

monitori^{ri}
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro Praça Saúde (CRI 33S3E)

Realizado em: 27/08/2025

 **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:	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:	145
Garantias em Estoque:	20
% Vendido:	86,21%
% Obra:	100%
(i) Data de Entrega:	10/04/2024 (Cronograma de obra)
Data Base Monitoramento:	31/07/2025

CRI

Posição Atual	Valor (R\$)
Crédito Total	70.000.000,00
Saldo Devedor (31/07/2025)	7.081.712,61
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.



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
Despesas Flat	178.556,00	234.393,89
Fundo de Reserva	269.671,00	746.871,46
1º Prêmio	198.628,48	1.118.563,58
Preço de Aquisição Líquido	16.953.144,52	67.900.171,07
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



1.1 – Vendas (Status Unidades)

UNIDADES	Monit.	Monit.
	jun25	jul25
Total Unidades Empreendimento	249	249
Total Unidades Liberadas Garantia	95	107
(i) Permutas	4	4
Disponível / Estoque	0	0
(ii) Vendidas	91	103
Quitadas	91	102
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	0	1
Total Unidades Em Garantia	154	142
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	21	19
Unidades em Estoque	21	19
Unidades Alugadas	0	0
(ii) Vendidas	133	123
Quitadas	124	114
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	9	9

LOJAS	Monit.	Monit.
	jun25	jul25
Total Unidades Empreendimento	4	4
Total Unidades Liberadas Garantia	0	1
Permutas	0	0
Disponível / Estoque	0	0
(ii) Vendidas	0	1
Quitadas	0	1
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	0	0
Total Unidades Em Garantia	4	3
(i) Permutas	1	1
Unidades	1	1
Disponível / Estoque	1	1
Unidades em Estoque	1	1
Unidades Alugadas	0	0
(ii) Vendidas	2	1
Quitadas	2	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:

- 01 unidade foi vendida (002-0316);
- 01 unidade foi vendida e quitada (002-0324)
- 13 unidades foram liberadas (001-0624, 001-0722, 001-0723, 001-0901, 001-1105, 001-1209, 001-1607, 001-1805, 001-1807, 001-2006, 002-0314, 002-0413 e 003-LJ002)



1.2 – Rolagem de Unidades

Status	jun/25	Rolagem									jul/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	95	-	12	-	-	-	1	-	-	-	108
quitada s/ lib	126	(12)	-	-	1	-	-	-	-	-	115
permuta	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
estoque	22	-	(1)	-	-	(1)	-	-	-	-	20
0 - 30	7	-	-	-	1	-	1	-	-	-	9
31 - 90	2	(1)	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	253										253

Movimento no período:

- 01 unidade foi vendida (002-0316);
- 01 unidade foi vendida e quitada (002-0324)
- 13 unidades foram liberadas (001-0624, 001-0722, 001-0723, 001-0901, 001-1105, 001-1209, 001-1607, 001-1805, 001-1807, 001-2006, 002-0314, 002-0413 e 003-LJ002)
- 01 unidade inadimplente recuperada (002-0322)



2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Praça Saúde

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jun-25	Unds jul-25	% Pago jul-25
0 - 30	161	124	98,1%
31 - 90	2	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	163	124	98,1%

Unidades por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
2	0	1	1	1	0	0	1	1	0	115
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	0	1	1	1	0	0	1	1	0	115

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jun-25	R\$MM jul-25	% jul-25
0 - 30	1,35	1,13	100,0%
31 - 90	0,46	0,00	0,0%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	1,81	1,13	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,52	0,00	0,18	0,19	0,14	0,00	0,00	0,07	0,03	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	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	0,00	0,00	0,00	0,00
0,52	0,00	0,18	0,19	0,14	0,00	0,00	0,07	0,03	0,00	0,00

Das 124 unidades vendidas, 09 estão ativas. Todas as unidades estão adimplentes.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jul/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú Evoque 13374-3
Saldo C/C Inicial	757.923,58
Receita Contratada	462.165,70
Construção - Custo de Obra	-102.369,08
(i) Incorporação - Manutenção das Unidades em Estoque	-109.488,11
Marketing - Promoção e Propaganda	-23.732,57
Marketing - Stand	-19.001,08
Desp Comerciais - Comissão	-79,65
Desp Adm - Outras	-4.912,18
Desp Adm - Distratos	-25.000,00
(ii) Débitos a identificar	-45.446,58
RET	-5.001,65
(iii) Débito - You Inc	-665.000,00
Débito - Província	-69.475,00
Receitas Financeiras	41,34
Desp Financeiras	-114,30
Saldo C/C Final	150.510,42

(i) Incorporação – Manutenção das unidades em estoque: São despesas com IPTU e condomínio;

(ii) Débitos a identificar: No dia 23/07 houve pagamentos para clientes ativos na qual não foi possível a sua identificação;

(iii) Débito – You Inc: Total de saídas R\$ 665.000,00.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jul/25, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú PS 21028-2
Saldo C/C Inicial	11.686,39
Receita Contratada	437.157,05
(i) Crédito Não Identificado	4.337.207,60
Crédito - Evoque	69.475,00
CRI - Amortização	-4.337.207,57
CRI - Juros	-167.298,18
Despesas	-8.343,04
Receitas Financeiras	4,01
Desp Financeiras	-79,04
Aplicação / Resgate Invest	-322.332,70
Saldo C/C Final	20.269,52
Recebível não amortizado	375.063,07
Aplicações Financeiras	782.277,22
Saldo Total	1.177.609,81

(i) Crédito Não identificado: No dia 11/07, foi identificado uma entrada no valor de R\$ 4.337.207,60 na conta do PS, classificada gerencialmente como Aporte de Sócios do agente VLR 01 SPE S.A, no relatório de conciliação de incorridos do incorporador.



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Parte dos recebimentos ocorreram pela conta do Itaú do Projeto e no período houve variação, conforme detalhado abaixo:

Período	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
jul/25	462.165,70	437.157,05	-899.322,75	0,00
TOTAL	462.165,70	437.157,05	-899.322,75	0,00



2.5.2 – Recebimentos de Clientes – Repasse do 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	-1.253.836,39	-1.253.836,39	0,00	-1.253.836,39
mar/24	1.197.341,50	-5.863.746,11	-4.666.404,61	2.481.575,52	-2.184.829,09
abr/24	5.572.401,44	-9.039.256,76	-3.466.855,32	3.575.324,81	108.469,49
mai/24	3.224.066,53	-7.216.982,49	-3.992.915,96	748.688,19	-3.244.227,77
jun/24	3.061.675,84	-5.391.234,66	-2.329.558,82	109.401,51	-2.220.157,31
jul/24	3.659.642,35	-7.704.310,51	-4.044.668,16	1.210.494,05	-2.834.174,11
ago/24	3.557.266,52	-5.225.772,10	-1.668.505,58	1.055.498,29	-613.007,29
set/24	2.987.846,85	-5.659.875,70	-2.672.028,85	19.595.066,39	16.923.037,54
out/24	1.884.452,43	-1.980.452,43	-96.000,00	0,00	-96.000,00
nov/24	485.534,20	-571.047,80	-85.513,60	738.753,52	653.239,92
dez/24	388.988,93	-987.771,69	-598.782,76	612.092,67	13.309,91
jan/25	242.224,64	-1.029.119,28	-786.894,64	1.256.145,35	469.250,71
fev/25	385.000,00	-892.098,41	-507.098,41	815.069,90	307.971,49
mar/25	674.161,00	-1.833.814,50	-1.159.653,50	0,00	-1.159.653,50
abr/25	0,00	-1.336.580,50	-1.336.580,50	0,00	-1.336.580,50
mai/25	100.948,88	-502.849,99	-401.901,11	0,00	-401.901,11
jun/25	0,00	-1.049.168,10	-1.049.168,10	0,00	-1.049.168,10
jul/25	437.157,05	-899.322,75	-462.165,70	69.475,00	-392.690,70
TOTAL	27.858.708,16	-58.437.240,17	-30.578.532,01	32.267.585,20	1.689.053,19



2.5.3 – Recebimentos de Clientes – Repasse do PS

A tabela abaixo demonstra os créditos realizados na conta do Projeto e na conta do PS pós Habite-se o e valor já repassado ao PS e o valor pendente de repasse:

	A	B	C = A + B	D	E = B + D	F	G = E - C + F
Período	Recebido do Projeto	Recebido do PS	Total Recebido	Repassado ao PS	Total Recebido PS	Net You	Varição
fev/24	1.071.638,07	-	1.071.638,07	-	-	-8.702.027,00	-9.773.665,07
mar/24	3.941.500,06	1.197.341,50	5.138.841,56	2.481.575,52	3.678.917,02	-	-1.459.924,54
abr/24	4.605.338,02	5.572.401,44	10.177.739,46	3.575.324,81	9.147.726,25	-	-1.030.013,21
mai/24	3.510.765,99	3.224.066,53	6.734.832,52	748.688,19	3.972.754,72	-	-2.762.077,80
jun/24	2.458.279,63	3.061.675,84	5.519.955,47	109.401,51	3.171.077,35	-	-2.348.878,12
jul/24	3.170.562,81	3.659.642,35	6.830.205,16	1.210.494,05	4.870.136,40	-	-1.960.068,76
ago/24	2.449.848,85	3.557.266,52	6.007.115,37	1.055.498,29	4.612.764,81	-	-1.394.350,56
set/24	2.826.273,38	2.987.846,85	5.814.120,23	0,00	2.987.846,85	19.595.066,39	16.768.793,01
out/24	96.000,00	1.884.452,43	1.980.452,43	0,00	1.884.452,43	-	-96.000,00
nov/24	85.513,60	485.534,20	571.047,80	738.753,52	1.224.287,72	-	653.239,92
dez/24	602.075,05	388.988,93	991.063,98	612.092,67	1.001.081,60	-	10.017,62
jan/25	681.169,53	242.224,64	923.394,17	1.256.145,35	1.498.369,99	-	574.975,82
fev/25	621.250,78	385.000,00	1.006.250,78	815.069,90	1.200.069,90	-	193.819,12
mar/25	1.159.653,50	674.161,00	1.833.814,50	0,00	674.161,00	-	-1.159.653,50
abr/25	1.336.580,50	0,00	1.336.580,50	0,00	0,00	-	-1.336.580,50
mai/25	357.584,91	100.948,88	458.533,79	0,00	100.948,88	-	-357.584,91
jun/25	1.093.484,30	0,00	1.093.484,30	0,00	0,00	-	-1.093.484,30
jul/25	462.165,70	437.157,05	899.322,75	69.475,00	506.632,05	-	-392.690,70
TOTAL	30.529.684,68	27.858.708,16	58.388.392,84	12.672.518,81	40.531.226,97	10.893.039,39	-6.964.126,48



2.5.4 – Aportes e Retiradas

A tabela abaixo demonstra os aportes e retiradas realizados na conta do Projeto pela You Inc, de jan/21 até a data base do relatório. A data de corte para fev/24 é dia 20/02/2024.

Pré Habite-se	A	B	C = (A + B)
Período	Aportes	Retiradas	Saldo
2022	6.438.017,00	-9.240.000,00	-2.801.983,00
2023	25.391.256,00	-27.675.500,00	-2.284.244,00
jan/24	1.286.700,00	-3.130.000,00	-1.843.300,00
fev/24	811.700,00	-2.610.000,00	-1.798.300,00
TOTAL	33.927.673,00	-42.655.500,00	-8.727.827,00

Pós Habite-se	A	B	C = (A + B)
Período	Aportes	Retiradas	Saldo
fev/24	25.800,00	0,00	25.800,00
mar/24	2.385.700,00	-1.345.000,00	1.040.700,00
abr/24	3.884.830,81	-4.160.000,00	-275.169,19
mai/24	0,00	-2.275.000,00	-2.275.000,00
jun/24	127.000,00	-1.570.000,00	-1.443.000,00
jul/24	1.185.600,00	-2.808.000,00	-1.622.400,00
ago/24	2.182.800,00	-1.686.000,00	496.800,00
set/24	19.660.066,36	-2.599.000,00	17.061.066,36
out/24	583.558,00	-25.000,00	558.558,00
nov/24	1.079.900,00	-55.000,00	1.024.900,00
dez/24	594.200,00	-414.000,00	180.200,00
jan/25	1.180.600,00	-248.000,00	932.600,00
fev/25	1.052.000,00	-240.000,00	812.000,00
mar/25	55.000,00	-917.000,00	-862.000,00
abr/25	14.500,00	0,00	14.500,00
mai/25	70.500,00	-307.000,00	-236.500,00
jun/25	18.850,00	-302.000,00	-283.150,00
jul/25	0,00	-665.000,00	-665.000,00
TOTAL	34.100.905,17	-19.616.000,00	14.484.905,17

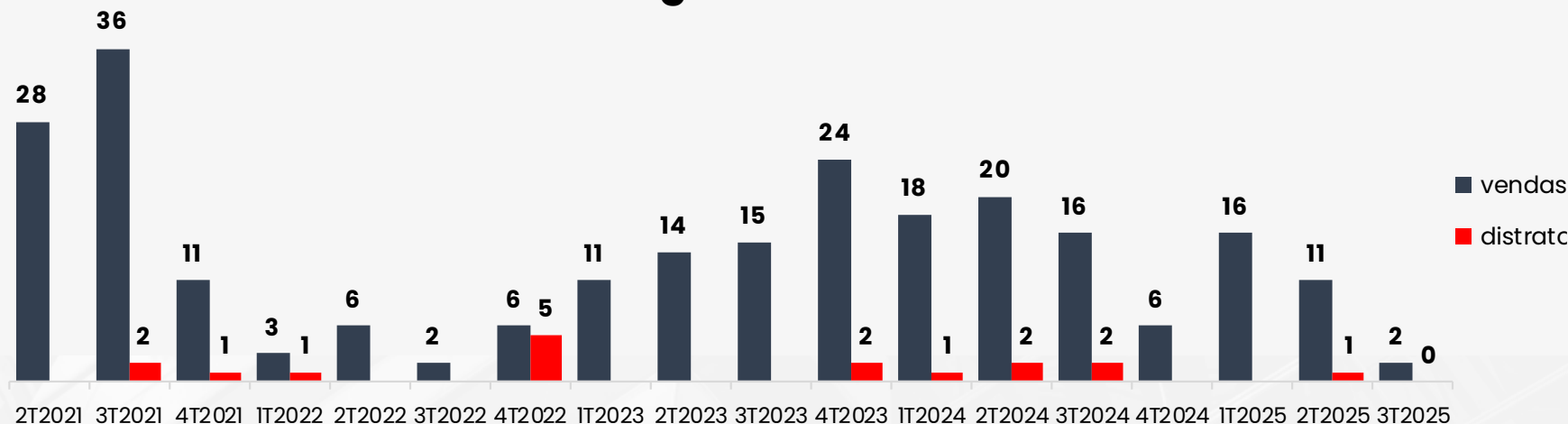


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtde.			Área Vendida	VUV	VMU	VGV	Qtde. Estoque	Área Estoque	VUV	VMU	VGV
		Permuta	Incorporador	Vendida		Vendido R\$/m²	Vendido R\$ mil	Vendido (R\$ mm)			Estoque R\$/m²	Estoque R\$ mil	Estoque (R\$ mm)
Lojas	115,8	1	3	2	229	8.604	984,5	2,0	1	80,6	10.019	807,00	0,8
Stúdios	26,2	3	107	90	2.314	11.927	306,6	27,6	17	490,3	14.026	404,56	6,9
1 Dormitório	35,8	0	22	20	698	13.242	462,1	9,2	2	90,2	12.763	575,35	1,2
3 Dormitórios	70,4	0	52	52	3.658	11.754	826,9	43,0	0	0,0	0	0,00	0,0
2 Dormitórios	58,4	1	64	64	3.733	12.101	705,9	45,2	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		5	248	228	10.632	11.944	557,0	127,0	20	661,1	13.366	441,77	8,8

O empreendimento possui **19** unidades e **1** loja em estoque. O total (unidades e lojas) somam um VGV **R\$ 8.835.300,00** (conforme Tabela de vendas) ou **R\$ 6.879.885,59** (Considerando o VUV médio dos 6 últimos meses que ocorreram vendas, por tipologia).

Histograma de Vendas





2.6 – Coverage e Razão 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"):

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

Data Base:

jul-25

Estoque + Recebíveis na entrega: 7.585.179,37

Caixa atual: 150.510,42

Saldo Devedor na entrega: 7.081.712,61

Razão de Garantia:

109%



2.7 – Conta Garantida

O limite máximo da Conta Garantida é de R\$ 2,5 milhões, até o momento está sendo utilizado o montante de R\$ 1,4 milhão mantendo o saldo de R\$ 1 milhão disponível para liberação de unidades em garantia.

Cláusula 5.3.7: Limite máximo R\$ 2.500.000,00	Limite à Utilizar:	1.036.080,95
	Limite Utilizado:	1.463.919,05
	Valor com prazo de cura Expirado:	

Empreendimento	Unidade	Cliente	Data da Venda	Valor da Venda	Valor alocado no limite da Cláusula 5.3.7.	Data limite para recomposição do valor nos termos da cláusula 5.3.7.1.	Data de Quitação	Valor Financ. + FGTS	Valor Pró - Soluta
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	314	XUHUI SHI	19/09/2024	333.585,00	359.795,00	19/09/2024	30/07/2025	-	-
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	624	CLAUDETE NUNES NASCIMENTO	28/02/2025	299.000,00	315.058,88	PENDENTE	18/07/2025	n/a	pendente
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	1105	AGIRE PARTICIPAÇÕES LTDA	28/04/2023	569.273,25	27.890,17	25/03/2024	30/07/2025	-	-
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	1807	RITA CAROLINA PETZ SARTORI	23/07/2024	761.175,00	761.175,00	31/07/2024	30/07/2025	-	-
Total				1.963.033,25	1.463.919,05			-	-



3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (EVOQUE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com Efeitos Negativa	14/01/2026
● Trabalhista	Negativa	01/02/2026
● Municipal	Regular	17/01/2026
● Estadual	Negativa	05/02/2026
● FGTS	Regular	06/09/2025
(i) ● Protestos	Irregular	-

(i) O empreendimento possui 15 protestos no valor de R\$ 81.306,74



3.2 – Balancete – Praça Saúde

EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - 31/05/2025			
TOTAL DO ATIVO	11.274.680,95	TOTAL DO PASSIVO	11.274.680,95
CIRCULANTE	10.561.480,95	CIRCULANTE	12.717.620,39
Bancos Conta Movimento	13.923,53	Fornecedores	279.574,87
Aplicações Financeiras	1.009.016,00	Retenção Contratual	665.434,23
Clientes	1.075.047,74	Distratos a Pagar	25.000,00
Conta Transitória de Clientes	44.316,20	Provisão para Distrato	-
Adiantamento Fornecedores	213.080,92	Outras Contas a Pagar	1.322,06
Impostos a Recuperar	3.222,32	Obrigações Tributárias	283.095,16
Estoque	7.493.194,86	Impostos e Contribuições a Pagar	4,00
Despesas a Apropriar	709.679,38	Impostos Diferidos CP	43.002,05
		C/C Diversas	-
		Adiantamentos de Clientes	-
		Créditos Indevidos	-
		Liberação de Empréstimo - CRI	11.420.188,02
NÃO CIRCULANTE	713.200,00	NÃO CIRCULANTE	40.022,49
Clientes LP	713.200,00	C/C Diversas	0,00
		Provisão Para Contingências	40.022,49
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	(336.591,02)
		Capital Subscrito	13.221.389,23
		AFAC	-
		Lucros ou Prejuízos Acumulados	(13.557.980,25)
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	(1.146.370,91)
		Demonstração de resultados	(1.146.370,91)



4.1.1 – Resultado Projetado – Praça Saúde

Classificação	Incorridos	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada	113.582.568,08	-	-	-	-	113.582.568,08	93%
Receita Repasse	-	1.406.616,52	-	-	-	1.406.616,52	1%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	3.192.266,91	3.302.345,08	-	-	6.494.611,99	5%
Receita Comissão	-	385.273,59	-	-	-	385.273,59	0%
Outras Receitas	220.454,92	-	-	-	-	220.454,92	0%
Receitas	113.803.023,00	4.984.157,02	3.302.345,08	-	-	122.089.525,11	100%
Obra	(65.170.465,36)	(1.134.965,69)	-	-	-	(66.305.431,05)	-54%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(21.956.530,33)	-	-	-	-	(21.956.530,33)	-18%
Marketing	(9.761.088,38)	(127.471,00)	(22.274,00)	-	-	(9.910.833,38)	-8%
Despesa Comissão	(129.750,27)	(159.613,35)	(165.117,25)	-	-	(454.480,87)	0%
Incorporação	(4.030.661,41)	(683.187,89)	(121.789,08)	-	-	(4.835.638,38)	-4%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(639.830,39)	(98.806,74)	(10.500,00)	-	-	(749.137,13)	-1%
Despesas Financeiras	(189.252,77)	-	-	-	-	(189.252,77)	0%
Devolução Distratos Realizados	(478.346,29)	(104.843,23)	-	-	-	(583.189,52)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(4.252.188,68)	(199.366,28)	(132.093,80)	-	-	(4.583.648,76)	-4%
Custos e Despesas	(106.608.113,88)	(2.508.254,17)	(451.774,14)	-	-	(109.568.142,19)	-90%
Total Operacional	7.194.909,12	2.475.902,85	2.850.570,94	-	-	12.521.382,91	10%
Aporte - You Inc	78.032.578,17	-	-	-	-	78.032.578,17	64%
Retirada - You inc	(66.533.500,00)	-	-	-	-	(66.533.500,00)	-54%
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	65%
Crédito - Província	100,00	-	-	-	-	100,00	0%
Débito - Província	(67.089.705,03)	-	-	-	-	(67.089.705,03)	-55%
Repasse de Receita Garantia	(29.217.032,09)	-	-	-	-	(29.217.032,09)	-24%
Outras saídas	(1.641.977,16)	-	-	-	-	(1.641.977,16)	-1%
Total Investimentos	(7.044.398,70)	-	-	-	-	(7.044.398,70)	-6%
Total Geral	150.510,42	2.475.902,85	2.850.570,94	-	-	5.476.984,22	4%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses a partir desta data base;
- Venda dos estoques em 8 meses;
- Custo de obra, terreno, marketing e incorporação considerando fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador (**base jul/25**);
- Estimadas despesas administrativas conforme previsão de despesas com monitoramento;
- 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.