

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

---

**Monitoramento Financeiro**  
**Praça Saúde (CRI 33S3E)**

Realizado em: 27/01/2025

 **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: PRAÇA SAUDE 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: 48  
% Vendido: 81,03%  
% Obra: 100,00%  
(i) Data de Entrega: 10/04/2024 (Cronograma de obra)  
Data Base Monitoramento: 31/12/2024

## CRI

### Posição Atual

	Valor (R\$)
Crédito Total	70.000.000,00
Saldo Devedor (31/12/2024)	14.971.638,55
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.
	nov24	dez24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>249</b>	<b>249</b>
<b>Total Unidades Liberadas Garantia</b>	<b>54</b>	<b>62</b>
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Unidades em Estoque	0	0
<b>(ii) Vendidas</b>	<b>50</b>	<b>58</b>
Quitadas	45	52
Financiamento Direto	1	1
Promessa de Repasse	4	5
<b>Total Unidades Em Garantia</b>	<b>195</b>	<b>187</b>
<b>(i) Permutas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Unidades	0	0
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>49</b>	<b>47</b>
Unidades em Estoque	49	47
<b>(ii) Vendidas</b>	<b>146</b>	<b>140</b>
Quitadas	140	135
Financiamento Direto	2	2
Promessa de Repasse	4	3

LOJAS	Monit.	Monit.
	nov24	dez24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Total Unidades Liberadas Garantia</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Unidades em Estoque	0	0
<b>(ii) Vendidas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Quitadas	0	0
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	0	0
<b>Total Unidades Em Garantia</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>(i) Permutas</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Unidades	1	1
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Unidades em Estoque	1	1
<b>(ii) Vendidas</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Quitadas	2	2
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:

- 08 unidades foram liberadas (621, 1002, 1006, 1103, 1502, 1504, 1506 e 305);
- 02 unidades foram vendidas (315 e 709);
- 02 unidades foram quitadas (709 e 724);



## 1.2 – Rolagem de Unidades

Status	nov/24	Rolagem									dez/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 – 30	31 – 90	91 – 120	121 – 180	> 180	
liberada	54	-	7	-	-	1	-	-	-	-	62
quitada s/ lib	142	(7)	-	-	1	1	-	-	-	-	137
permuta	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
estoque	50	-	(1)	-	-	(1)	-	-	-	-	48
0 – 30	5	(1)	(1)	-	1	-	(1)	-	-	-	3
31 – 90	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
91 – 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 – 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	<b>253</b>										<b>253</b>

### Movimento no período:

- 08 unidades foram liberadas (621, 1002, 1006, 1103, 1502, 1504, 1506 e 305);
- 02 unidades foram vendidas (315 e 709);
- 02 unidades foram quitadas (709 e 724);
- 01 unidade rolou para faixa de atraso maior (1001).



## 2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Praça Saúde

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds nov-24	Unds dez-24	% Pago dez-24
0 - 30	196	197	99,5%
31 - 90	1	2	41,8%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	1	1	62,4%
<b>Total Unidades</b>	<b>198</b>	<b>200</b>	<b>98,6%</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	0	0	0	1	1	0	0	1	4	189
1	0	0	0	0	0	0	0	1	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	1	0	0	0	0
<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>189</b>

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM nov-24	R\$MM dez-24	% dez-24
0 - 30	1,68	0,57	37,3%
31 - 90	0,20	0,85	55,7%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,11	0,11	7,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>1,99</b>	<b>1,52</b>	<b>100,0%</b>

RECEBÍVEIS por % Pago

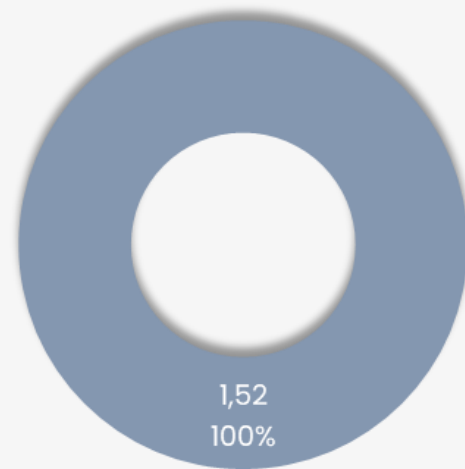
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,24	0,00	0,00	0,00	0,13	0,11	0,00	0,00	0,04	0,04	0,00
0,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,13</b>	<b>0,11</b>	<b>0,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,12</b>	<b>0,04</b>	<b>0,00</b>

Das 200 unidades vendidas, 11 estão ativas. Destas, 01 unidade está inadimplente acima de 120 dias, representando R\$ 0,11 milhão ou 7% dos recebíveis contratados.



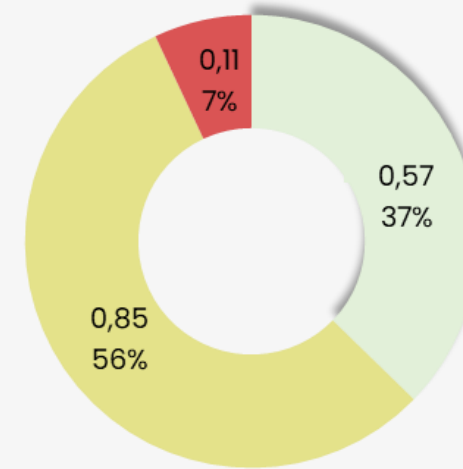
## 2.2 – Inadimplência e Recebíveis – Praça Saúde

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 é R\$ 1,52 milhão, sendo estas parcelas chaves ou pós-chaves. Destes, 1 unidade está com inadimplência acima de 120 dias, representando 7% ou R\$ 0,11 milhão do recebível contratado.



## 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, contas do projeto:

Classificação	Itaú Evoque 13374-3
<b>Saldo C/C Inicial</b>	<b>482,63</b>
Receita Contratada - Garantia	602.075,05
Construção - Custo de Obra	-18.741,20
Incorporação - Manutenção das Unidades em Estoque	-30.670,09
Marketing - Promoção e Propaganda	-8.692,78
Marketing - Stand	-18.072,59
Desp Adm - Outras	-29.703,26
Desp Adm - Distratos	-39.921,55
Desp Financeiras	-105,40
<b>(i)</b> Débitos a identificar	<b>-24.000,00</b>
<b>(ii)</b> { Crédito - You Inc	594.200,00
{ Débito - You Inc	-414.000,00
Débito - Província	-612.092,67
Receitas Financeiras	2,39
<b>Saldo C/C Final</b>	<b>760,53</b>

**(i)** Houve uma saída para um cliente, que o incorrido do incorporador aponta como uma devolução para o cliente. Ainda sem solução para a saída;

**(ii)** Ocorreram entradas e saídas destinadas à You Inc que somam R\$ 180 mil superior em entradas.



## 2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, Patrimônio Separado

<b>Classificação</b>	<b>Itaú PS 21028-2</b>
<b>Saldo C/C Inicial</b>	<b>20.312,59</b>
Crédito - Evoque	612.092,67
Receita Contratada - Garantia	388.988,93
CRI - Amortização	-1.287.419,48
CRI - Juros	-184.615,58
Despesas	-3.869,74
TED entre contas	-5.370,31
Desp Financeiras	-73,00
Aplicação / Resgate Invest	479.969,62
Receitas Financeiras	2,90
<b>Saldo C/C Final</b>	<b>20.018,60</b>
Recebível não amortizado	1.038.989,14
Aplicações Financeiras	856.414,36
<b>Saldo Total</b>	<b>1.915.422,10</b>



## 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	Extrato Bancário	Extrato Completo	Variação (R\$)
	Itaú	Itaú PS	de Clientes – ERP	
dez/24	602.075,05	388.988,93	-987.771,69	3.292,29
<b>TOTAL</b>	<b>602.075,05</b>	<b>388.988,93</b>	<b>-987.771,69</b>	<b>3.292,29</b>

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	13374-3	-	-	16/12/2024	3.292,29	Crédito no extrato bancário, porém baixa não localizada.
				<b>TOTAL</b>	<b>3.292,29</b>	



## 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
<b>TOTAL</b>	<b>26.019.216,59</b>	<b>-50.894.286,64</b>	<b>-24.875.070,05</b>	<b>30.126.894,95</b>	<b>5.251.824,90</b>



## 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	Variação
fev/24	1.071.638,07	-	<b>1.071.638,07</b>	-	-	-8.702.027,00	-9.773.665,07
mar/24	3.941.500,06	1.197.341,50	<b>5.138.841,56</b>	2.481.575,52	<b>3.678.917,02</b>	-	-1.459.924,54
abr/24	4.605.338,02	5.572.401,44	<b>10.177.739,46</b>	3.575.324,81	<b>9.147.726,25</b>	-	-1.030.013,21
mai/24	3.510.765,99	3.224.066,53	<b>6.734.832,52</b>	748.688,19	<b>3.972.754,72</b>	-	-2.762.077,80
jun/24	2.458.279,63	3.061.675,84	<b>5.519.955,47</b>	109.401,51	<b>3.171.077,35</b>	-	-2.348.878,12
jul/24	3.170.562,81	3.659.642,35	<b>6.830.205,16</b>	1.210.494,05	<b>4.870.136,40</b>	-	-1.960.068,76
ago/24	2.449.848,85	3.557.266,52	<b>6.007.115,37</b>	1.055.498,29	<b>4.612.764,81</b>	-	-1.394.350,56
set/24	2.826.273,38	2.987.846,85	<b>5.814.120,23</b>	0,00	<b>2.987.846,85</b>	19.595.066,39	16.768.793,01
out/24	96.000,00	1.884.452,43	<b>1.980.452,43</b>	0,00	<b>1.884.452,43</b>	-	-96.000,00
nov/24	85.513,60	485.534,20	<b>571.047,80</b>	738.753,52	<b>1.224.287,72</b>	-	653.239,92
dez/24	602.075,05	388.988,93	<b>991.063,98</b>	612.092,67	<b>1.001.081,60</b>	-	10.017,62
<b>TOTAL</b>	<b>24.817.795,46</b>	<b>26.019.216,59</b>	<b>50.837.012,05</b>	<b>10.531.828,56</b>	<b>36.551.045,15</b>	<b>10.893.039,39</b>	<b>-3.392.927,51</b>



## 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
2021	10.004.000,00	-3.582.000,00	6.422.000,00
2022	6.438.017,00	-9.920.000,00	-3.481.983,00
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
<b>TOTAL</b>	<b>43.931.673,00</b>	<b>-46.917.500,00</b>	<b>-2.985.827,00</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>31.709.455,17</b>	<b>-16.937.000,00</b>	<b>14.772.455,17</b>

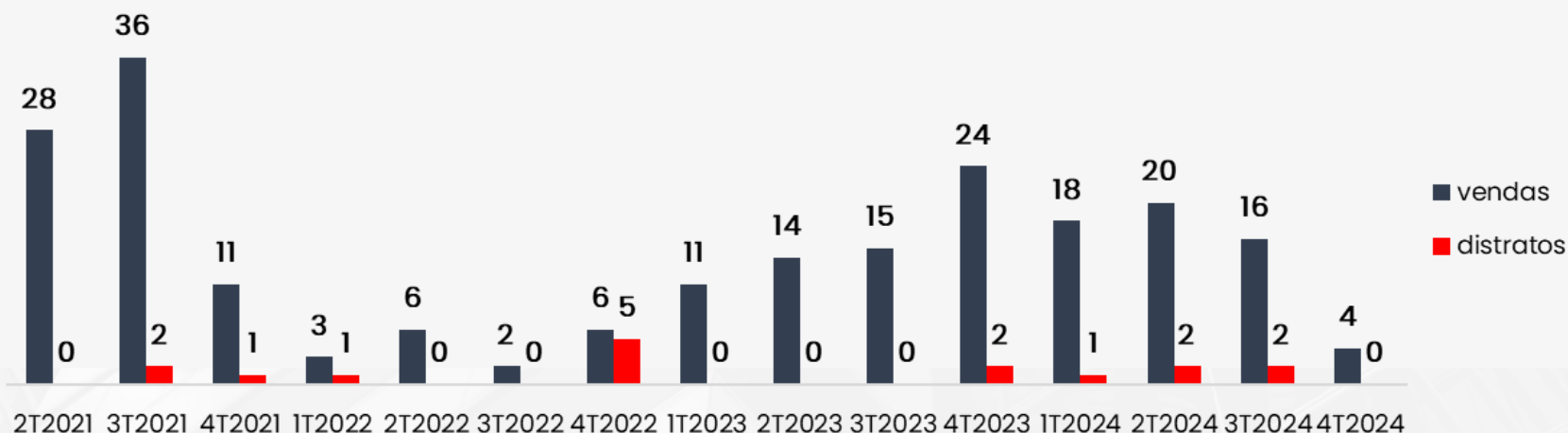


## 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

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	8.276	947,0	1,9	1	80,6	10.019	807,00	0,8
Stúdios	26,2	3	107	63	1.624	12.152	313,2	19,7	44	1.180,2	14.332	384,40	16,9
1 Dormitório	35,8	0	22	19	662	12.739	444,1	8,4	3	125,8	13.079	548,53	1,6
3 Dormitórios	70,4	0	52	52	3.658	11.327	796,9	41,4	0	0,0	0	0,00	0,0
2 Dormitórios	58,4	1	64	64	3.733	11.639	679,0	43,5	0	0,0	0	0,00	0,0
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>248</b>	<b>200</b>	<b>9.907</b>	<b>11.604</b>	<b>574,8</b>	<b>115,0</b>	<b>48</b>	<b>1.386,5</b>	<b>13.968</b>	<b>403,47</b>	<b>19,4</b>

O empreendimento possui **47** unidades e **1** loja em estoque. O total (unidades e lojas) somam um VGV **R\$ 19.366.400,00** (conforme Tabela de vendas) ou **R\$ 15.454.169,19** (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.

**Data Base:** dez-24

Estoque + Recebíveis na entrega: 15.451.386,06

Caixa atual: 760,53

Saldo Devedor na entrega: 14.971.638,55

**Razão de Garantia:** 103%

**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"):

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



### 2.6 – Conta Garantida

O limite máximo da Conta Garantida é de R\$ 2,5 milhões, até o momento está sendo utilizado o montante de R\$ 1,05 milhão mantendo o saldo de R\$ 1,45 milhão disponível para liberação de unidades em garantia.

<b>Cláusula 5.3.7: Limite máximo</b> <b>R\$ 2.500.000,00</b>	<b>Limite à Utilizar:</b>	<b>1.450.969,04</b>
	<b>Limite Utilizado:</b>	<b>1.049.030,96</b>
	<b>Valor com prazo</b>	<b>173.011,31</b>
	<b>de cura Expirado:</b>	

Empreendimento	Unidade	Cliente	Data da Venda	Valor da Venda	Valor alocado no	Data limite para recomposição	Data de Quitação	Valor Financ. + FGTS	Valor Pró - Solutio
					limite da Cláusula 5.3.7.	do valor nos termos da cláusula 5.3.7.1.			
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	409	MARTA REGINA ALVES PUGLIESE	21/06/2024	243.963,83	91.443,37	24/11/2024	25/09/2024	175.533,16	-
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	410	SANDRO ALMEIDA DA SILVA	01/07/2021	356.975,52	29.348,65	11/02/2025		282.516,80	44.232,17
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	606	PAULO RANGEL OLIVEIRA CAPANHOLA	13/08/2024	336.000,00	24.690,76	21/01/2025		316.615,82	1.822,43
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	622	DANILO OSORIO SILVA OLIVEIRA	15/09/2024	277.695,00	80.695,00	11/02/2025	27/11/2024	200.000,00	756,32
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	704	ALOISIO SANTANA COSTA	30/08/2024	316.174,93	62.308,00	21/01/2025	22/10/2024	253.843,90	3.572,58
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	1006	ALEXANDRE MACHADO PEREIRA	26/04/2024	663.781,45	678.977,24	17/02/2025		-	-
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	1702	ALBERTO ATUSI MIYAZAKI	29/12/2023	730.004,00	81.567,94	12/11/2024	30/08/2024	580.000,00	30.256,41
<b>Total</b>				<b>2.924.594,73</b>	<b>1.049.030,96</b>			<b>1.808.509,68</b>	<b>80.639,91</b>



## 3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (EVOQUE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com Efeitos Negativa	16/06/2025
● Trabalhista	Negativa	17/06/2025
● Municipal	Regular	15/03/2025
● Estadual	Negativa	19/06/2025
● FGTS	Regular	23/02/2025



## 3.2 – Balancete – Praça Saúde

EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - 31/10/2024			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>18.592.213,70</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>18.592.213,70</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>18.592.213,70</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>1.573.912,81</b>
Bancos Conta Movimento	20.684,58	Fornecedores	136.225,98
Aplicações Financeiras	2.247.814,75	Retenção Contratual	1.021.534,52
Clientes	2.177.651,51	Distratos a Pagar	78.104,41
Conta Transitoria de Clientes	-	Provisão para Distrato	88.250,00
Adiantamento Fornecedores	213.080,92	Outras Contas a Pagar	1.322,06
Impostos a Recuperar	7.750,18	Obrigações Tributárias	161.368,88
Estoque	12.241.481,53	Impostos e Contribuições a Pagar	0,77
Despesas a Apropriar	1.683.750,23	Impostos Diferidos CP	87.106,19
		C/C Diversas	-
		Adiantamentos de Clientes	-
		Créditos Indevidos	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>-</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>28.400.221,79</b>
Clientes LP	-	Empréstimo CRI	17.063.732,56
		C/C Diversas	11.336.489,23
		Titulos a Pagar	-
		<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</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>(11.658.469,26)</b>
		Demonstração de resultados	(11.658.469,26)



## 4.1.1 – Resultado Projetado – Praça Saúde

Classificação	Incorridos	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada	106.031.187,29	-	-	-	-	<b>106.031.187,29</b>	86%
Receita Repasse	-	1.521.936,85	-	-	-	<b>1.521.936,85</b>	1%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(106.146,67)	-	-	-	<b>(106.146,67)</b>	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	189.535,73	86.870,54	-	-	<b>276.406,27</b>	0%
Venda de Estoque	-	9.842.076,97	4.731.180,00	-	-	<b>14.573.256,97</b>	12%
Receita Comissão	-	755.067,62	125.844,60	-	-	<b>880.912,23</b>	1%
Outras Receitas	205.349,61	-	-	-	-	<b>205.349,61</b>	0%
<b>Receitas</b>	<b>106.236.536,90</b>	<b>12.202.470,50</b>	<b>4.943.895,14</b>	-	-	<b>123.382.902,54</b>	<b>100%</b>
Obra	(64.257.610,55)	(64.750,10)	-	-	-	<b>(64.322.360,65)</b>	-52%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(21.956.530,33)	-	-	-	-	<b>(21.956.530,33)</b>	-18%
Marketing	(9.600.571,81)	(155.518,00)	(19.998,00)	-	-	<b>(9.776.087,81)</b>	-8%
Despesa Comissão	(37.639,30)	(492.103,85)	(236.559,00)	-	-	<b>(766.302,15)</b>	-1%
Incorporação	(3.823.016,57)	(577.477,45)	(1.215,00)	-	-	<b>(4.401.709,02)</b>	-4%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(588.954,06)	(42.000,00)	(10.500,00)	-	-	<b>(641.454,06)</b>	-1%
Despesas Financeiras	(186.123,59)	-	-	-	-	<b>(186.123,59)</b>	0%
Devolução Distratos Realizados	(407.899,71)	(79.843,23)	-	-	-	<b>(487.742,94)</b>	0%
Devolução Distratos Projetados	-	(139.953,58)	-	-	-	<b>(139.953,58)</b>	0%
Tributos	(4.197.846,91)	(488.098,82)	(197.755,81)	-	-	<b>(4.883.701,54)</b>	-4%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(105.056.192,83)</b>	<b>(2.039.745,03)</b>	<b>(466.027,81)</b>	-	-	<b>(107.561.965,67)</b>	<b>-87%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>1.180.344,07</b>	<b>10.162.725,46</b>	<b>4.477.867,34</b>	-	-	<b>15.820.936,87</b>	<b>13%</b>
Aporte - You Inc	75.641.128,17	-	-	-	-	<b>75.641.128,17</b>	61%
Retirada - You inc	(63.854.500,00)	-	-	-	-	<b>(63.854.500,00)</b>	-52%
Mútuo Saída	(60.000,00)	-	-	-	-	<b>(60.000,00)</b>	0%
Mútuo Entrada	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	79.465.137,41	-	-	-	-	<b>79.465.137,41</b>	64%
Crédito - Província	100,00	-	-	-	-	<b>100,00</b>	0%
Débito - Província	(64.949.014,78)	-	-	-	-	<b>(64.949.014,78)</b>	-53%
Repasse de Receita Garantia	(27.377.540,52)	-	-	-	-	<b>(27.377.540,52)</b>	-22%
Outras saídas	(44.893,82)	-	-	-	-	<b>(44.893,82)</b>	0%
<b>Total Investimentos</b>	<b>(1.179.583,54)</b>	-	-	-	-	<b>(1.179.583,54)</b>	<b>-1%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>760,53</b>	<b>10.162.725,46</b>	<b>4.477.867,34</b>	-	-	<b>14.641.353,33</b>	<b>12%</b>

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 14 meses;
- Custo de obra, terreno, marketing e incorporação considerando fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador (**base nov/24**);
- 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.