

monitori[™]
monitoramento imobiliário



Monitoramento Financeiro

You, Inc. – Oscar Freire Unlimited (50S e 59S 3E)

Realizado em: 24/01/2025

 **Data Base: Dezembro/2024**



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%
% Obra: 42,39% **(i)**
Data de Entrega: 31/05/2026 (Cronograma de obra)
Data Base Monitoramento: 31/12/2024

Operação

Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	110.000.000,00
Saldo Devedor (31/12/2024)	88.042.571,67
Data Vencimento Contrato	26/11/2026
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 4% a.a. na base 252

(i) Medição realizada pelo Itaú, Última base recebida **Out/24**.



Informações da Operação

	50ª Série da 3ª Emissão	59ª Série da 3ª Emissão
CRI		
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. nov24	Monit. dez24
Total Unidades Empreendimento	301	301
Total Unidades Fora Garantia	236	236
Permutas	29	29
Disponível / Estoque	16	15
Unidades em Estoque	16	15
Vendas (i)	191	192
Quitadas	31	31
Financiamento Direto	22	22
Promessa de Repasse	138	139
Total Unidades Liberadas Garantia	3	3
Total Unidades Em Garantia	62	62
Permutas	0	0
Disponível / Estoque	15	15
Unidades em Estoque	15	15
Vendas (ii)	47	47
Quitadas	5	5
Financiamento Direto	10	10
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 vendida (2602-1).

(ii) Não houve movimentação das unidades em garantia.



2.1 – Rolagem de Unidades em garantia

Status	nov/24	Rolagem									dez/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
quitada s/ lib	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15
0 - 30	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40
31 - 90	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	65										65

Não houve movimentação no período.



2.2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Oscar Freire Unlimited

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago											
Faixa de Atraso	Unds nov-24	Unds dez-24	% Pago dez-24	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	45	45	58,9%	1	11	11	3	2	4	1	3	2	2	5	
31 - 90	2	2	9,8%	1	0	0	0	0	0	0	0	1	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	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total Unidades	47	47	54,1%	2	11	11	3	2	4	1	3	3	2	5	

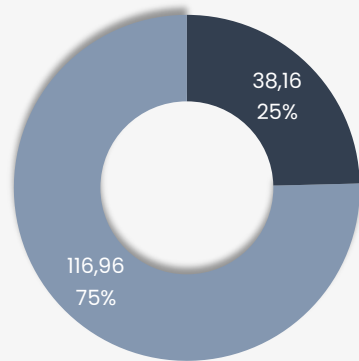
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago											
Faixa de Atraso	R\$MM nov-24	R\$MM dez-24	% dez-24	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	24,59	24,04	80,8%	0,61	4,99	9,12	1,03	0,55	2,78	0,18	4,08	0,70	0,00	0,00	
31 - 90	5,66	5,70	19,2%	5,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	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	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	
Total Recebíveis	30,24	29,74	100,0%	6,25	4,99	9,12	1,03	0,55	2,78	0,18	4,08	0,75	0,00	0,00	

Das 47 unidades vendidas, 42 estão ativas e não há inadimplência acima de 120 dias.



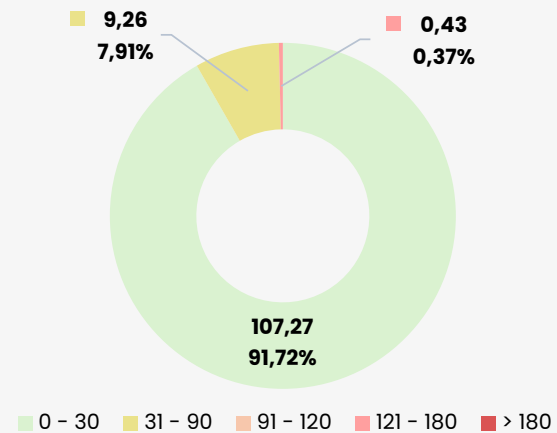
2.2.2 – Inadimplência e Recebíveis – Oscar Freire Unlimited

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

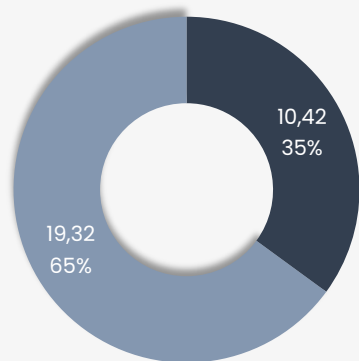
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



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

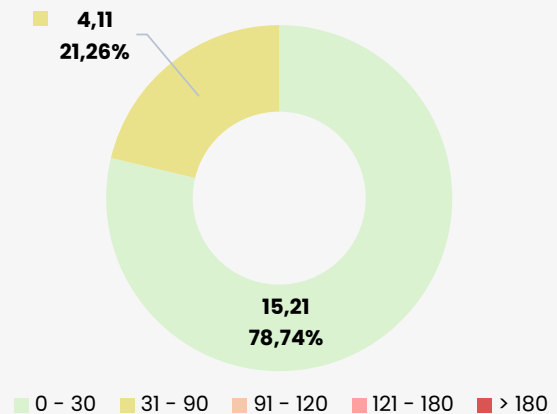
Dos **R\$ 155,12** milhões de recebíveis em aberto, **R\$ 29,74 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 19,32 milhões** se referem a parcelas chaves / pós-chaves.

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

Movimentações período de Dez/24, contas do projeto:

Classificação	Itaú 14039-1	Sifra 8118730-4	Aurum 08195630-2	KS Grafeno 08198237-3	Makena 8197911-4	Total Geral
Saldo Inicial C/C	422,40	67.405,90	898,20	33.654,09	1.485,97	103.866,56
Receita Contratada - Fora Garantia	3.194.909,96	0,00	0,00	1.178.455,60	65.232,48	4.438.598,04
Receita Contratada - Garantia	0,00	0,00	0,00	16.300,92	0,00	16.300,92
Construção - Custo de Obra	-7.271.116,76	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.271.116,76
Terreno - Aquisição	-73.732,44	0,00	0,00	0,00	0,00	-73.732,44
(iv) Terreno - IPTU	5.779,41	0,00	0,00	0,00	0,00	5.779,41
Terreno - Preparo do Terreno	-84.205,85	0,00	0,00	0,00	0,00	-84.205,85
Marketing - Promoção e Propaganda	-13.044,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-13.044,35
Marketing - Stand	-28.621,12	0,00	0,00	0,00	0,00	-28.621,12
Incorporação - Viagens	-277,33	0,00	0,00	0,00	0,00	-277,33
Despesas Administrativas - Outras	-27.921,94	0,00	0,00	0,00	0,00	-27.921,94
Desp Financeiras	-4.641,59	0,00	-587,09	-1.036,20	-612,10	-6.876,98
(i) Financiamento Retrovenda - Prêmio	-563.336,55	0,00	0,00	0,00	0,00	-563.336,55
(ii) Financiamento Capital de Giro - Amortização	0,00	0,00	-311,11	-4.372.175,31	-63.500,00	-4.435.986,42
(ii) Financiamento Capital de Giro - Juros	-388.162,36	0,00	0,00	0,00	0,00	-388.162,36
(ii) Financiamento Capital de Giro - Liberação	0,00	0,00	0,00	2.149.236,52	0,00	2.149.236,52
(iii) Financiamento PE - Liberação	4.200.021,28	0,00	0,00	0,00	0,00	4.200.021,28
(iii) Financiamento PE - Encargos	-216.464,28	0,00	0,00	0,00	0,00	-216.464,28
Débito - Provincia	-249.649,46	0,00	0,00	0,00	0,00	-249.649,46
Retirada - You inc	-4.710.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.710.000,00
Aporte - You Inc	6.263.000,00	0,00	0,00	1.046.962,26	0,00	7.309.962,26
TED mesma TIT	11.096,21	0,00	0,00	-11.096,21	0,00	0,00
Outras Receitas Financeiras	4,12	0,00	0,00	0,00	0,00	4,12
Saldo Final C/C	44.059,35	67.405,90	0,00	40.301,67	2.606,35	154.373,27

(i) Pagamento de juros referente a operação de retrovenda;

(ii) Pagamento de juros, amortização, liberação de capital de giro;

(iii) Financiamento com o Banco Itaú.

(iv) Reembolso de pagamento.



2.3.2 – Fluxo Realizado – Oscar Freire Unlimited

Movimentações período de Dez/24, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú PS 18230-6
Saldo Inicial C/C	69.054,86
Receita Contratada - Garantia	735.381,49
Crédito - Bariloche	249.649,46
CRI - Amortização	-161.156,62
CRI - Juros	-1.094.910,39
Desp Financeiras	-444,34
Despesas Administrativas - Outras	-16.492,69
Aplicação / Resgate CDB	301.365,60
Outras Receitas Financeiras	3,73
Saldo Final C/C	82.451,10
Aplicações CDB	2.896.453,89
Saldo C/C + Aplicações	2.978.904,99



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 uma variação negativa de **R\$ 215 mil**.

Período	Extrato Bancário Conta Itaú	Extrato Bancário Conta Itaú PS	Extrato Bancário Conta Aurum	Extrato Bancário Conta Makena	Extrato Bancário Conta KS Grafeno	Extrato Completo de Clientes – ERP	Varição (R\$)
Dez/24	3.194.909,96	735.381,49	0,00	65.232,48	1.194.756,52	-5.405.866,15	-215.585,70
TOTAL	3.194.909,96	735.381,49	0,00	65.232,48	1.194.756,52	-5.405.866,15	-215.585,70

Detalhamento no próximo slide.



2.4.2 – Recebimentos de Clientes

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	18230-6	203	Mensal	01/12/2024	12.770,27	Créditos referentes às baixas do mês de Nov-24 (D+1).
ERP	-	505	Mensal	30/12/2024	-11.901,78	Valores baixados no final de Dez/24, com recebimento em Jan/25.
		Diversas	Diversas	Diversas	-216.454,19	Baixas cujos os créditos não foram localizadas nos extratos bancarios.
				TOTAL	-215.585,70	



2.4.3 – Recebimentos de Clientes em Garantia

Desde nov/22 (mês de lançamento do projeto) até Dez/24, foi apurado no extrato bancário do Patrimônio Separado o total de R\$ 33,5 milhões referente as unidades em garantia, porém as baixas das unidades em garantia no ERP somam R\$ 39,4 milhões apresentando um saldo de R\$ 5.92 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\$ 783 mil.

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	2.101.159,41	-2.101.159,41	0,00	0,00	0,00
Fev/24	659.054,62	-1.173.259,14	-514.204,52	0,00	-514.204,52
Mar/24	881.428,76	-1.794.155,76	-912.727,00	0,00	-912.727,00
Abr/24	1.855.622,62	-1.855.622,62	0,00	0,00	0,00
Mai/24	2.029.385,63	-2.033.556,02	-4.170,39	1.921.153,96	1.916.983,57
Jun/24	1.170.521,04	-1.177.753,84	-7.232,80	0,00	-7.232,80
Jul/24	731.569,24	-864.323,15	-132.753,91	0,00	-132.753,91
Ago/24	1.144.606,42	-1.156.275,47	-11.669,05	0,00	-11.669,05
Set/24	700.962,69	-739.186,30	-38.223,61	0,00	-38.223,61
Out/24	1.507.585,60	-1.538.788,65	-31.203,05	0,00	-31.203,05
Nov/24	708.793,25	-1.254.674,83	-545.881,58	0,00	-545.881,58
Dez/24	735.381,49	-751.682,41	-16.300,92	0,00	-16.300,92
TOTAL	33.469.784,49	-39.415.935,79	-5.946.151,30	5.162.860,40	-783.290,90



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;



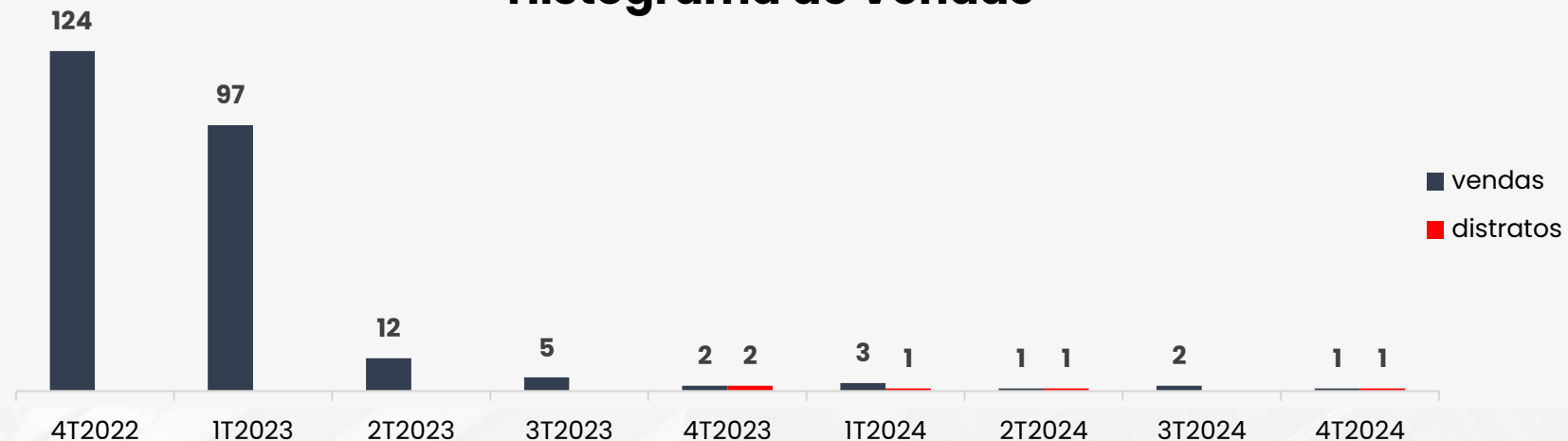
2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque – Oscar Freire Unlimited

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	18.423	465,4	54,0	0	0,0	0	0,00	0,0
Apartamento Studio	25,2	22	93	93	2.336,1	19.856	498,7	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	30.144	6.463,91	193,9
Total		29	272	242	11.849,9	22.638	1.108,5	268,3	30	6.432,9	30.144	6.463,91	193,9

O empreendimento possui 30 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 193.917.400,00** (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	29,74	(A)
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	15	85,53	(B)
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	15	84,57	(C)
Saldo Devedor (D)		88,04	(D)
Razão Mínima de Garantia ((A + B) / D) >= 1,35		1,31	(A + B) / D

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia 31/12/2024.



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)
Prêmio	R\$ 0,00	C = (A) * (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:

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

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

001 – OSCAR FREIRE UNLIMITED BY YOU, INC

Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (BARILOCHE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com Efeitos de Negativa	16/06/2025
● Trabalhista	Negativa	22/07/2025
● Municipal	Regular	08/03/2025
● Estadual	Negativa	23/07/2025
● FGTS	Regular	15/02/2025

A SPE possui protestos que somam R\$ 43.404,30 de acordo com o site de protesto SP.



3.2 – Balancete

BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - 30/11/2024			
TOTAL DO ATIVO	220.466.741,01	TOTAL DO PASSIVO	220.466.741,01
CIRCULANTE	126.071.310,64	CIRCULANTE	61.915.914,07
Bancos Conta Movimento	174.850,57	Títulos a Pagar	45.625.942,91
Aplicações	3.170.682,76	Obrigações Tributárias	268.901,35
Créditos	16.524.081,01	Obrigações com Terceiros	-
Estoque	99.789.535,47	Impostos e Contribuições	1,84
Despesas do Exercício Seguinte	6.412.160,83	Impostos Diferidos - CP	-
		Outros Créditos	-
		Adiantamentos de Clientes	15.169.903,79
		Empréstimos E Financiamentos	851.164,18
NÃO CIRCULANTE	94.395.430,37	NÃO CIRCULANTE	114.497.794,55
Créditos Clientes	87.183.478,80	Empréstimo CRI	111.010.455,35
You Inc Incorporadora E Part Ltda	7.051.242,00	Tributos Diferidos	3.487.339,20
Despesas De Exercício Seguintes	160.709,57	C/C Diversas	-
Imobilizado	-	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	35.973.654,74
		Capital Social	(10.000,00)
		AFAC	-
		Resultados Acumulados	35.983.654,74
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	8.079.377,65
		Resultado do exercício	8.079.377,65



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029+	Total	% / VGV
Receita Contratada - Garantia	39.372.691,21	8.583.503,47	21.156.990,56	-	-	-	69.113.185,24	16%
Receita Contratada - Fora Garantia	59.211.316,39	20.279.044,99	105.095.974,88	526,49	-	-	184.586.862,75	43%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(68.401,28)	(519.034,96)	-	-	-	(587.436,24)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	76.342,56	451.628,51	69.732,03	-	-	597.703,11	0%
Venda de Estoque	-	12.452.758,85	73.668.221,33	79.786.124,36	-	-	165.907.104,54	39%
Receita Comissão	-	2.581.398,75	2.581.398,75	-	-	-	5.162.797,49	1%
Outros Créditos	13.379,92	-	-	-	-	-	13.379,92	0%
Receitas	98.597.387,52	43.904.647,34	202.435.179,07	79.856.382,87	-	-	424.793.596,81	100%
Obra - Raso	(84.697.216,09)	(57.693.713,94)	(16.043.386,26)	-	-	-	(158.434.316,29)	-37%
Obra - Taxa Adm	(1.613.835,03)	-	-	-	-	-	(1.613.835,03)	0%
Terreno	(109.294.260,47)	(704.961,84)	(30.792,43)	-	-	-	(110.030.014,73)	-26%
Marketing	(15.480.741,68)	(391.740,56)	(135.294,08)	(6.164,81)	-	-	(16.013.941,13)	-4%
Despesa Comissão	(2.446.220,37)	(622.637,94)	(3.683.411,07)	(3.989.306,22)	-	-	(10.741.575,60)	-3%
Incorporação	(3.360.729,45)	(5.112.310,58)	(3.285.319,89)	-	-	-	(11.758.359,92)	-3%
Despesas Administrativas	(2.168.294,34)	(68.400,00)	(49.500,00)	-	-	-	(2.286.194,34)	-1%
Devolução Distratos Realizados	(104.817,11)	-	-	-	-	-	(104.817,11)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(89.130,39)	-	-	-	(89.130,39)	0%
Tributos	(6.510.636,42)	(2.464.409,39)	(12.195.293,95)	(3.197.065,66)	-	-	(24.367.405,42)	-6%
Débitos a Identificar	(464.306,53)	-	-	-	-	-	(464.306,53)	0%
Custos e Despesas	(226.141.057,49)	(67.058.174,26)	(35.512.128,07)	(7.192.536,68)	-	-	(335.903.896,50)	-79%
Total Operacional	(127.543.669,97)	(23.153.526,91)	166.923.051,00	72.663.846,19	-	-	88.889.700,31	21%
Saldo inicial (Outras contas)	(1.401.282,27)	-	-	-	-	-	(1.401.282,27)	0%
Receitas Financeiras	140.527,00	-	-	-	-	-	140.527,00	0%
Despesas Financeiras	(368.724,35)	-	-	-	-	-	(368.724,35)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	104.890.492,98	-	-	-	-	-	104.890.492,98	25%
Financiamento - Juros Fundo	(39.049.161,74)	(13.602.714,43)	(6.968.999,26)	-	-	-	(59.620.875,44)	-14%
Financiamento - Amortização Fundo	(22.011.252,39)	-	(88.042.571,67)	-	-	-	(110.053.824,07)	-26%
Financiamento Capital de Giro - Liberação	55.476.866,65	-	-	-	-	-	55.476.866,65	13%
Financiamento Capital de Giro - Amortização	(21.399.476,11)	-	-	-	-	-	(21.399.476,11)	-5%
Financiamento Capital de Giro - Juros	(3.797.231,67)	-	-	-	-	-	(3.797.231,67)	-1%
Financiamento PE - Liberação	26.817.397,85	46.432.731,18	9.949.870,97	-	-	-	83.200.000,00	20%
Financiamento PE - Encargos	(1.144.190,27)	(5.412.571,72)	(7.240.976,56)	-	-	-	(13.797.738,55)	-3%
Financiamento PE - Amortização	-	-	(83.200.000,00)	-	-	-	(83.200.000,00)	-20%
Financiamento Retrovenda - Liberação	5.820.000,00	887.465,70	273.066,37	-	-	-	6.980.532,07	2%
Financiamento Retrovenda - Amortização	(3.000.000,00)	-	-	(47.497.761,46)	-	-	(50.497.761,46)	-12%
Financiamento Retrovenda - Prêmio	(12.286.253,26)	(6.269.048,33)	(6.269.048,33)	(1.567.262,08)	-	-	(26.391.612,00)	-6%
Aporte	150.955.743,80	-	-	-	-	-	150.955.743,80	36%
Retirada	(158.670.868,30)	-	-	-	-	-	(158.670.868,30)	-37%
Outras Saídas	(446,44)	-	-	-	-	-	(446,44)	0%
Débito - Provincia	(19.626.950,32)	-	-	-	-	-	(19.626.950,32)	-5%
Receita Contratada - P.S.	(33.469.784,49)	-	-	-	-	-	(33.469.784,49)	-8%
Repasso Parcela	(5.176.830,68)	-	-	-	-	-	(5.176.830,68)	-1%
TED entre contas	43.939.053,12	-	-	-	-	-	43.939.053,12	10%
Total Investimentos	127.698.043,24	22.035.862,40	(181.498.658,49)	(49.065.023,54)	-	-	(80.829.776,40)	-19%
TOTAL	154.373,27	(1.117.664,52)	(14.575.607,49)	23.598.822,65	-	-	8.059.923,91	2%

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;
- Venda dos estoques projetada em 24 meses;
- Terreno, marketing, despesas adm e incorporação considerando incorridos + fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador na base **Nov/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;
- Foram projetados pela Monitori os fluxos relacionados ao CRI para aquisição de terreno;
- Repasse Parcela: Refere-se às receitas das unidades em garantia, recebidas na conta do Projeto e transferidas para a conta do PS.
- Foi projetado pela Monitori o fluxo de liberação, juros e amortização referente ao financiamento à produção com o banco Itaú.



4.1.3 – Resultado Projetado

Premissas:

- 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 e 2201;
 - Fundo Riza: 2402, 2601 e 2801.
- Como não tivemos maiores informações dos financiamentos de capital de giro, não foi possível realizar a projeção de liberação, juros e amortização deste financiamento.