

**monitori**<sup>™</sup>  
monitoramento imobiliário



**Monitoramento Financeiro (50S e 59S 3E)**

**You, Inc. – Oscar Freire Unlimited**

Realizado em: 29/08/2025

 **Data Base: Julho/2025**



## **Resumo de Empreendimento**

---

### **CRI – Resumo do Empreendimento**

---

#### **1 – Posição Comercialização**

---

#### **2 – Recebíveis e Despesas**

---

#### **3 – Contábil e Fiscal**

---

#### **4 – Resultado Projetado**

---



## Projeto

### Informações Projeto

Empreendimento:	OSCAR FREIRE UNLIMITED BY YOU,INC
Empresa:	BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Endereço:	Rua Oscar Freire, 1597, Cerqueira César
Cidade:	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação:	sim (04/11/2022)
Torres:	1
Total de Unidades:	301
Unidades em Estoque:	30
% Vendido:	88,97%
(i) % Obra:	65,41%
Data de Entrega:	30/11/2026 (Cronograma Rocontec)
Data Base Monitoramento:	31/07/2025

## Operação

Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	<b>110.000.000,00</b>
Saldo Devedor (31/07/2025)	<b>87.937.111,80</b>
Data Vencimento Contrato	26/11/2026
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 4% a.a. na base 252

(i) Medição realizada pela Monitori, Base Jul/25.



## Informações da Operação

CRI	50ª Série da 3ª Emissão	59ª Série da 3ª Emissão
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 alvo	OSCAR FREIRE UNLIMITED BY YOU,INC.	
Emitente (Devedora)	BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	
Crédito Total	90.000.000,00	20.000.000,00
Prêmio	1.474.372,48	265.639,13
Despesas Flat	260.811,77	139.294,51
Fundo de Reserva da Liberação	2.682.793,90	
Valor Líquido da Liberação	85.582.021,85	19.595.066,36
Data de emissão	01/12/2021	10/09/2024
Data de vencimento final	26/11/2026	30/12/2026
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4% a.a.. na base 252	Taxa DI + 4,1% a.a.. na base 252
Razão Mínima de Garantia	Valor igual ou superior a 135% do saldo devedor da respectiva CCB.	
Conta Patrimônio Separado	Itaú 6327/18230-6	Itaú 6327/18230-6



## 1.1 – Vendas (Status Unidades) – Oscar Freire Unlimited

001 – OSCAR FREIRE UNLIMITED BY YOU,INC	Monit. jun25	Monit. jul25
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>301</b>	<b>301</b>
<b>Total Unidades Fora Garantia</b>	<b>236</b>	<b>236</b>
Permutas	29	29
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
Unidades em Estoque	15	15
<b>Vendas (i)</b>	<b>192</b>	<b>192</b>
Quitadas	35	36
Financiamento Direto	19	19
Promessa de Repasse	138	137
<b>Total Unidades Liberadas Garantia</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Total Unidades Em Garantia</b>	<b>62</b>	<b>62</b>
Permutas	0	0
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
Unidades em Estoque	15	15
<b>Vendas (ii)</b>	<b>47</b>	<b>47</b>
Quitadas	8	8
Financiamento Direto	7	7
Promessa de Repasse	32	32

O projeto possui 298 unidades e 3 lojas, onde, de acordo com o espelho de vendas, 29 unidades estão permutadas.

### (i) Movimentação das unidades fora da garantia:

- 01 unidade foi quitada (3 - 142).

### (ii) Não houve movimentação das unidades em garantia.



## 1.2 – Espelho de Vendas

Unidades (em garantia e fora da garantia)		
4 SUITES	3801   3802	
	3601   3602	
	3501   3502	
	3401   3402	
	3301   3302	
	3201   3202	
	3101   3102	
	3001   3002	
	2901   2902	
	2801   2802	
	2701   2702	
	2601   2602	
	2501   2502	
	2401   2402	
	2301   2302	
	2201   2202	
	2101   2102	
	2001   2002	
	1901   1902	
	1801   1802	
	1701   1702	
	1601   1602	
	1501   1502	
	1401   1402	
1301   1302		
1201   1202		
1101   1102		
1001   1002		
901   902		
801   802		
STUDIOS / 1 DORM	604   605   606   607   608   609   610   611   612   613   614   615   616   617   618   621   622   623   624   625	
	501   502   503   504   505   506   507   508   509   510   511   512   513   514   515   516   517   518   521   522   523   524   525	
	401   402   403   404   405   406   407   408   411   412   413   414   415   416   417   418   419   420   421   422   423   424   425	
	301   302   303   304   305   306   307   308   311   312   313   314   315   316   317   318   319   320   321   322   323   324   325	
	201   202   203   204   205   206   207   208   209   210   211   212   213   214   215   216   217   218   219   220   221   222   223   224   225	
	101   102   103   104   105   106   107   108	
	STUDIOS / 1 DORM	631   632   633   634   635   636   637   638   639   640   641   642   643   644   645   646   647   648   649   650   651
		531   532   533   534   535   536   537   538   539   540   541   542   543   544   545   546   547   548   549   550   551
		431   432   435   436   437   438   439   440   441   442   443   444   445   446   447   448   449   450   451
		331   332   335   336   337   338   339   340   341   342   345   346   347   348   349   350   351
		231   232   233   234   235   236   237   238   239   240   241   242   245   246   247   248   249   250   251
		131   132   133   134   135   136   137   138   139   140   141   142   145   146   147   148   149   150   151
		Lojas

**Legenda:**  
 30 Estoques (disponíveis)  
 44 Quitadas  
 198 Vendidas  
 29 Permutas (indisponível)  
**301 Total**

Unidades em garantia	
4 SUITES	3602
	3401   3402
	3301
	3202
	3002
	2802
	2502
	2401
	2302
	2202
	2002
	1802
	1701
	1601
	1502
	1401
	1302
1201	
1102	
902	
801	
STUDIOS / 1 DORM	606
	504
	402
	301
	203
	105
	612
	511
	414
	313
	209
	105
	617
	516
	423
319	
215	
105	
641	
539	
443	
342	
238	
140	
647	
545	
449	
348	
245	
146	
523	
221	
551	
251	
Lojas	

**Legenda unidades em Garantia:**  
 15 Estoques (disponíveis)  
 8 Quitadas  
 39 vendidas  
 0 Permutas (Garantia)  
**62 Total**



## 2.1 – Rolagem de Unidades em garantia

Status	jun/25	Rolagem									jul/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
quitada s/ lib	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15
0 - 30	35	-	-	-	-	-	2	-	-	-	37
31 - 90	3	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	<b>65</b>										<b>65</b>

### Movimentação no período:

- 03 unidades inadimplentes recuperadas (3-245, 2-203 e 2-307);
- 01 unidade rolou para faixa de atraso maior (3-449).



## 2.2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Oscar Freire Unlimited

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago											
Faixa de Atraso	Unds jun-25	Unds jul-25	% Pago jul-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	43	45	69,3%	0	4	17	5	0	0	2	3	2	4	8	
31 - 90	3	1	21,9%	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
91 - 120	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
121 - 180	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
> 180	1	1	12,4%	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total Unidades</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>63,6%</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	

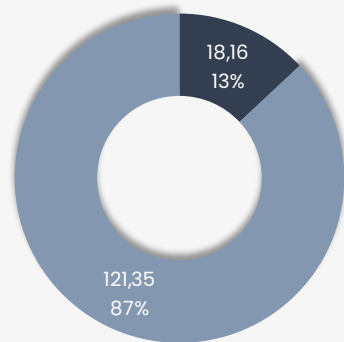
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago											
Faixa de Atraso	R\$MM jun-25	R\$MM jul-25	% jul-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	18,18	18,17	75,8%	0,00	2,10	11,53	1,71	0,00	0,00	0,38	1,68	0,13	0,65	0,00	
31 - 90	1,05	0,41	1,7%	0,00	0,00	0,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
91 - 120	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
121 - 180	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
> 180	5,36	5,40	22,5%	0,00	5,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Total Recebíveis</b>	<b>24,58</b>	<b>23,97</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,00</b>	<b>7,49</b>	<b>11,93</b>	<b>1,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,38</b>	<b>1,68</b>	<b>0,13</b>	<b>0,65</b>	<b>0,00</b>	

Das 47 unidades vendidas, 39 estão ativas e apenas uma unidade encontra-se inadimplente acima de 120 dias, representando 22,5% dos recebíveis ou R\$ 5,40 milhões. Os valores somados nessa faixa de inadimplência totalizam R\$ 602.093,81.



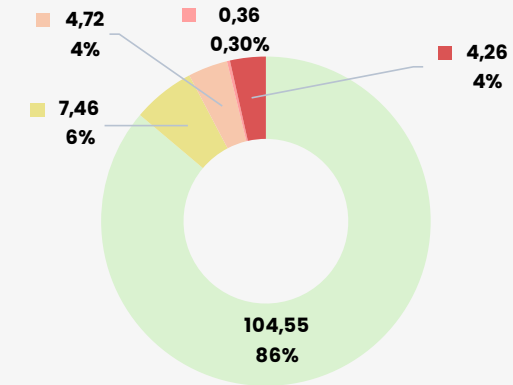
## 2.2.2 – Inadimplência e Recebíveis – Oscar Freire Unlimited

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

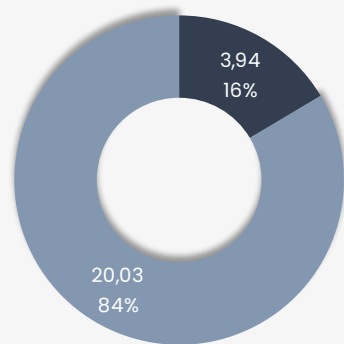
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



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

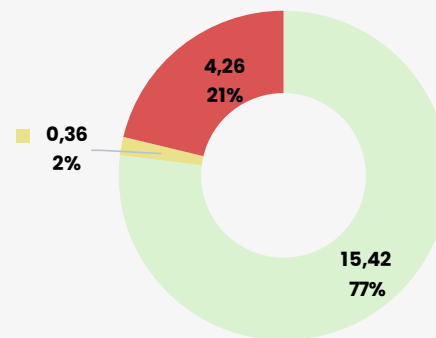
Dos **R\$ 139,52** milhões de recebíveis em aberto, **R\$ 23,97 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 20,03 milhões** se referem a parcelas chaves / pós-chaves.

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



## 2.3.1 – Fluxo Realizado – Oscar Freire Unlimited

Classificação	Itaú	Sifra	KS Grafeno	Makena	Total Geral
	14039-1	8118730-4	08198237-3	8197911-4	
Saldo Inicial C/C	340.388,73	40.221,20	67.867,95	4.977,13	453.455,01
Receita Contratada - Fora Garantia	310.938,35	0,00	853.977,79	67.630,37	1.232.546,51
Receita Contratada - Garantia	4.603,93	0,00	16.438,25	0,00	21.042,18
Construção - Custo de Obra	-3.451.300,51	0,00	0,00	0,00	-3.451.300,51
Terreno - Aquisição	-72.647,88	0,00	0,00	0,00	-72.647,88
Terreno - Despesas adicionais	-142.013,32	0,00	0,00	0,00	-142.013,32
Terreno - IPTU	-4.633,88	0,00	0,00	0,00	-4.633,88
Terreno - Preparo do Terreno	-1.005,92	0,00	0,00	0,00	-1.005,92
Marketing - Promoção e Propaganda	-5.295,94	0,00	0,00	0,00	-5.295,94
Marketing - Stand	-13.632,86	0,00	0,00	0,00	-13.632,86
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumer	-3.515,40	0,00	0,00	0,00	-3.515,40
Incorporação - Outras Despesas	-3.581,99	0,00	0,00	0,00	-3.581,99
Incorporação - Averbações	-750,49	0,00	0,00	0,00	-750,49
Incorporação - Projetos	-637,64	0,00	0,00	0,00	-637,64
RET	-13.676,47	0,00	0,00	0,00	-13.676,47
Despesas Administrativas - Outras	-32.984,14	0,00	0,00	0,00	-32.984,14
Desp Financeiras	-259,55	0,00	-1.068,85	-608,50	-1.936,90
(i) Financiamento Capital de Giro - Amortização	-559.205,68	-40.221,20	-1.350.429,05	-67.630,37	-2.017.486,30
Financiamento Capital de Giro - Juros	-9.566,72	0,00	0,00	0,00	-9.566,72
Financiamento Retrovenda - Prêmio	-1.467.028,96	0,00	0,00	0,00	-1.467.028,96
(ii) Financiamento PE - Encargos	-494.660,97	0,00	0,00	0,00	-494.660,97
Débito - Provincia	-675.698,30	0,00	0,00	0,00	-675.698,30
Aporte - Valora	7.279.150,34	0,00	0,00	0,00	7.279.150,34
TED entre contas	-0,01	0,00	0,00	0,00	-0,01
Outras Receitas Financeiras	17,20	0,00	0,00	0,00	17,20
TED mesma TIT	-487.140,73	0,00	487.140,73	0,00	0,00
Saldo Final C/C	495.861,19	-0,00	73.926,82	4.368,63	574.156,64

(i) Pagamento de juros / amortização de capital de giro;

(ii) Financiamento com o Banco Itaú.



## 2.3.2 – Fluxo Realizado – Oscar Freire Unlimited

Movimentações período de Jul/25, Patrimônio Separado

<b>Classificação</b>	<b>Itaú PS 18230-6</b>
<b>Saldo Inicial C/C</b>	<b>68.693,12</b>
Receita Contratada - Garantia	750.340,87
Crédito - Bariloche	675.698,30
CRI - Juros	-1.441.974,73
CRI - Outros	0,01
Desp Financeiras	-429,12
Despesas Administrativas - Outras	-9.038,15
Aplicação / Resgate CDB	-10.043,89
Outras Receitas Financeiras	2,96
<b>Saldo Final C/C</b>	<b>33.249,37</b>
Aplicações CDB	1.927.246,73
<b>Saldo C/C + Aplicações</b>	<b>1.960.496,10</b>



## 2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Comparando os valores apurados no relatório de “movimentações financeiras” (conciliado com o extrato bancário), e as baixas do ERP, houve variação de **R\$ 130,82**.

Período	Extrato Bancário Conta Itaú	Extrato Bancário Conta Itaú PS	Extrato Bancário Conta Sifra	Extrato Bancário Conta Makena	Extrato Bancário Conta KS Grafeno	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
Jul/25	315.542,28	750.340,87	0,00	67.630,37	870.416,04	-2.004.060,38	-130,82
<b>TOTAL</b>	<b>315.542,28</b>	<b>750.340,87</b>	<b>0,00</b>	<b>67.630,37</b>	<b>870.416,04</b>	<b>-2.004.060,38</b>	<b>-130,82</b>

Detalhamento no próximo slide.



## 2.4.2 – Recebimentos de Clientes

### Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	08198237-3	241	Mensal	01/07/2025	10.306,01	Créditos referentes às baixas do mês de Jun-25 (D+1).
	18230-6	203	Mensal	01/07/2025	1.338,44	
	08198237-3	237	Mensal	01/07/2025	2.255,36	
	18230-6	551	Mensal	01/07/2025	2.308,74	
ERP	-	224	Mensal	31/07/2025	-860,31	Valores baixados no final de Jul/25, com recebimento em Ago/25.
	-	606	Mensal	31/07/2025	-12.259,07	
	-	551	Mensal	31/07/2025	-2.322,98	
	-	131	Mensal	31/07/2025	-897,01	
				<b>TOTAL</b>	<b>-130,82</b>	



### 2.4.3 – Recebimentos de Clientes em Garantia

Desde nov/22 (mês de lançamento do projeto) até Jul/25, foi apurado no extrato bancário do Patrimônio Separado o total de R\$ 39,9 milhões referente as unidades em garantia, porém as baixas das unidades em garantia no ERP somam R\$ 46,8 milhões apresentando um saldo de R\$ 6,89 milhões a repassar para o PS, entretanto já ocorreu o repasse de R\$ 5,16 milhões para a conta P.S, restando repassar o valor de R\$ 1,73 milhão.

Período	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)
	Extrato Bancário Conta Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Recebimento fora P.S.	Valor Repassado P.S.	Saldo a Repassar P.S.
Nov/22 A Dez/22	2.035.591,22	-5.550.478,28	-3.514.887,06	3.241.706,44	-273.180,62
Jan/23 A Dez/23	17.208.122,50	-17.425.019,91	-216.897,41	0,00	-216.897,41
Jan/24 A Dez/24	14.226.070,77	-16.444.681,81	-2.218.611,04	1.921.153,96	-297.457,08
Jan/25	875.077,31	-895.593,01	-20.515,70	0,00	-20.515,70
Fev/25	1.166.136,13	-1.720.734,46	-554.598,33	0,00	-554.598,33
Mar/25	903.332,87	-1.089.094,17	-185.761,30	0,00	-185.761,30
Abr/25	1.364.779,60	-1.494.698,69	-129.919,09	0,00	-129.919,09
Mai/25	686.208,55	-698.524,03	-12.315,48	0,00	-12.315,48
Jun/25	682.164,52	-702.239,40	-20.074,88	0,00	-20.074,88
Jul/25	750.340,87	-771.383,05	-21.042,18	0,00	-21.042,18
<b>TOTAL</b>	<b>39.897.824,34</b>	<b>-46.792.446,81</b>	<b>-6.894.622,47</b>	<b>5.162.860,40</b>	<b>-1.731.762,07</b>



### 2.4.4 – Recebimentos de Clientes em Garantia

Neste controle é acompanhado as baixas de parcelas de unidades em garantia, desde o início a operação até a data base do relatório:

- A coluna “Itaú PS (em garantia)” representa toda parcela recebida de unidades em garantia na conta do PS;
- A coluna “Recebimento fora PS” representa toda parcela recebida de unidades em garantia na conta do Projeto;
- A coluna “Valor Repassado PS” representa o montante das parcelas recebidas de unidades em garantia na conta do Projeto que foram transferido para a conta do PS;
- O montante em “Saldo a repassar PS”, apresenta os valores que foram baixados destas unidades em garantia, com o crédito na conta do projeto e ainda não foram repassados à conta do PS;



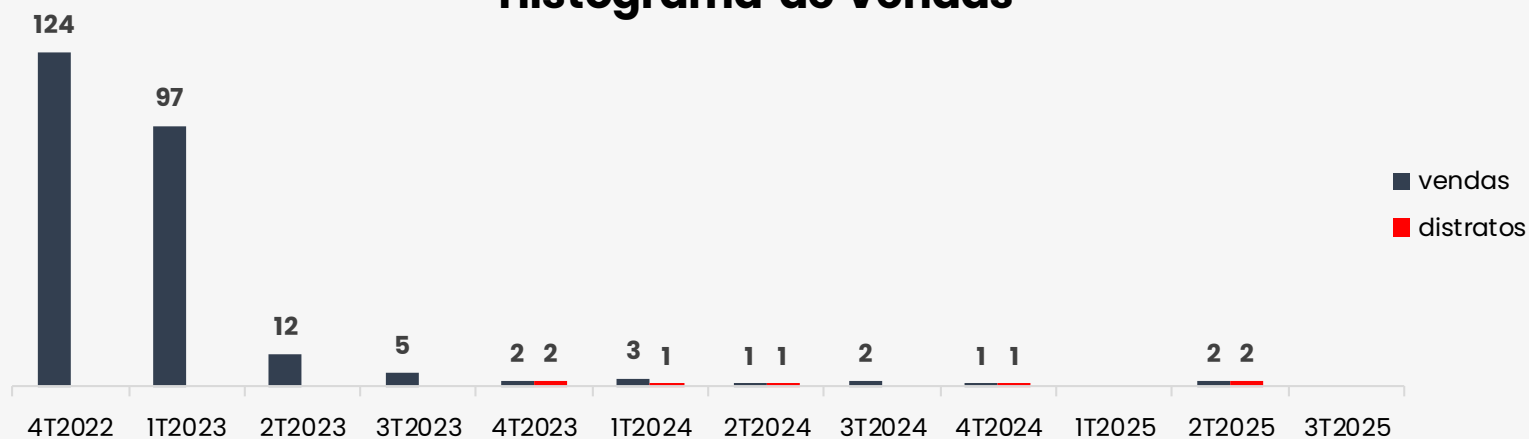
## 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque – Oscar Freire Unlimited

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)
Comercial	215,5	3	0	0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0	0,00	0,0
Serviços Moradia	25,3	0	116	116	2.930,1	18.472	466,6	54,1	0	0,0	0	0,00	0,0
Apartamento Studio	25,2	22	93	93	2.336,1	19.857	498,8	46,4	0	0,0	0	0,00	0,0
Apartamento 1 DORM	34,5	3	4	4	132,8	19.051	632,4	2,5	0	0,0	0	0,00	0,0
Apartamento 4 Suites	218,3	1	59	29	6.451,1	25.634	5.702,3	165,4	30	6.432,9	31.128	6.674,84	200,2
<b>Total</b>		<b>29</b>	<b>272</b>	<b>242</b>	<b>11.849,9</b>	<b>22.650</b>	<b>1.109,1</b>	<b>268,4</b>	<b>30</b>	<b>6.432,9</b>	<b>31.128</b>	<b>6.674,84</b>	<b>200,2</b>

O empreendimento possui 30 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 200.245.200,00** (Tabela de vendas), ou **R\$ 171.038.443,97** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Considerando apenas as 15 unidades em garantia, o VGV é de **R\$ 85.528.527,77** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

### Histograma de Vendas





## 2.6 – Índice de Garantia – Oscar Freire Unlimited

(vii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (vii) da Ordem do dia, a inclusão da possibilidade de pagamento, pela Devedora, de um prêmio de vendas adicional aos Juros Remuneratórios, cuja incidência e forma de cálculo se encontra devidamente clarificado na forma do Anexo IV à presente ata, o qual não será considerado no Saldo Devedor dos CRI;

(viii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (viii) da Ordem do dia, a alteração do percentual da Razão Mínima de Garantia prevista na Cláusula 5.3. do Contrato de Cessão 1, para constar que o valor das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel deverá corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 135% (cento e trinta e cinco por cento) do saldo devedor das CCBs;

Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)	
Recebível de Unidades Vendidas (A)	47	23,97	(A)
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	15	85,53	(B)
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	15	84,57	(C)
<b>Saldo Devedor (D)</b>		<b>87,94</b>	(D)
<b>Razão Mínima de Garantia ((A + B) / D) &gt;= 1,35</b>		<b>1,25</b>	(A + B) / D

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia 31/07/2025.



## 2.6 – Índice de Garantia – Oscar Freire Unlimited

### Prêmio de Vendas

Adicionalmente aos Juros Remuneratórios previstos na fórmula acima, poderá ser devido ao Credor, em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, um **prêmio** calculado na forma abaixo descrita, o qual não será considerado no Saldo devedor da Operação:

O valor do Prêmio de Vendas será calculado pela empresa de monitoramento financeiro contratada nos termos do Contrato de Cessão 2 que deverá disponibilizar relatório contendo a informação. Para a apuração do Prêmio de Vendas, a empresa de monitoramento financeiro levará em consideração as vendas realizadas no mês calendário anterior à disponibilização do relatório.

Uma vez constatada a incidência do Prêmio de Vendas conforme critérios da referida apuração em relatório disponibilizado pela empresa de monitoramento financeiro, o Prêmio de Vendas deverá ser pago pela Emitente ao Credor na mesma data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincenda à data de apuração do Prêmio de Vendas. O Prêmio de Vendas não será considerado no saldo devedor das CCBs.

Descrição	Valor	
Spread Prêmio	2,95%	(A)
Valor das Vendas (Bruto)	R\$ -	(B)
<b>Prêmio</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>C = (A) * (B)</b>

**Prêmio:** Valor da remuneração adicional aos Juros Remuneratórios calculados sobre o resultado das vendas das unidades alienadas fiduciariamente em favor da Operação. Calculados com 2 (duas) casas decimais com arredondamento da seguinte forma:

$$Prêmio = \left( \frac{Spread Prêmio}{100} \right) \times Valor das Vendas$$

Onde:

**Valor das Vendas:** Será considerado a somatória do valor de todas as vendas das unidades alienadas fiduciariamente em favor da Operação indicadas no respectivo Contrato de Venda e Compra firmado com adquirentes, realizadas entre o último pagamento dos Juros Remuneratórios e a data de cálculo.

**Spread Prêmio:** 2,95

Para fins de clareza, o Prêmio de Vendas não será aplicado de forma retroativa às vendas que já ocorreram anteriormente à data de assinatura desta CCB 3, mas sim, para vendas que ocorram a partir da data de assinatura desta CCB 3 (inclusive).



## 3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (BARILOCHE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com efeito de negativa	25/02/2026
● Trabalhista	Negativa	25/02/2026
● Municipal	Regular	24/11/2025
● Estadual	Negativa	28/02/2026
● FGTS	Regular	26/08/2025
● Protesto	Contem Protestos	N.a

A SPE possui protestos que somam R\$ 343.105,19 de acordo com o relatório Serasa.



## 3.2 – Balancete

BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA – 31/05/2025			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>240.706.627,65</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>240.706.627,65</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>235.469.458,44</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>54.083.941,86</b>
Bancos Conta Movimento	748.512,47	Títulos a Pagar	43.197.975,81
Aplicações	2.482.618,46	Obrigações Tributárias	1.102.011,50
Créditos	113.664.233,46	Obrigações com Terceiros	-
Estoque	110.173.383,66	Impostos e Contribuições	17,87
Despesas do Exercício Seguinte	8.400.710,39	Impostos Diferidos – CP	2.823.658,82
		Outros Créditos	-
		Adiantamentos de Clientes	6.893.317,23
		Empréstimos E Financiamentos	66.960,63
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>5.237.169,21</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>146.809.339,22</b>
Créditos Clientes	5.175.727,88	Empréstimo CRI	143.594.512,06
You Inc Incorporadora E Part Ltda	-	Tributos Diferidos	207.029,17
Despesas De Exercício Seguintes	61.441,33	C/C Diversas	3.007.797,99
Imobilizado	-	<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</b>	<b>38.735.549,34</b>
		Capital Social	10.000,00
		AFAC	-
		Resultados Acumulados	38.725.549,34
		<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS</b>	<b>1.077.797,23</b>
		Resultado do exercício	1.077.797,23

# 4 – Resultado Projetado



Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029+	Total	% / VGV
Receita Contratada - Garantia	46.597.420,33	2.146.759,54	1.838.787,87	19.988.619,35	-	-	70.571.587,09	16%
Receita Contratada - Fora Garantia	70.140.222,17	6.371.278,57	11.186.231,80	97.999.946,84	-	-	185.697.679,38	43%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(254.195,81)	(926.570,64)	(4.615.615,54)	-	-	(5.796.381,99)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	250.364,78	985.840,36	4.581.230,81	-	-	5.817.435,94	1%
Venda de Estoque	-	4.129.656,87	16.261.003,21	143.977.042,63	-	-	164.367.702,71	38%
Receita Comissão	-	1.473.992,07	3.537.580,97	6.510.346,49	-	-	11.521.919,54	3%
Dedução FIDCs	-	(33.927,66)	-	-	-	-	(33.927,66)	0%
Outros Créditos	24.771,79	-	-	-	-	-	24.771,79	0%
<b>Receitas</b>	<b>116.762.414,29</b>	<b>14.083.928,35</b>	<b>32.882.873,58</b>	<b>268.441.570,58</b>	-	-	<b>432.170.786,80</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(117.296.952,72)	(19.309.936,35)	(25.509.624,82)	(5.394.375,63)	-	-	(167.510.889,51)	-39%
Obra - Taxa Adm	(1.613.835,03)	-	-	-	-	-	(1.613.835,03)	0%
Terreno	(109.884.443,98)	(193.321,57)	(88.842,47)	-	-	-	(110.166.608,02)	-25%
Marketing	(15.604.356,73)	(735.257,60)	(253.473,43)	(126.524,01)	-	-	(16.719.611,76)	-4%
Despesa Comissão	(2.446.220,37)	(1.473.992,07)	(3.537.580,97)	(6.510.346,49)	-	-	(13.968.139,91)	-3%
Incorporação	(3.497.376,04)	(711.318,11)	(1.845.748,94)	(24.765,32)	-	-	(6.079.208,41)	-1%
Despesas Administrativas	(2.568.060,20)	(1.730.765,11)	(890.400,00)	(816.200,00)	-	-	(6.005.425,31)	-1%
Devolução Distratos Realizados	(104.817,11)	(241.987,45)	-	-	-	-	(346.804,56)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	(680.873,40)	-	-	(680.873,40)	0%
Tributos	(6.565.782,95)	(505.754,56)	(1.173.811,70)	(10.477.248,96)	-	-	(18.722.598,18)	-4%
Débitos a Identificar	(676.434,15)	-	-	-	-	-	(676.434,15)	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(260.258.279,28)</b>	<b>(24.902.332,82)</b>	<b>(33.299.482,34)</b>	<b>(24.030.333,80)</b>	-	-	<b>(342.490.428,24)</b>	<b>-79%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(143.495.864,99)</b>	<b>(10.818.404,47)</b>	<b>(416.608,76)</b>	<b>244.411.236,78</b>	-	-	<b>89.680.358,56</b>	<b>21%</b>
Saldo inicial (Outras contas)	(1.401.282,27)	-	-	-	-	-	(1.401.282,27)	0%
Receitas Financeiras	140.766,44	-	-	-	-	-	140.766,44	0%
Despesas Financeiras	(409.809,17)	-	-	-	-	-	(409.809,17)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	104.890.492,98	-	-	-	-	-	104.890.492,98	24%
Financiamento - Juros Fundo	(47.635.289,25)	(4.911.941,37)	(11.788.659,30)	(1.040.857,50)	-	-	(65.376.747,42)	-15%
Financiamento - Amortização Fundo	(22.125.095,77)	-	-	(87.937.111,80)	-	-	(110.062.207,57)	-25%
Financiamento - Fee	-	-	-	(2.536.000,00)	-	-	(2.536.000,00)	-1%
Financiamento Capital de Giro - Liberação	60.483.503,54	-	-	-	-	-	60.483.503,54	14%
Financiamento Capital de Giro - Amortização	(30.909.468,00)	-	-	-	-	-	(30.909.468,00)	-7%
Financiamento Capital de Giro - Juros	(4.239.457,38)	-	-	-	-	-	(4.239.457,38)	-1%
Financiamento PE - Liberação	58.125.814,98	9.830.546,77	14.043.638,25	-	-	-	82.000.000,00	19%
Financiamento PE - Encargos	(3.957.071,31)	(2.040.983,02)	(5.910.853,61)	(1.387.133,84)	-	-	(13.296.041,79)	-3%
Financiamento PE - Amortização	-	-	-	(82.000.000,00)	-	-	(82.000.000,00)	-19%
Financiamento Retrovenda - Liberação	5.820.000,00	-	-	-	-	-	5.820.000,00	1%
Financiamento Retrovenda - Amortização	(6.163.312,35)	-	-	(39.939.658,32)	-	-	(46.102.970,67)	-11%
Financiamento Retrovenda - Prêmio	(16.477.550,73)	(1.819.744,38)	(4.367.386,51)	(4.367.386,51)	-	-	(27.032.068,13)	-6%
Aporte	172.423.824,25	-	-	-	-	-	172.423.824,25	40%
Retirada	(172.458.018,49)	-	-	-	-	-	(172.458.018,49)	-40%
Outras Saídas	(446,44)	-	-	-	-	-	(446,44)	0%
Débito - Província	(20.768.492,00)	-	-	-	-	-	(20.768.492,00)	-5%
Receita Contratada - P.S.	(39.897.824,34)	-	-	-	-	-	(39.897.824,34)	-9%
Repasse Parcela	(5.176.830,68)	-	-	-	-	-	(5.176.830,68)	-1%
TED entre contas	44.045.182,60	-	-	-	-	-	44.045.182,60	10%
<b>Total Investimentos</b>	<b>144.070.021,63</b>	<b>1.057.878,00</b>	<b>(8.023.261,17)</b>	<b>(219.208.147,97)</b>	-	-	<b>(82.103.509,52)</b>	<b>-19%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>574.156,64</b>	<b>(9.760.526,46)</b>	<b>(8.439.869,93)</b>	<b>25.203.088,80</b>	-	-	<b>7.576.849,04</b>	<b>2%</b>

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



### 4.1.2 – Resultado Projetado

#### Premissas:

- Repasse distribuído por 03 meses começando 03 meses após entrega de obra. Previsão de entrega de Nov-26.
- Venda dos estoques projetada em 24 meses;
- Terreno, marketing, despesas adm e incorporação considerando incorridos + fluxo projetado DD;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido na DD + previsão de despesas com monitoramento, Gestão do Empreendimento e passivos levantados em Serasa.
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Foram projetados pela Monitori os fluxos relacionados ao CRI para aquisição de terreno e aos financiamentos de capital de giro.
- Foi projetado pela Monitori o fluxo de liberação, juros e amortização referente ao financiamento à produção com o banco Itaú.
- Repasse Parcela: Refere-se às receitas das unidades em garantia, recebidas na conta do Projeto e transferidas para a conta do P.S. (o resultado não está considerando o saldo do Patrimônio Separado).
- TED entre contas: Houve recebimentos de unidades fora da garantia, que ocorreram em outras contas do projeto.
- Foi projetado pela Monitori o fluxo de Financiamento – Retrovenda referente a **12 unidades** em estoque que foram vendidas com potencial de recompra, com vencimento de contrato de 12 meses após emissão de habite-se, se a SPE decidir fazer antes ou, caso tenha venda, uma vez que estão em estoque, sem qualquer trava ou impedimento. Unidades:
  - Fundo Ourinvest: 901, 1001, 1801 e 2001;
  - Fundo Fator: 1002, 1402 e 1602;
  - Fundo Panorama: 3001;
  - Fundo Riza: 2402, 2601, 2801 e 2201.

# 4 – Resultado Projetado (A partir da data base)



Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029+	Total	% / VGV
Receita Contratada - Garantia	-	2.146.759,54	1.838.787,87	19.988.619,35	-	-	<b>23.974.166,76</b>	8%
Receita Contratada - Fora Garantia	-	6.371.278,57	11.186.231,80	97.999.946,84	-	-	<b>115.557.457,21</b>	37%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(254.195,81)	(926.570,64)	(4.615.615,54)	-	-	<b>(5.796.381,99)</b>	-2%
Revenda de Unidades Distratadas	-	250.364,78	985.840,36	4.581.230,81	-	-	<b>5.817.435,94</b>	2%
Venda de Estoque	-	4.129.656,87	16.261.003,21	143.977.042,63	-	-	<b>164.367.702,71</b>	52%
Receita Comissão	-	1.473.992,07	3.537.580,97	6.510.346,49	-	-	<b>11.521.919,54</b>	4%
Dedução FIDCs	-	(33.927,66)	-	-	-	-	<b>(33.927,66)</b>	0%
Outros Créditos	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Receitas</b>	<b>-</b>	<b>14.083.928,35</b>	<b>32.882.873,58</b>	<b>268.441.570,58</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>315.408.372,51</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	-	(19.309.936,35)	(25.509.624,82)	(5.394.375,63)	-	-	<b>(50.213.936,79)</b>	-16%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	-	(193.321,57)	(88.842,47)	-	-	-	<b>(282.164,04)</b>	0%
Marketing	-	(735.257,60)	(253.473,43)	(126.524,01)	-	-	<b>(1.115.255,03)</b>	0%
Despesa Comissão	-	(1.473.992,07)	(3.537.580,97)	(6.510.346,49)	-	-	<b>(11.521.919,54)</b>	-4%
Incorporação	-	(711.318,11)	(1.845.748,94)	(24.765,32)	-	-	<b>(2.581.832,37)</b>	-1%
Despesas Administrativas	-	(1.730.765,11)	(890.400,00)	(816.200,00)	-	-	<b>(3.437.365,11)</b>	-1%
Devolução Distratos Realizados	-	(241.987,45)	-	-	-	-	<b>(241.987,45)</b>	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	(680.873,40)	-	-	<b>(680.873,40)</b>	0%
Tributos	-	(505.754,56)	(1.173.811,70)	(10.477.248,96)	-	-	<b>(12.156.815,23)</b>	-4%
Débitos a Identificar	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>-</b>	<b>(24.902.332,82)</b>	<b>(33.299.482,34)</b>	<b>(24.030.333,80)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(82.232.148,96)</b>	<b>-26%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>-</b>	<b>(10.818.404,47)</b>	<b>(416.608,76)</b>	<b>244.411.236,78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>233.176.223,55</b>	<b>74%</b>
Receitas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento - Liberação Fundo	-	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento - Juros Fundo	-	(4.911.941,37)	(11.788.659,30)	(1.040.857,50)	-	-	<b>(17.741.458,17)</b>	-6%
Financiamento - Amortização Fundo	-	-	-	(87.937.111,80)	-	-	<b>(87.937.111,80)</b>	-28%
Financiamento - Fee	-	-	-	(2.536.000,00)	-	-	<b>(2.536.000,00)</b>	-1%
Financiamento Capital de Giro - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento Capital de Giro - Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento Capital de Giro - Juros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento PE - Liberação	-	9.830.546,77	14.043.638,25	-	-	-	<b>23.874.185,02</b>	8%
Financiamento PE - Encargos	-	(2.040.983,02)	(5.910.853,61)	(1.387.133,84)	-	-	<b>(9.338.970,48)</b>	-3%
Financiamento PE - Amortização	-	-	-	(82.000.000,00)	-	-	<b>(82.000.000,00)</b>	-26%
Financiamento Retrovenda - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento Retrovenda - Amortização	-	-	-	(39.939.658,32)	-	-	<b>(39.939.658,32)</b>	-13%
Financiamento Retrovenda - Prêmio	-	(1.819.744,38)	(4.367.386,51)	(4.367.386,51)	-	-	<b>(10.554.517,40)</b>	-3%
Aporte	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Total Investimentos</b>	<b>-</b>	<b>1.057.878,00</b>	<b>(8.023.261,17)</b>	<b>(219.208.147,97)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(226.173.531,15)</b>	<b>-72%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.534.652,74</b>	<b>(9.760.526,46)</b>	<b>(8.439.869,93)</b>	<b>25.203.088,80</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.537.345,14</b>	<b>3%</b>

As premissas consideradas neste cenário são as mesmas descritas anteriormente.

Este fluxo considera somente as movimentações futuras, acrescidas do saldo do caixa (incluindo o Patrimônio Separado).