

monitori^{■■}
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Colinas Golf Residences
Realizado em: 30/07/2025

 **Data Base: Junho/2025**





Resumo de Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Índice de Garantia

4 – Contábil e Fiscal

5 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento:	Colinas Golf Residence
Empresa:	COOPERATIVA HABITACIONAL COLINAS CASCAVEL – COOHACOL
Endereço:	Estr. Alto São Salvador, São Salvador
Cidade:	Cascavel – PR
Total de Unidades:	386
Total de Unidades em Garantia:	81
Unidades em Estoque:	71
% Vendido:	12,35%
% Obra:	32,95% (i)
Data de Entrega:	31/12/2026 (previsto cronograma de obra)
Data Base Monitoramento:	30/06/2025

Operação

Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	40.000.000,00
Saldo Devedor (30/05/2025)	35.186.000,00
Saldo a Liberar	4.814.000,00
Data Vencimento Contrato	30/12/2030

(i) Medição realizada pela Monitori, na base jun/25.



Informações da Operação

CRI	1ª Série da 91ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM.
Cedente (Credora)	OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.
Emitente (Devedora)	JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A
Empreendimento alvo	COLINAS GOLF RESIDENCES
Crédito Total	40.000.000,00
Despesas Flat + Fundo de Reserva	480.745,52
1º Prêmio	203.784,78
Preço de Aquisição Líquido	39.315.469,70
Data de emissão	19/12/2024
Data de vencimento final	30/12/2030
Atualização Monetário e Juros	CDI + 5,2% a.a. na base 252
Conta Patrimônio Separado	C/C: 1591-6, ag.: 9168 (Itaú)
	Fiança
	Cessão Fiduciária
	AF de Imóvel
Garantias	AF de Quotas
	Fundo de Despesas
	Fundo de Reserva
Razão Mínima de Garantia	$\frac{\text{Créditos Elegíveis 01}}{1,2} + \frac{\text{Créditos Elegíveis 02}}{1,5} + \frac{\text{Créditos Elegíveis 03}}{2,0} + \frac{\text{Valor dos Imóveis em Estoque}}{2,0} \geq \text{Saldo Devedor}$



1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. mai25	Monit. jun25
Total Unidades Empreendimento	386	386
Total Unidades Em Garantia	82	82
Permutas (i)	1	1
<i>Unidades</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Disponível / Estoque	72	71
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>72</i>	<i>71</i>
Vendidas (ii)	9	10
<i>Quitadas</i>	<i>3</i>	<i>3</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

O empreendimento possui 386 unidades, das quais 82 estão em Garantia.

(i) Há uma unidade permutada em garantia.

(ii) 01 unidade vendida no período: 201



1.2 – Rolagem de Unidades

Status	mai/25	Rolagem									jun/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
permuta	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
estoque	72	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	71
0 - 30	5	-	-	-	1	-	-	-	-	-	6
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	82										82

01 unidade vendida no período: 201



2.1.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

UNIDADES por % Pago

Faixa de Atraso	Unidades vendidas			UNIDADES por % Pago										
	Unds mai-25	Unds jun-25	% Pago jun-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	8	9	67,8%	-	2	1	-	-	-	-	-	1	2	3
31 - 90	0	0		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	0	0		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	0	0		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1	1	4,0%	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Unidades	9	10	60,1%	1	2	1	0	0	0	0	0	1	2	3

Recebíveis unidades vendidas

RECEBÍVEIS por % Pago

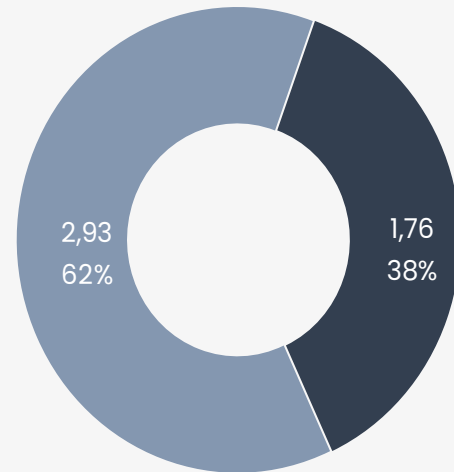
Faixa de Atraso	Recebíveis unidades vendidas			RECEBÍVEIS por % Pago										
	R\$MM mai-25	R\$MM jun-25	% jun-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	2,05	3,33	71,0%	-	2,54	0,47	-	-	-	-	-	0,23	0,09	-
31 - 90	0,00	0,00	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	0,00	0,00	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	0,00	0,00	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1,36	1,36	29,0%	1,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Recebíveis	3,41	4,69	100,0%	1,36	2,54	0,47	-	-	-	-	-	0,23	0,09	-

O projeto possui 10 unidades vendidas, sendo 07 ativas e 01 unidade (287) está inadimplente acima de 180 dias, representando 29% do recebível contratado ou R\$ 1,36 milhão. Deste montante, R\$ 66 mil refere-se a parcelas vencidas.



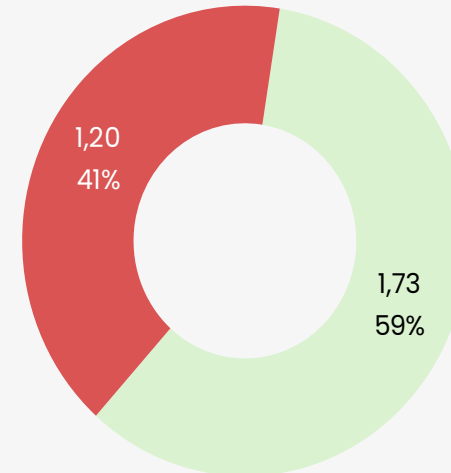
2.1.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

O total de recebível é de R\$ 4,69 milhões, sendo R\$ 2,93 milhões de parcelas chaves/pós-chaves. Destes, R\$ 1,2 milhão (41%) está inadimplente acima de 180 dias.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações de Jun/25 nas contas do projeto:

Classificação	Itaú 57284-1
Saldo Inicial C/C	936,80
Aporte (i)	1.265.000,00
Obra	-1.060.534,70
Terreno	-38.405,75
Marketing	-23.828,19
Tributos	-2.781,63
Despesas Administrativas (ii)	-138.564,01
Despesas Financeiras	-544,85
Receitas Financeiras	0,14
Saldo Final C/C	1.277,81

(i) Houve aportes de **R\$ 1,2 milhão**

(ii) Do total das Despesas Administrativas, **R\$ 138,5 mil** referem-se a folha de pagamentos (salários, INSS, FGTS, rescisões etc.);



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações de Jun/25 na conta do Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS 99881-8
Saldo Inicial C/C	11.854,27
Receita Contratada	228.616,56
Crédito - Jota Ele	280.785,08
CRI - Juros	-502.288,98
CRI - Outros	0,01
Despesas	-19.015,19
Receitas Financeiras	0,45
Despesas Financeiras	-122,90
Aplicação / Resgate	266,30
Saldo Final C/C	95,60
Aplicações Fundos	2.016.907,37
Saldo Final C/C + Aplicações	2.017.002,97



2.4 – Recebimentos de Clientes

Comparando os recebimentos nos extratos bancários e as baixas no ERP desde o início da operação, não houve variação no período:

	(A)	(B)	(C) = (A+B)	(D)	(E) = (C + D)
Período	Extrato Bancário Itaú (57284-1)	Extrato Bancário Itaú PS (99881-8)	Total Extratos Bancários	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
dez/24	133.586,75	0,00	133.586,75	-133.586,75	0,00
jan/25	50.035,27	0,00	50.035,27	-50.035,27	0,00
fev/25	0,00	50.285,45	50.285,45	-50.285,45	0,00
mar/25	0,00	450.702,82	450.702,82	-450.702,82	0,00
abr/25	0,00	48.177,16	48.177,16	-48.177,16	0,00
mai/25	0,00	48.365,06	48.365,06	-48.365,06	0,00
jun/25	0,00	228.616,56	228.616,56	-228.616,56	0,00
TOTAL	183.622,02	826.147,05	1.009.769,07	-1.009.769,07	0,00



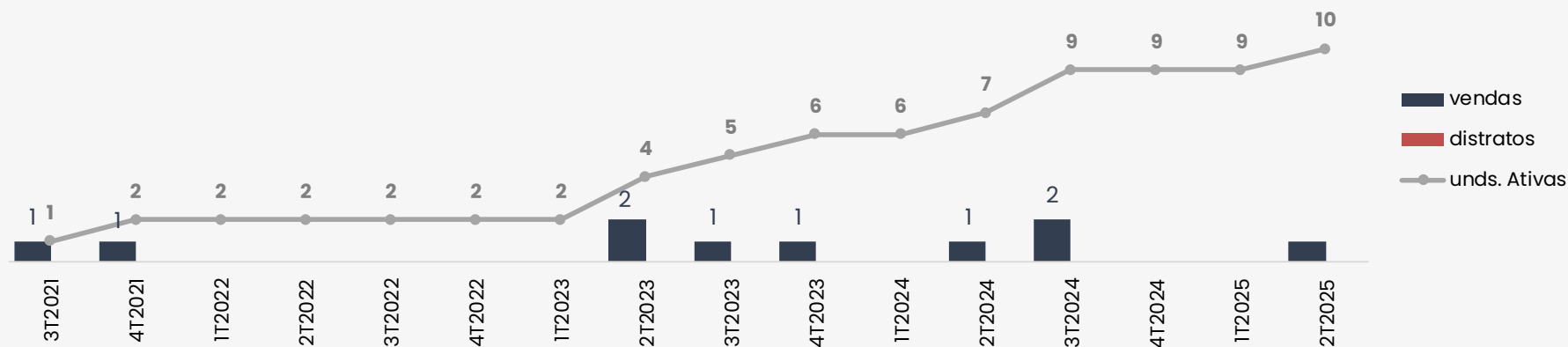
2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipologia	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)	VGV Calculado (R\$ mm)	Valor Médio de Venda
Lote 700 a 800m²	750,7	0	30	3	2.250,1	1.551	1.163,3	3,5	27	20.271,1	2.211	1.659,8	44,8	22,4	1.163,3
Lote 801 a 1.000m²	848,2	0	45	7	5.859,4	1.416	1.185,3	8,3	38	32.309,3	2.147	1.825,2	69,4	43,7	1.185,3
Lote > 1.000m²	1.301,6	1	6	0	0,0	0	0,0	0,0	6	7.369,1	2.147	2.636,5	15,8	14,2	0,0
Total		1	81	10	8.109,5	1.454	1.178,7	11,79	71	59.949,4	2.168	1.830,85	129,99	80,36	

Dentre as unidades em garantia, o empreendimento possui 72 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 129.990.421,22** (Tabela de vendas) ou **R\$ 80.361.510,53** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Obs. Não houve atualização da tabela de vendas no período.

Histograma de Vendas





3.1.1 – Razão Mínima de Garantia

Razão Mínima de Garantia

Descrição	Valor Nominal	Valor Presente	Fator Divisor	Qtde. Unds	Valor Dividido	
VP Recebíveis Elegíveis Adimplentes (<=30 dias)	3.330.448,68	2.779.656,47	1,2	6	2.316.380,40	(A)/1,2
VP Recebíveis Elegíveis Inadimplentes (31 - 90 dias)	0,00	0,00	1,5	0	0,00	(B)/1,5
VP Recebíveis Elegíveis Inadimplentes (>90 dias)	1.362.726,14	1.009.534,75	2	1	504.767,37	(C)/2,0
Valor Total Estoque	64.508.164,61	64.508.164,61	2	53	32.254.082,30	(D)/2,0
Saldo Devedor	-	-	-	-	35.186.000,00	(E)
Razão Mínima de Garantia ((A + B + C + D) / E) >= E					1,00	

Observações:

- i. Existe **1 unidade** em garantia que está **permutada** (321);
- ii. Existem **3 unidades** em garantia que estão **quitadas**;
- iii. Este estoque considera somente unidades com AF constituída;
- iv. Para fins de precificação do estoque, **não está considerando** a venda da unidade 1-246, por ter uma venda muito abaixo do valor de mercado (**outlier**).



3.1.2 – Razão Mínima de Garantia

8.3. Razão Mínima de Garantia: A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, fica estabelecido que, mensalmente, na Data de Verificação, o Agente de Monitoramento deverá apurar a razão mínima de garantia abaixo descrita, com base nas informações relacionadas no Relatório de Monitoramento, e informá-la à Securitizadora ("Razão de Garantia").

$$\begin{array}{r}
 \text{Créditos} \\
 \text{Elegíveis 01} \\
 \hline
 1,2
 \end{array}
 +
 \begin{array}{r}
 \text{Créditos} \\
 \text{Elegíveis 02} \\
 \hline
 1,5
 \end{array}
 +
 \begin{array}{r}
 \text{Créditos} \\
 \text{Elegíveis 03} \\
 \hline
 2,0
 \end{array}
 +
 \begin{array}{r}
 \text{Valor dos} \\
 \text{Imóveis em} \\
 \text{Estoque} \\
 \hline
 2,0
 \end{array}
 \geq \text{Saldo} \\
 \text{Devedor}$$

onde,

(i) "Créditos Elegíveis 01": Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes de Contratos Imobiliários cujo pagamento ocorrerá em moeda corrente nacional, trazidos a valor presente pela taxa de 12% a.a acima do IPCA, para última data base do relatório encaminhado pelo Agente de Monitoramento, considerando exclusivamente os Contratos Imobiliários que não possuam parcelas em atraso há até de 30 (trinta) dias corridos (inclusive);

(ii) "Créditos Elegíveis 02": Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes de Contratos Imobiliários cujo pagamento ocorrerá em moeda corrente nacional, trazidos a valor presente pela taxa de 12% a.a acima do IPCA, para última data base do relatório encaminhado pelo Agente de Monitoramento, considerando exclusivamente os Contratos Imobiliários que possuam parcelas em atraso por prazo superior a 30 (trinta) dias, mas inferior a 90 (noventa) dias corridos (inclusive);

(iii) "Créditos Elegíveis 03": Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes de Contratos Imobiliários cujo pagamento ocorrerá em moeda corrente nacional, trazidos a valor presente pela taxa de 12% a.a acima do IPCA, para última data base do relatório encaminhado pelo Agente de Monitoramento, considerando exclusivamente os Contratos Imobiliários que possuam parcelas em atraso por mais de 90 (noventa) dias corridos;

(iv) "Valor dos Imóveis em Estoque": Corresponderá ao valor das unidades integrantes objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, observado que o seu valor será apurado pelo Agente de Monitoramento.

(v) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.



3.1.3 – Razão Mínima de Garantia

8.3.2 Para fins de cálculo do Valor dos Imóveis em Estoque, o Agente de Monitoramento levará em consideração: a) o preço médio do metro quadrado de venda de imóveis que tenham sido vendidos nos 6 (seis) meses anteriores respectiva Data de Verificação, sejam esses meses consecutivos ou não; e b) o valor presente da venda conforme metodologia descrita na cláusula 8.3.3 abaixo. No caso de o Imóvel ficar mais de 6 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação, a Devedora deverá apresentar laudo de avaliação das unidades previamente indicada pela Emissora, 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 Valor dos Imóveis em Estoque será considerado o menor valor entre o valor do laudo e o valor dos imóveis calculado com base nas vendas.

8.3.3 Para efeitos do cálculo do valor presente da venda, o Agente de Monitoramento deverá considerar que o fluxo de recebimentos o valor de venda de cada unidade será realizado em 60 parcelas iguais ("Fluxo Padrão"). Caso a venda seja realizada em fluxo divergente ao Fluxo Padrão, o preço médio do metro quadrado de venda de imóveis deverá ser ajustado considerando: a) o valor presente da unidade de acordo com o Fluxo Padrão; e b) o valor presente da unidade comercializada, considerando o fluxo de pagamentos da comercialização. Para fins do cálculo do valor presente, será considerada uma taxa de 12,00% (doze por cento) ao ano acima do índice de inflação utilizado na atualização do valor da venda da unidade.








4.1 – Balancete

Jota Ele 07 Construcoes Civis LTDA – 31/03/2025			
TOTAL DO ATIVO	20.971.433,45	TOTAL DO PASSIVO	20.971.433,45
CIRCULANTE	18.312.544,19	CIRCULANTE	16.200.654,00
Caixa Geral	180.007,89	Fornecedores	1.054.124,72
Banco Conta Movimento	3.701,43	Obrigações Fiscais	36.057,80
Promitentes Compradores	821.432,36	Obrigações Previdenciárias e Sociais	126.849,19
Adiantamento Fornecedores	256,48	Obrigações de Informações de Imóveis	4.289.606,31
Estoques	17.307.146,03	Outras obrigações	10.694.015,98
NÃO CIRCULANTE	2.658.889,26	NÃO CIRCULANTE	-
Promitentes Compradores	2.658.889,26		
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.770.779,45
		Capital Social	15.000,00
		Lucros ou Prejuízos Acumulados	4.755.779,45



4.2 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (Coop. Hab. Colinas Cascavel):	Status:	Validade:
 SRF/INSS	Negativa	19/11/2025
 Trabalhista	Negativa	23/12/2025
 Municipal	Positiva	n.a.
 Estadual	Negativa	24/10/2025
 FGTS	Regular	15/08/2025

5 – Resultado Projetado



Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029+	Total	% / VGV
Receita Contratada	8.879.831,95	535.580,67	1.279.150,55	677.205,00	1.951.238,60	250.000,00	13.573.006,77	15%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(33.102,66)	(137.927,75)	(66.205,32)	(1.125.490,41)	-	(1.362.726,14)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	18.088,69	127.410,74	533.497,92	-	-	678.997,35	1%
Venda de Estoque	-	1.625.673,33	9.072.276,81	64.534.102,28	-	-	75.232.052,41	81%
Receita Comissão	-	1.282.364,53	2.564.729,06	1.282.364,53	-	-	5.129.458,12	5%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receitas Financeiras	81.412,59	-	-	-	-	-	81.412,59	0%
Receitas	8.961.244,54	3.428.604,56	12.905.639,41	66.960.964,40	825.748,19	250.000,00	93.332.201,10	100%
Obra	(11.401.803,06)	(11.352.407,15)	(26.538.231,78)	-	-	-	(49.292.441,99)	-53%
Terreno	(500.269,83)	(182.146,52)	-	-	-	-	(682.416,35)	-1%
Marketing	(1.525.699,30)	(167.910,00)	-	-	-	-	(1.693.609,30)	-2%
Despesa Comissão	(105.670,20)	-	-	-	-	-	(105.670,20)	0%
Incorporação	(420.236,26)	-	-	-	-	-	(420.236,26)	0%
Despesas Administrativas	(7.306.270,23)	(72.382,17)	(93.419,13)	-	-	-	(7.472.071,53)	-8%
Devolução Distratos Realizados	(10.222,09)	-	-	-	-	-	(10.222,09)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(30.876,32)	-	-	-	(30.876,32)	0%
Tributos	(800.679,83)	(144.441,95)	(695.943,27)	(4.420.169,77)	(55.572,85)	(16.825,00)	(6.133.632,67)	-7%
Despesas Financeiras	(3.455,33)	-	-	-	-	-	(3.455,33)	0%
Custos e Despesas	(22.074.306,13)	(11.919.287,79)	(27.358.470,49)	(4.420.169,77)	(55.572,85)	(16.825,00)	(65.844.632,04)	-71%
Total Operacional	(13.113.061,59)	(8.490.683,24)	(14.452.831,09)	62.540.794,63	770.175,34	233.175,00	27.487.569,05	29%
CRI - Emissão	35.500.922,17	-	-	-	-	-	35.500.922,17	38%
CRI - Liberação	(32.730.309,43)	-	-	-	-	-	(32.730.309,43)	-35%
CRI - Amortização	-	-	-	(10.000.000,00)	(10.000.000,00)	(20.000.000,00)	(40.000.000,00)	-43%
CRI - Juros	(2.975.051,60)	(3.381.270,91)	(7.768.557,17)	(8.440.725,38)	(8.126.642,64)	(15.045.232,44)	(45.737.480,14)	-49%
CRI - Prêmio	(268.559,06)	-	-	-	-	-	(268.559,06)	0%
CRI - Despesas	(138.266,48)	-	-	-	-	-	(138.266,48)	0%
CRI - Outros	0,07	-	-	-	-	-	0,07	0%
Aporte	14.021.223,27	-	-	-	-	-	14.021.223,27	15%
Retirada	-	-	-	-	-	-	-	0%
Crédito - Jota Ele	1.842.702,13	-	-	-	-	-	1.842.702,13	2%
Débito - Jota Ele	-	-	-	-	-	-	-	0%
Crédito - Província	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito - Província	-	-	-	-	-	-	-	0%
Crédito a Identificar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito a Identificar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Transf entre contas	(121.318,70)	-	-	-	-	-	(121.318,70)	0%
Total Investimentos	15.131.342,37	(3.381.270,91)	(7.768.557,17)	(18.440.725,38)	(18.126.642,64)	(35.045.232,44)	(67.631.086,17)	-72%
Saldo Total	2.018.280,78	(11.871.954,15)	(22.221.388,26)	44.100.069,25	(17.356.467,30)	(34.812.057,44)	(40.143.517,11)	-43%

As premissas consideradas no cenário estão na próxima página



- Repasse distribuído por 3 meses começando 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 24 meses;
- Comissão de vendas de 6% conforme média aplicada em amostragem das vendas;
- Tributos a incorrer estimados em 6,73% (lucro presumido) sobre receita líquida de comissão.
- Despesas de terreno e marketing conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + projeção de despesas com monitoramento (Monitori)
- Obra a incorrer utilizado os valores conforme relatório de medição engenharia Monitori;
- Fluxo incorrido considera os movimentos financeiros incorridos na conta da SPE e do Patrimônio Separado;
- Referente a operação de CRI, foram adquiridos R\$ 40 milhões de créditos para 7 empreendimentos. Destes, R\$ 12 milhões serão utilizados no Colinas Golf Residences e destes valores, os R\$ 40 milhões foram creditados na conta de livre movimentação da Jota Ele (que não foi disponibilizado) e foi aportado R\$ 12,75 milhões no projeto. No entanto, no fluxo de caixa do projeto está sendo projetado o pagamento total da dívida para monitoramento do saldo devedor do CRI.
- Juros do CRI: projetado juros mensais do saldo devedor atualizado (divulgado pela Oliveira Trust - Spread 5,25% + CDI);
- Amortização do CRI: conforme Termo de Securitização, a amortização do CRI iniciará em jan/27 e deverá ser quitada até o vencimento do CRI em dez/30. Desta forma, esta sendo projetado amortizações mensais em parcelas iguais durante este período;
- VP dos recebíveis atualizados a taxa da operação (Spread 12%, desconsiderando o IPCA por solicitação Valora).