

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro  
Praça Saúde (CRI 33S3E)  
Realizado em: 17/05/2024**

 **Data Base: Abril/2024**



## **Resumo de Empreendimento**

---

## **CRI – Resumo do Empreendimento**

---

### **1 – Posição Comercialização**

---

### **2 – Recebíveis e Despesas**

---

### **3 – Contábil e Fiscal**

---

### **4 – Resultado Projetado**

---

# Resumo Empreendimento



## Projeto

### Informações Projeto

Empreendimento: PRAÇA SAÚDE BY YOU, INC  
Empresa: EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA  
Endereço: Av. Afonso Mariano Fagundes, 137, Vila da Saúde  
Cidade: São Paulo - SP  
Patrimônio de Afetação: sim (16/06/2021)  
Torres: 1  
Total de Unidades: 253  
Unidades em Garantia: 253  
Garantias em Estoque: 82  
% Vendido: 67,59%  
% Obra: 100,00%  
(i) Data de Entrega: 10/04/2024 (Cronograma de obra)  
Data Base Monitoramento: 30/04/2024

### CRI

Posição Atual	Valor (R\$)
Crédito Total	70.000.000,00
Saldo Devedor (30/04/2024)	64.772.779,00
Saldo a Liberar	3.776.000,00
Data Vencimento Contrato	04/03/2026
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 4% a.a. na base 252

(i) Habite-se emitido em 24/02/2024 e última medição realizada em 10/04/2024.

# CRI – Resumo do Empreendimento

Informações da Operação	Anterior	Nova
CRI	24ª Série da 3ª Emissão	33ª Série da 3ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Empreendimento alvo	Terreno Saúde	PRAÇA SAÚDE BY YOU, INC
Crédito Total	17.600.000,00	70.000.000,00
<i>Despesas Flat</i>	<i>178.556,00</i>	<i>234.393,89</i>
<i>Fundo de Reserva</i>	<i>269.671,00</i>	<i>746.871,46</i>
<i>1º Prêmio</i>	<i>198.628,48</i>	<i>1.118.563,58</i>
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	<i>16.953.144,52</i>	<i>67.900.171,07</i>
Data de emissão	08/10/2020	18/02/2022
Data de vencimento final	30/10/2025	04/03/2026
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 8% a.a. na base 252	CDI + 4% a.a. na base 252

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1.1 – Vendas (Status Unidades e Lojas)

	UNIDADES	Monit. mar24	Monit. abr24
	Total Unidades Empreendimento	249	249
	Total Unidades Em Garantia	249	249
(i)	<b>Permutas</b>	4	4
	Unidades	4	4
	<b>Disponível / Estoque</b>	84	80
	Unidades em Estoque	84	80
(ii)	<b>Vendidas</b>	161	165
	Quitadas	70	94
	Financiamento Direto	24	18
	Promessa de Repasse	67	53

	LOJAS	Monit. mar24	Monit. abr24
	Total Unidades Empreendimento	4	4
	Total Unidades Em Garantia	4	4
(i)	<b>Permutas</b>	1	1
	Unidades	1	1
	<b>Disponível / Estoque</b>	2	2
	Unidades em Estoque	2	2
(ii)	<b>Vendidas</b>	1	1
	Quitadas	1	1
	Financiamento Direto	0	0
	Promessa de Repasse	0	0

O projeto possui 249 unidades e 4 lojas.

(i) A loja 1 e as unidades 604, 615, 618 e 1809 estão classificadas como permuta, conforme espelho de vendas do incorporador.

(ii) No período:

- 06 unidades foram vendidas (1-717, 1-1006, 1-1606, 1-1701, 1-1706 e 2-306);
- 24 unidades foram quitadas (1-502, 1-602, 1-610, 1-1007, 1-1204, 1-1208, 1-1305, 1-1309, 1-1402, 1-1406, 1-1507, 1-1508, 1-1509, 1-1603, 1-1606, 1-1708, 1-1709, 1-1808, 1904, 1-2003, 2-224, 2-310, 2-406 e 2-407);
- 02 unidade foram distratadas (1-508 e 1-516).

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.2 – Rolagem de Unidades

Status	mar/24	Rolagem										abr/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	71	-	-	-	1	-	23	-	-	-	-	95
permuta	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
estoque	86	-	(1)	-	-	-	(4)	1	-	-	-	82
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	84	-	(23)	-	4	-	-	(11)	-	-	-	54
31 - 90	5	-	-	-	(1)	-	11	-	(3)	-	-	12
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	3
121 - 180	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>253</b>											<b>253</b>

### Movimento no período:

- 24 unidades foram quitadas (1-502, 1-602, 1-610, 1-1007, 1-1204, 1-1208, 1-1305, 1-1309, 1-1402, 1-1406, 1-1507, 1-1508, 1-1509, 1-1603, 1-1606, 1-1708, 1-1709, 1-1808, 1904, 1-2003, 2-224, 2-310, 2-406 e 2-407);
- 06 unidades foram vendidas (1-717, 1-1006, 1-1606, 1-1701, 1-1706 e 2-306);
- 02 unidade distratada voltou para estoque (1-508 e 1-516);
- 01 unidade inadimplente recuperada (2-410);
- 15 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (1-501, 1-505, 1-513, 1-518, 1-601, 1-605, 1-608, 1-609, 1-620, 1-809, 1-905, 1-1405, 1-1707, 2-203 e 2-418).

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Praça Saúde

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds mar-24	Unds abr-24	% Pago abr-24
0 - 30	155	149	79,9%
31 - 90	5	12	75,4%
91 - 120	0	3	55,8%
121 - 180	2	2	31,0%
> 180	0	0	
<b>Total Unidades</b>	<b>162</b>	<b>166</b>	<b>78,8%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM mar-24	R\$MM abr-24	% abr-24
0 - 30	23,41	16,83	88,2%
31 - 90	1,08	1,12	5,9%
91 - 120	0,00	0,56	2,9%
121 - 180	0,58	0,58	3,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>25,07</b>	<b>19,09</b>	<b>100,0%</b>

#### Unidades por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
1	4	13	12	6	3	3	3	5	4	95
0	0	1	0	0	3	2	1	0	5	0
0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0
0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>1</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>95</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

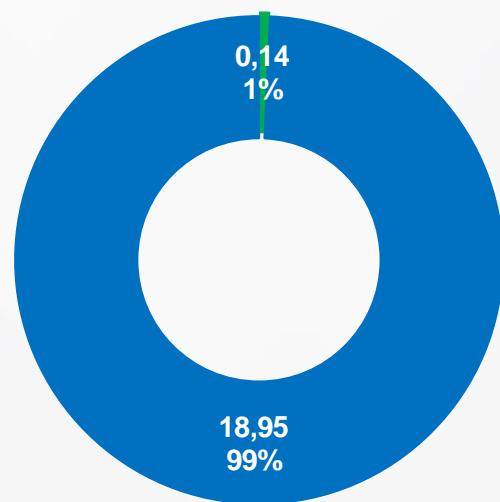
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,79	1,91	5,80	3,95	1,66	0,90	0,74	0,56	0,39	0,12	0,00
0,00	0,00	0,18	0,00	0,00	0,68	0,19	0,06	0,00	0,01	0,00
0,00	0,00	0,00	0,21	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00
0,00	0,00	0,00	0,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>0,79</b>	<b>1,91</b>	<b>5,98</b>	<b>4,74</b>	<b>1,98</b>	<b>1,58</b>	<b>0,93</b>	<b>0,62</b>	<b>0,39</b>	<b>0,16</b>	<b>0,00</b>

Das 166 unidades vendidas, 71 estão ativas. Destas, 02 unidades estão inadimplentes acima de 120 dias (1-603 e 1-614), representando R\$ 0,58 milhão ou 3,0% dos recebíveis contratados.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

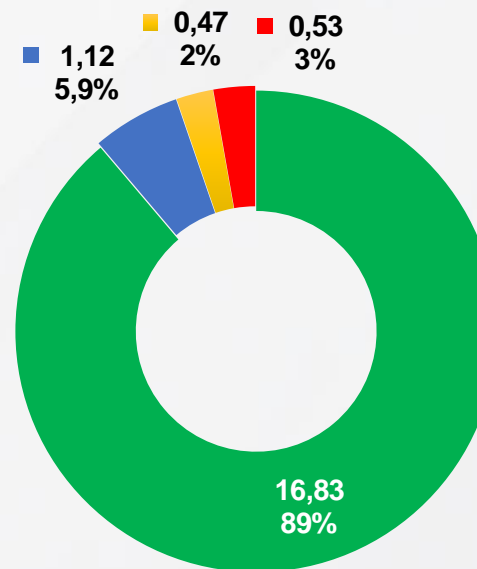
### 2.2 – Inadimplência e Recebíveis – Praça Saúde

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 recebíveis em aberto R\$ 19,09 milhões, sendo R\$ 18,95 milhões parcelas chaves ou pós-chaves. Destes, duas unidades com inadimplência acima de 120 dias (1-603 e 1-614), representando 3% ou R\$ 0,53 milhão do recebível contratado.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Abr/24, contas do projeto Evoque:

Classificação	Itaú Evoque 13374-3
<b>Saldo C/C Inicial</b>	<b>1.125.573,00</b>
Receita Contratada	4.271.179,18
Construção - Custo de Obra	-644.457,40
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-105.181,75
Terreno - IPTU	-6.482,91
Terreno - Manutenção	-32,55
Marketing - Promoção e Propaganda	-66.458,49
Marketing - Stand	-9.247,70
Desp Financeiras	-902,40
RET	-222.862,77
Desp Adm - Outras	-9.222,79
Outros Tributos	-1.902,90
<b>(ii)</b> Débitos a identificar	<b>-1.725,94</b>
<b>(i)</b> { Crédito - You Inc	3.884.830,81
Débito - You Inc	-4.160.000,00
Débito - Província	-3.575.324,81
<b>(iii)</b> Créditos a identificar	334.158,84
Receitas Financeiras	1,57
<b>Saldo C/C Final</b>	<b>811.940,99</b>

**(i)** Ocorreram entradas e saídas oriundas da You Inc. As saídas foram superiores em R\$ 275.169,19.

**(ii)** Ocorreram débitos não identificados no valor de R\$ 1.725,94.

**(ii)** Ocorreram créditos não identificados no arquivo de contas pagas fornecido pelo Incorporador:

- R\$ 331.890,73: Em nome da “Estrada da Gávea”
- R\$ 2.268,11: Transferência da conta “TBI 6368.18280-1” não identificada a origem.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Abr/24, Patrimônio Separado:

<b>Classificação</b>	<b>Itaú PS 21028-2</b>
<b>Saldo C/C Inicial</b>	<b>1.238.637,03</b>
Receita Contratada	5.445.414,47
Crédito - Evoque	3.575.324,81
CRI - Amortização	-2.061.918,51
CRI - Juros	-836.035,45
CRI - Outros	0,06
Desp Adm - Outras	-9.793,54
Desp Financeiras	-73,00
Créditos a identificar	126.986,97
Aplicação / Resgate Invest	-6.894.682,81
Receitas Financeiras	136,53
<b>Saldo C/C Final</b>	<b>583.996,56</b>
Aplicações Financeiras	11.159.700,78
<b>Saldo Total</b>	<b>11.743.697,34</b>

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4 – Recebimentos de Clientes

Parte dos recebimentos ocorreram pela conta do Itaú do Projeto e no período houve variação, devido aos recebimentos ocorrerem um dia útil após a data da baixa (créditos em D+1).

Período	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Varição (R\$)
abr/24	4.271.179,18	5.445.414,47	-9.039.256,76	677.336,89
<b>TOTAL</b>	<b>4.271.179,18</b>	<b>5.445.414,47</b>	<b>-9.039.256,76</b>	<b>677.336,89</b>

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	13374-3	903	I	01/04/2024	460.816,27	
Extrato Bancário	13374-3	903	I	01/04/2024	600,90	
Extrato Bancário	13374-3	521	M	01/04/2024	540,81	
Extrato Bancário	13374-3	1805	I	01/04/2024	510,95	
Extrato Bancário	13374-3	2004	I	01/04/2024	423.076,43	Créditos no extrato bancário, referentes as baixas no final de Mar/24 (D+1)
Extrato Bancário	13374-3	2004	M	01/04/2024	1.486,18	
Extrato Bancário	13374-3	2004	I	01/04/2024	504,26	
Extrato Bancário	13374-3	1702	M	01/04/2024	1.762,77	
Extrato Bancário	13374-3	424	S	01/04/2024	249.860,00	
ERP	-	1101	I	18/04/2024	-2.268,11	
ERP	-	1505	I	24/04/2024	-523,76	
ERP	-	1505	I	24/04/2024	-69.586,91	
ERP	-	1708	I	24/04/2024	-55.102,61	
ERP	-	1708	I	24/04/2024	-1.773,69	Baixas no final de Abr/24, com possíveis créditos em Mai/24 (D+1)
ERP	-	1006	S	29/04/2024	-199.134,44	
ERP	-	1505	I	30/04/2024	-675,87	
ERP	-	1006	S	30/04/2024	-132.756,29	
				<b>TOTAL</b>	<b>677.336,89</b>	

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5 – Recebimentos de Clientes (repasso ao PS)

A tabela abaixo demonstra os créditos realizados na conta do PS pós Habite-se o e valor recebido fora da conta, que estão pendentes de repasse à conta do Patrimônio Separado:

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.
fev/24	0,00	-903.742,17	-903.742,17	0,00	-903.742,17
mar/24	1.197.341,50	-5.863.746,11	-4.666.404,61	0,00	-4.666.404,61
abr/24	5.445.414,47	-9.039.256,76	-3.593.842,29	0,00	-3.593.842,29
<b>TOTAL</b>	<b>6.642.755,97</b>	<b>-15.806.745,04</b>	<b>-9.163.989,07</b>	<b>0,00</b>	<b>-9.163.989,07</b>

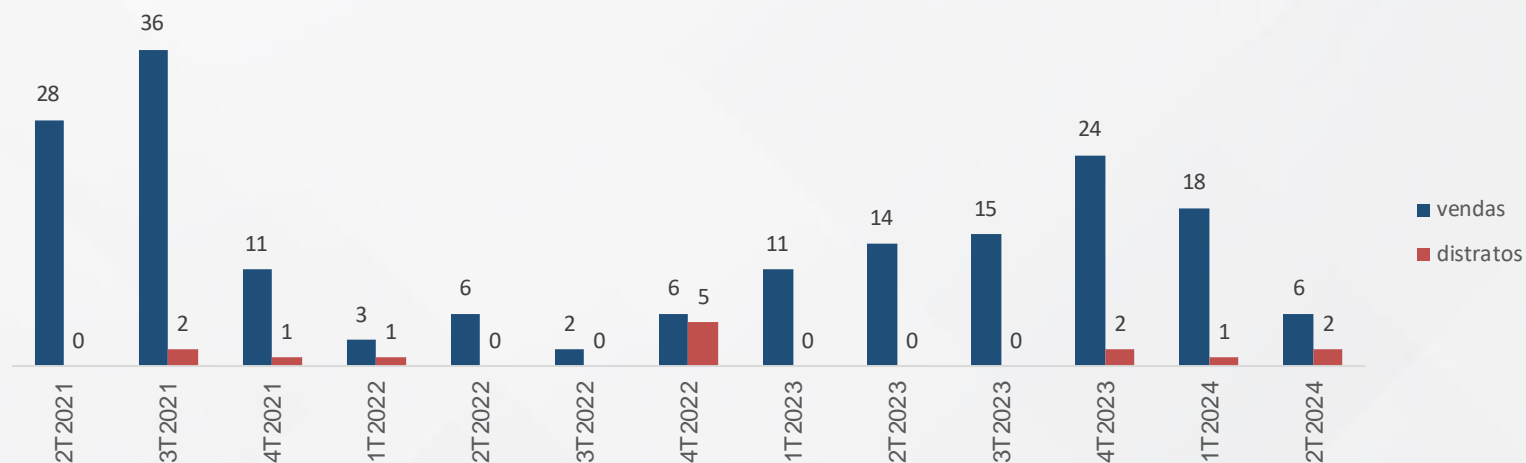
## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	Qtd. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Estoque R\$/m²	VMU Estoque R\$ mil	VGV Estoque (R\$ mm)
Lojas	115,8	1	3	1	148	7.990	1.184,9	1,2	2	161,1	10.019	807,00	1,6
Stúdios	26,2	3	107	48	1.238	11.922	307,6	14,8	59	1.565,8	13.886	368,51	21,7
1 Dormitório	35,8	0	22	14	487	12.751	443,9	6,2	8	300,8	13.479	506,81	4,1
3 Dormitórios	70,4	0	52	44	3.108	10.707	756,3	33,3	8	550,3	14.425	992,33	7,9
2 Dormitórios	58,4	1	64	59	3.436	11.061	644,1	38,0	5	297,8	13.371	796,50	4,0
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>248</b>	<b>166</b>	<b>8.417</b>	<b>11.101</b>	<b>562,9</b>	<b>93,4</b>	<b>82</b>	<b>2.875,8</b>	<b>13.677</b>	<b>479,65</b>	<b>39,3</b>

O empreendimento possui 80 unidades e 2 lojas em estoque. O total (unidades e lojas) somam um VGV R\$ 39.331.600,00 (conforme Tabela de vendas) ou R\$ 31.955.416,51 (Considerando o VUV médio dos 6 últimos meses que ocorreram vendas, por tipologia).

Histograma de Vendas



## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.7 – Coverage e Razão Mínima de Garantia

5.4. Coverage de Obra: Para que os recursos oriundos das vendas das futuras unidades autônomas sejam destinados à (a) Amortização do saldo devedor do Valor Principal da CCB ou para (b) destinação dos recursos excedentes pela Devedora à You Inc, conforme alínea (i) 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, calculado pela Gerenciadora conforme sua projeção para a data do Habite-se;

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

"Saldo Devedor Projetado da CCB" = saldo devedor atualizado da CCB calculado pela Gerenciadora, conforme sua projeção para a data do Habite-se.

5.5. Razão de Garantia: Para que os recursos excedentes oriundos das vendas das futuras unidades autônomas sejam destinados pela Devedora à You Inc, conforme alínea (i) da Cláusula 5.3., deverá ser mantida a seguinte razão de garantia a ser calculada conforme definido abaixo, a qual deverá ser igual ou superior a **175%** (cento e setenta e cinco por cento) do saldo devedor da CCB ("Razão de Garantia"):

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Estoque} + \text{Recebíveis} + \text{Caixa}}{\text{Saldo Devedor Projetado da CCB}} \geq 175\%$$

<b>Data Base:</b>	<b>abr-24</b>
Estoque + Recebíveis na entrega:	47.696.221,45
Caixa atual:	813.843,89
Saldo Devedor na entrega:	64.772.779,00
<b>Razão de Garantia:</b>	<b>75%</b>

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (EVOQUE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com Efeitos Negativa	09/11/2024
● Trabalhista	Negativa	11/11/2024
● Municipal	Regular	12/10/2024
● Estadual	Negativa	15/11/2024
● FGTS	Regular	30/05/2024

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.2.1 – Balancete – Praça Saúde

<b>EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - 31/03/2024</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>64.365.856,81</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>64.365.856,81</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>63.201.490,87</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>3.013.816,56</b>
Bancos Conta Movimento	1.621.801,53	Fornecedores	502.363,14
Aplicações Financeiras	4.970.440,95	Retenção Contratual	904.596,75
Clientes	25.031.594,45	Provisão para Distrato	305.760,29
Conta Transitoria de Clientes	1.139.158,57	Obrigações Tributárias	297.929,59
Adiantamento Fornecedores	218.020,33	Impostos e Contribuições a Pagar	1.902,89
Impostos a Recuperar	7.749,66	Impostos Diferidos CP	1.001.263,90
Estoque	26.529.864,17	C/C Diversas	-
Despesas a Apropriar	3.682.861,21	Adiantamentos de Clientes	-
		Créditos Indevidos	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>1.164.365,94</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>66.912.861,71</b>
Clientes LP	1.164.365,94	Empréstimo CRI	66.910.732,42
		C/C Diversas	-
		Titulos a Pagar	2.129,29
		<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>276.548,36</b>
		Capital Subscrito	10.000,00
		AFAC	850.000,00
		Lucros ou Prejuizos Acumulados	(583.451,64)
		<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS</b>	<b>(5.837.369,82)</b>
		Demonstração de resultados	(5.837.369,82)

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1.1 – Resultado Projetado – Praça Saúde

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	Total	% / VGV
Receita Contratada	71.121.248,52	601.685,49	-	-	-	71.722.934,01	58%
Receita Repasse	-	18.953.927,87	-	-	-	18.953.927,87	15%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(581.813,17)	-	-	-	(581.813,17)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	271.160,96	406.741,44	-	-	677.902,40	1%
Venda de Estoque	-	11.737.900,40	18.390.050,25	-	-	30.127.950,65	24%
Receita Comissão	-	1.044.266,21	783.199,65	-	-	1.827.465,86	1%
Outras Receitas	527.250,84	-	-	-	-	527.250,84	0%
<b>Receitas</b>	<b>71.648.499,36</b>	<b>32.027.127,75</b>	<b>19.579.991,34</b>	-	-	<b>123.255.618,46</b>	<b>100%</b>
Obra	(61.162.856,10)	(760.991,22)	-	-	(462,54)	(61.924.309,86)	-50%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(21.956.530,33)	-	-	-	-	(21.956.530,33)	-18%
Marketing	(9.329.764,21)	(299.128,00)	(130.254,00)	-	-	(9.759.146,21)	-8%
Despesa Comissão	(6.489,30)	(586.895,02)	(919.502,51)	-	-	(1.512.886,83)	-1%
Incorporação	(3.428.635,83)	(690.675,00)	(240.570,00)	-	-	(4.359.880,83)	-4%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(425.444,55)	(14.000,00)	-	-	-	(439.444,55)	0%
Despesas Financeiras	(184.419,09)	-	-	-	-	(184.419,09)	0%
Devolução Distratos Realizados	(132.780,63)	148.262,90	-	-	-	15.482,27	0%
Devolução Distratos Projetados	-	(211.171,93)	-	-	-	(211.171,93)	0%
Tributos	(2.517.674,31)	(1.281.085,11)	(783.199,65)	-	-	(4.581.959,07)	-4%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(99.144.594,35)</b>	<b>(3.695.683,38)</b>	<b>(2.073.526,17)</b>	-	<b>(462,54)</b>	<b>(104.914.266,44)</b>	<b>-85%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(27.496.094,99)</b>	<b>28.331.444,37</b>	<b>17.506.465,18</b>	-	<b>(462,54)</b>	<b>18.341.352,02</b>	<b>15%</b>
Aporte - You Inc	50.228.003,81	-	-	-	-	50.228.003,81	41%
Retirada - You inc	(52.422.500,00)	-	-	-	-	(52.422.500,00)	-43%
Mútuo Saída	(60.000,00)	-	-	-	-	(60.000,00)	0%
Mútuo Entrada	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	79.465.137,41	-	-	-	-	79.465.137,41	64%
Crédito - Província	100,00	-	-	-	-	100,00	0%
Débito - Província	(40.879.020,16)	-	-	-	-	(40.879.020,16)	-33%
Repasse de Receita Garantia	(8.001.079,90)	-	-	-	-	(8.001.079,90)	-6%
Outras saídas	(20.702,28)	-	-	-	-	(20.702,28)	0%
<b>Total Investimentos</b>	<b>28.309.938,88</b>	-	-	-	-	<b>28.309.938,88</b>	<b>23%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>813.843,89</b>	<b>28.331.444,37</b>	<b>17.506.465,18</b>	-	<b>(462,54)</b>	<b>46.651.290,90</b>	<b>38%</b>

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

# 4 – Resultado Projetado

## 4.2 – Resultado Projetado

### Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses começando 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques em 13 meses;
- Custo de obra, terreno, marketing e incorporação considerando fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador (**base abr/24**);
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + previsão de despesas com monitoramento e operações de financiamento;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Repasse de Receita Garantia: Está relacionada com as receitas das unidades recebidas na conta do PS.
- Fluxo Investimentos: Não estamos considerando pagamento dos juros e amortização do CRI.