34)	(105.643,26)	(2.020.810,97)	(1.927.476,24)	-	-	(4.513.244,82)	-4%
Crédito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito a identificar	(295.775,00)	-	-	-	-	-	(295.775,00)	0%
Custos e Despesas	(57.163.456,56)	(16.713.072,78)	(17.942.185,24)	(3.691.084,24)	(106,94)	(73,34)	(95.509.979,09)	-80%
Total Operacional	(45.151.731,32)	(12.993.204,48)	35.582.379,80	45.894.779,66	535,23	(73,34)	23.332.685,56	20%
Receitas Financeiras	64.149,98	-	-	-	-	-	64.149,98	0%
Despesas Financeiras	(26.985,34)	-	-	-	-	-	(26.985,34)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	56.244.922,90	11.266.152,76	-	-	-	-	67.511.075,66	57%
Financiamento - Amortização Fundo	(13.317.196,86)	(2.168.658,76)	(70.119.080,65)	-	-	-	(85.604.936,27)	-72%
Financiamento - Outros	(131.390,00)	(21.000,00)	(50.400,00)	(4.200,00)	-	-	(206.990,00)	0%
Aporte	25.985.614,31	-	-	-	-	-	25.985.614,31	22%
Retirada	(22.911.838,72)	-	-	-	-	-	(22.911.838,72)	-19%
Repasse Parcela - Província	(205.127,00)	-	-	-	-	-	(205.127,00)	0%
Receita Contratada - P.S.	(163.359,30)	-	-	-	-	-	(163.359,30)	0%
Total Investimentos	45.538.789,97	9.076.494,00	(70.169.480,65)	(4.200,00)	-	-	(15.558.396,68)	-13%
TOTAL GERAL	387.058,65	(3.916.710,48)	(34.587.100,85)	45.890.579,66	535,23	(73,34)	7.774.288,88	7%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

4 – Resultado Projetado

4.2 – Resultado projetado

Premissas:

- Fluxo não-inflacionado;
- Repasse distribuído por 3 meses iniciando 3 meses após entrega de obra;
- Premissa de venda dos estoques estimada em **24 meses**;
- Fluxo de despesas não obra projetado de acordo com o fluxo apresentado pelo incorporador na base **jun/24** (ajustado o gap entre o previstos e o incorrido no período);
- Fluxo de liberações de acordo com a necessidade de caixa e amortizações conforme saldo em caixa após a entrega;
- Fluxo de obra considerando orçamento atualizado pelo INCC, deduzido os incorridos e o saldo projetado conforme novo cronograma na base **mar/24**.