

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
You, Inc. - Oscar Freire Unlimited (50S3E)
Realizado em: 22/05/2024

 **Data Base: Abril/2024**



Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo da Operação

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: 33
% Vendido: 87,87%
% Obra: 14,20% **(i)**
Data de Entrega: 31/05/2026 (Cronograma de obra)
Data Base Monitoramento: 30/04/2024

Operação

Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	90.000.000,00
Saldo Devedor (30/04/2024)	73.650.277,79
Data Vencimento Contrato	26/11/2026
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 4% a.a. na base 252

(i) Medição realizada pela Dexter, Última base recebida **Jan/24**.

Resumo da Operação

Informações da Operação	
CRI	50ª 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
<i>Prêmio</i>	<i>1.474.372,48</i>
<i>Despesas Flat</i>	<i>260.811,77</i>
<i>Fundo de Reserva da Liberação</i>	<i>2.682.793,90</i>
Valor Líquido da Liberação	85.582.021,85
Data de emissão	01/12/2021
Data de vencimento final	26/11/2026
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4% a.a.. na base 252
Razão Mínima de Garantia	Valor igual ou superior a 175% do saldo devedor da respectiva CCB.
Conta Patrimônio Separado	Itaú 6327/18230-6

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades) – Oscar Freire Unlimited

001 - OSCAR FREIRE UNLIMITED BY YOU,INC	Monit. mar24	Monit. abr24
Total Unidades Empreendimento	301	301
Total Unidades Fora Garantia	238	236
<i>Permutas</i>	29	29
<i>Disponível / Estoque</i>	18	16
<i>Unidades em Estoque</i>	18	16
Vendidas (i)	191	191
<i>Quitadas</i>	22	22
<i>Financiamento Direto</i>	26	26
<i>Promessa de Repasse</i>	143	143
Total Unidades Liberadas Garantia	0	3
Total Unidades Em Garantia	63	62
<i>Permutas</i>	0	0
<i>Disponível / Estoque</i>	15	17
<i>Unidades em Estoque</i>	15	17
Vendidas (ii)	48	45
<i>Quitadas</i>	4	5
<i>Financiamento Direto</i>	10	9
<i>Promessa de Repasse</i>	34	31

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

(i) Não houve movimentação das unidades fora da garantia.

(ii) Movimentação das unidades em Garantia:

- 01 unidade foi quitada (1-3501).
- 03 unidades foram liberadas (2701, 2901 e 3101)
- 02 unidades foram incluídas na garantia (3401 e 3202).

Alteração das unidades conforme AGT 05/24 .

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Rolagem de inadimplência (Em garantia)

Status	mar/24	Rolagem									abr/24	
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180		> 180
liberada	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3
quitada s/ lib	4	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	5
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	40	(3)	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	36
31 - 90	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
91 - 120	2	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	2
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	65											65

Movimentação no período:

- 01 unidade foi quitada (1-3501).
- 02 unidades rolaram para faixa de atraso maior (2-313 e 2-504).
- 03 unidades foram liberadas (2701, 2901 e 3101).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 – Inadimplência e Recebíveis – Oscar Freire Unlimited

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds mar-24	Unds abr-24	% Pago abr-24
0 - 30	44	41	46,3%
31 - 90	2	2	32,0%
91 - 120	2	0	
121 - 180	0	2	26,0%
> 180	0	0	
Total Unidades	48	45	45,7%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM mar-24	R\$MM abr-24	% abr-24
0 - 30	45,49	29,56	95,4%
31 - 90	0,68	0,68	2,2%
91 - 120	0,76	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,76	2,4%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	46,93	31,00	100,0%

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	16	4	5	6	0	1	1	1	1	5
1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	16	5	6	6	0	1	2	1	1	5

RECEBÍVEIS por % Pago

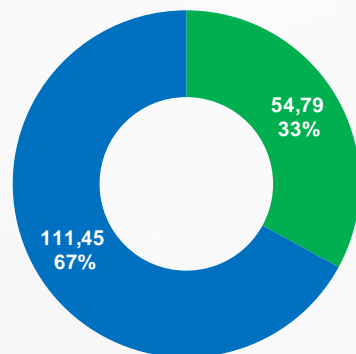
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
5,56	6,78	1,68	4,66	9,35	0,00	0,18	1,26	0,09	0,00	0,00
0,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,40	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6,15	6,78	2,09	5,01	9,35	0,00	0,18	1,34	0,09	0,00	0,00

Das 45 unidades vendidas, 40 estão ativas. Destes, 2 unidades (2-313, 2-504) encontram-se na faixa acima de 121 dias, representando 2,4% ou R\$ 0,76 milhão do recebível contratado, de parcelas em atraso destas unidades o valor é de R\$ 44.115,40 mil.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

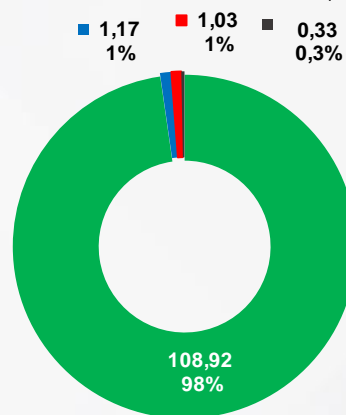
2.4 - Inadimplência e Recebíveis – Oscar Freire Unlimited

Total Recebíveis (R\$ MM)



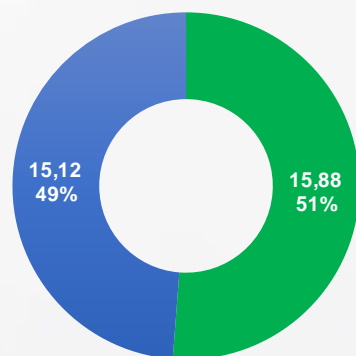
■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



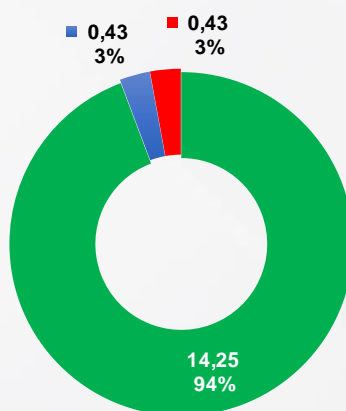
■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

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

Dos **R\$ 166,23** milhões de recebíveis em aberto, **R\$ 31,00 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 15,12 milhões** se referem a parcelas chaves / pós-chaves, sendo que R\$ 0,43 milhão ou 3% do recebível contratado está inadimplente acima de 121 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Fluxo Realizado

Movimentações de Abr/24 na conta do Oscar Freire Unlimited (projeto):

Classificação	Itaú 14039-1	(iii) Sifra 8118730-4	Total Geral
Saldo Inicial C/C	79.099,27	41.283,56	120.382,83
Receita Contratada - Fora Garantia	375.475,88	0,00	375.475,88
Construção - Custo de Obra	-4.042.109,54	0,00	-4.042.109,54
Terreno - IPTU	-19.791,98	0,00	-19.791,98
Terreno - Despesas adicionais	-61.456,28	0,00	-61.456,28
Terreno - Aquisição	-4.842,16	0,00	-4.842,16
Marketing - Stand	-1.490,00	0,00	-1.490,00
Marketing - Promoção e Propaganda	-14.594,13	0,00	-14.594,13
Incorporação - Averbações	-4.954,50	0,00	-4.954,50
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-458,01	0,00	-458,01
Incorporação - Viagens	-89,12	0,00	-89,12
Despesas Administrativas - Outras	-7.531,22	0,00	-7.531,22
RET	-255.154,87	0,00	-255.154,87
Desp Financeiras	-3.064,53	0,00	-3.064,53
Aporte - You Inc	6.044.800,00	0,00	6.044.800,00
Retirada - You inc	-2.900.000,00	0,00	-2.900.000,00
(i) Financiamento Retrovenda - Prêmio	-472.755,68	0,00	-472.755,68
(i) Financiamento Capital de Giro - Juros	-106.223,98	0,00	-106.223,98
(i) Financiamento Capital de Giro - Amortização	-1.365,36	0,00	-1.365,36
(ii) Financiamento PE - Encargos	-41.647,74	0,00	-41.647,74
(ii) Financiamento PE - Liberação	2.840.189,34	0,00	2.840.189,34
Débito - Provincia	-1.400.000,00	0,00	-1.400.000,00
TED entre contas	-700,00	0,00	-700,00
Outras Receitas Financeiras	6,41	0,00	6,41
Saldo Final C/C	1.341,80	41.283,56	42.625,36

(i) Pagamento de juros, amortização, liberação de capital de giro e pagamento de Prêmio das unidades vendidas na modalidade retrovenda;

(ii) Financiamento com o Banco Itaú.

(iii) Neste mês base não foi recebido o extrato em PDF da conta 8118730-4, para composição do fluxo de caixa foi mantido saldo da base anterior.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Abr/24, Patrimônio Separado (Oscar Freire Unlimited):

Classificação	Itaú PS 18230-6
Saldo Inicial C/C	51.385,72
Receita Contratada - Garantia	1.855.622,62
(i) Crédito - Bariloche	1.400.000,00
CRI - Juros	-919.118,03
CRI - Amortização	-905.777,59
CRI - Outros	0,06
TED entre contas	-5.690,43
Desp Financeiras	-687,00
Aplicação / Resgate CDB	-1.454.550,33
Outras Receitas Financeiras	2,13
Saldo Final C/C	21.187,15
Aplicações CDB	4.838.930,92
Saldo C/C + Aplicações	4.860.118,07

(i) Primeiro aporte programado pela Devedora com recursos próprios.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.2 – Fluxo Realizado

Movimentações de Abr/24 em outras contas (gerencial):

Classificação	Outras Contas
Receita Contratada - Fora Garantia	1.106.486,99
Financiamento Capital de Giro - Amortização	-874.066,71
Desp Financeiras	-1.921,50

Como não tivemos acesso as contas acima representadas, desconsideramos elas como contas do projeto e consideramos apenas as movimentações que foram possíveis de identificar: em algumas delas, pelas descrições pontuais no relatório de contas pagas e as receitas contratadas, foram identificadas a partir do relatório suporte enviado pelo incorporador.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6.1 – 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\$ 1.14 milhão**.

Período	Extrato Bancário Conta Itaú	Extrato Bancário Conta Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Varição (R\$)
Abr/24	375.475,88	1.855.622,62	-3.371.621,95	-1.140.523,45
TOTAL	375.475,88	1.855.622,62	-3.371.621,95	-1.140.523,45

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	18230-6	504	Intermediária	01/04/2024	16.436,85	Créditos referentes às baixas do mês de Mar-24 (D+1).
	18230-6	449	Mensal	01/04/2024	839,01	
	18230-6	545	Mensal	01/04/2024	838,83	
	14039-1	240	Mensal	01/04/2024	1.599,48	
ERP	-	518	Mensal	26/04/2024	-852,02	Baixas sem recebimento em extrato bancário.
	-	2301	Mensal	29/04/2024	-26.122,34	
	-	2901 e 3101	Mensal	30/04/2024	-11.358,59	Valores baixados no final de Abr/24, com recebimento em Mai/24.
	-	615, 648, 538, 542 e 131	Mensal	30/04/2024	-15.417,68	
	-	Diversas	Diversas	Diversas	-1.106.486,99	
TOTAL					-1.140.523,45	

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6.2 – Recebimentos de Clientes (Garantia)

Desde nov/22 (mês de lançamento do projeto) até abr/24, foi apurado no extrato bancário do Patrimônio Separado o total de R\$ 24.740.979,13 referente as unidades em garantia, porém as baixas das unidades em garantia no ERP somam R\$ 29.899.695,12 apresentando um saldo de R\$ 5.158.715,99 a repassar para o PS, entretanto já ocorreu o repasse de R\$ 3.241.706,44, ficando pendente de repasse do valor de R\$ 1.917.009,55 até maio/24.

Período	A Extrato Bancário Conta Itaú PS	B Extrato Completo de Clientes - ERP	C = (A + B) Recebimento fora P.S.	D Valor Repassado P.S.	E = (C + D) 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
TOTAL	24.740.979,13	-29.899.695,12	-5.158.715,99	3.241.706,44	-1.917.009,55

2.6.3 – Recebimentos de Clientes (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 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

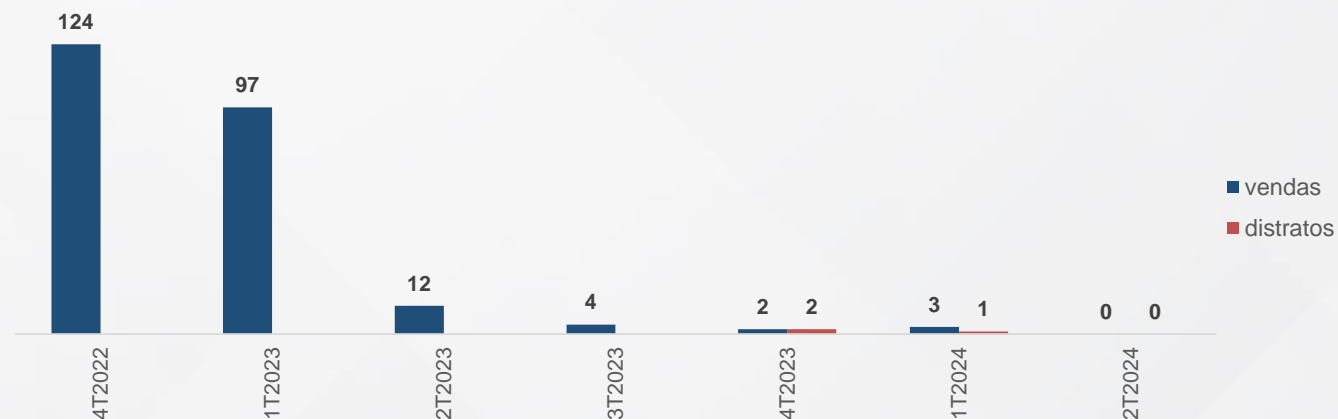
2.7 – Unidades Comercializadas e Estoque – Oscar Freire Unlimited

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	115	2.905,2	18.372	464,1	53,4	1	24,9	25.608	637,90	0,6
Apartamento Studio	25,2	22	93	93	2.336,1	19.787	497,0	46,2	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	27	6.021,6	25.644	5.719,2	154,4	32	6.862,4	28.599	6.133,03	196,3
Total		29	272	239	11.395,6	22.512	1.073,4	256,5	33	6.887,3	28.588	5.966,51	196,9

O empreendimento possui 33 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 196.894.900,00** (Tabela de vendas), ou **R\$ 185.725.074,34** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Considerando apenas as 17 unidades em garantia, o VGV é de **R\$ 99.541.800,00** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Histograma de Vendas



2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.8 – Índice de Garantia – Oscar Freire Unlimited

(ii) 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 (ii) da Ordem do dia, a concessão de *Waiver* prévio, de modo a não ensejar o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, caso a Devedora venha a descumprir a Razão Mínima de Garantia, conforme estabelecido, sendo certo que a Razão Mínima de Garantia deverá atender pelo menos os seguintes parâmetros: (a) até o mês de agosto/2024 seja igual ou superior a 165%; e, (b) nos meses de setembro/2024 a dezembro/2024, seja igual ou superior a 170%, com retorno aos parâmetros originais da operação a partir da verificação de janeiro/2025;

Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)	
Recebível de Unidades Vendidas (A)	45	31,00	(A)
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	17	93,12	(B)
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	17	90,78	(C)
Saldo Devedor (D)		73,65	(D)
Razão Mínima de Garantia ((A + B) / D) >= 1,65		1,69	● (A + B) / D

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia 30/04/2024;

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (BARILOCHE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com Efeitos de Negativa	12/11/2024
● Trabalhista	Negativa	12/11/2024
● Municipal	Regular	05/10/2024
● Estadual	Negativa	16/11/2024
● FGTS	Regular	12/06/2024

A SPE possui protestos que somam R\$ 4.692,50, de acordo com o site de protesto SP.

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - 31/03/2024			
TOTAL DO ATIVO	179.976.436,81	TOTAL DO PASSIVO	179.976.436,81
CIRCULANTE	104.168.277,57	CIRCULANTE	64.373.598,20
Bancos Conta Movimento	173.087,29	Títulos a Pagar	33.038.611,08
Aplicações	3.353.505,66	Obrigações Tributárias	320.976,42
Créditos	16.718.964,01	Obrigações com Terceiros	-
Estoque	79.772.062,92	Impostos e Contribuições	1.300,71
Despesas do Exercício Seguinte	4.150.657,69	Impostos Diferidos - CP	-
		C/C Diversas	-
		Adiantamentos de Clientes	29.206.201,07
		Empréstimos E Financiamentos	1.806.508,92
NÃO CIRCULANTE	75.808.159,24	NÃO CIRCULANTE	77.180.187,12
Créditos Clientes	64.551.758,23	Empréstimo CRI	74.598.116,75
Outros Créditos	10.019.614,84	Tributos Diferidos	2.582.070,37
Imobilizado	1.236.786,17		
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	35.973.654,74
		Capital Social	(10.000,00)
		AFAC	-
		Resultados Acumulados	35.983.654,74
		Capital à Integralizar	-
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	2.448.996,75
		Resultado do exercicio	2.448.996,75

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada - Garantia	29.894.674,15	6.758.699,27	8.012.587,07	16.224.896,82	-	-	60.890.857,30	14%
Receita Contratada - Fora Garantia	42.435.492,95	15.669.723,56	15.587.566,59	103.976.992,21	500,65	-	177.670.275,96	42%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(322.850,59)	(427.554,77)	(1.584.129,81)	-	-	(2.334.535,17)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	208.568,16	462.914,38	2.360.238,07	-	-	3.031.720,61	1%
Venda de Estoque	-	7.220.709,03	16.026.271,64	81.712.338,59	75.241.580,38	-	180.200.899,64	42%
Receita Comissão	-	1.894.579,65	2.841.869,47	947.289,82	-	-	5.683.738,94	1%
Saldo inicial Sifra	34.991,56	-	-	-	-	-	34.991,56	0%
Receitas	72.365.158,66	31.429.429,08	42.503.654,38	203.637.625,70	75.242.081,03	-	425.177.948,84	100%
Obra - Raso	(34.828.362,61)	(39.748.500,98)	(59.622.751,48)	(19.874.250,49)	-	-	(154.073.865,56)	-36%
Obra - Taxa Adm	(1.613.835,03)	-	-	-	-	-	(1.613.835,03)	0%
Terreno	(108.448.491,31)	(521.622,16)	(778.946,13)	(58.036,00)	-	-	(109.807.095,60)	-26%
Marketing	(15.215.922,10)	(400.833,91)	(286.478,24)	(95.027,78)	(38.127,64)	-	(16.036.389,67)	-4%
Despesa Comissão	(2.446.220,37)	(361.035,45)	(801.313,58)	(4.085.616,93)	(3.762.079,02)	-	(11.456.265,35)	-3%
Incorporação	(3.236.162,42)	(2.258.565,06)	(2.714.515,59)	(3.579.729,03)	(11.152,30)	-	(11.800.124,40)	-3%
Despesas Administrativas	(1.930.463,25)	(45.600,00)	(68.400,00)	(41.100,00)	-	-	(2.085.563,25)	0%
Devolução Distratos Realizados	(50.408,80)	-	-	-	-	-	(50.408,80)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	(534.986,16)	-	-	(534.986,16)	0%
Tributos	(5.498.127,10)	(1.823.855,51)	(2.238.691,55)	(12.339.125,41)	(3.032.049,43)	(91.138,48)	(25.022.987,47)	-6%
Débitos a Identificar	(368.545,27)	-	-	-	-	-	(368.545,27)	0%
Custos e Despesas	(173.636.538,26)	(45.160.013,07)	(66.511.096,56)	(40.607.871,80)	(6.843.408,39)	(91.138,48)	(332.850.066,56)	-78%
Total Operacional	(101.271.379,60)	(13.730.583,99)	(24.007.442,18)	163.029.753,90	68.398.672,64	(91.138,48)	92.327.882,28	22%
Receitas Financeiras	95.432,92	-	-	-	-	-	95.432,92	0%
Despesas Financeiras	(269.401,63)	-	-	-	-	-	(269.401,63)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	85.295.426,62	-	-	-	-	-	85.295.426,62	20%
Financiamento - Juros Fundo	(31.598.241,17)	(6.918.937,99)	(10.378.406,99)	(5.226.411,84)	-	-	(54.121.998,00)	-13%
Financiamento - Amortização Fundo	(16.390.751,36)	-	-	(73.650.277,79)	-	-	(90.041.029,15)	-21%
Financiamento Capital de Giro - Liberação	47.117.173,06	-	-	-	-	-	47.117.173,06	11%
Financiamento Capital de Giro - Amortização	(12.106.498,70)	-	-	-	-	-	(12.106.498,70)	-3%
Financiamento Capital de Giro - Juros	(1.941.709,74)	-	-	-	-	-	(1.941.709,74)	0%
Financiamento PE - Liberação	2.840.189,34	37.929.830,63	33.337.841,45	9.092.138,58	-	-	83.200.000,00	20%
Financiamento PE - Encargos	(41.647,74)	(1.386.893,12)	(6.213.311,14)	(7.215.737,88)	-	-	(14.857.589,89)	-3%
Financiamento PE - Amortização	-	-	-	(83.200.000,00)	-	-	(83.200.000,00)	-20%
Financiamento Retrovenda - Liberação	5.820.000,00	1.121.081,37	985.357,23	268.733,79	-	-	8.195.172,39	2%
Financiamento Retrovenda - Amortização	(3.000.000,00)	-	-	-	(47.854.121,41)	-	(50.854.121,41)	-12%
Financiamento Retrovenda - Prêmio	(8.445.096,96)	(4.210.522,77)	(6.315.784,15)	(6.315.784,15)	(1.578.946,04)	-	(26.866.134,06)	-6%
Outras Sidas	(446,44)	-	-	-	-	-	(446,44)	0%
Aporte	99.833.008,54	-	-	-	-	-	99.833.008,54	23%
Retirada	(110.682.801,94)	-	-	-	-	-	(110.682.801,94)	-26%
Débito - Provincia	(19.156.989,92)	-	-	-	-	-	(19.156.989,92)	-5%
Receita Contratada - P.S.	(24.740.979,13)	-	-	-	-	-	(24.740.979,13)	-6%
Repasse Parcela	(3.241.706,44)	-	-	-	-	-	(3.241.706,44)	-1%
TED entre contas	43.940.053,12	-	-	-	-	-	43.940.053,12	10%
Total Investimentos	101.314.004,96	26.534.558,11	11.415.696,40	(166.247.339,30)	(49.433.067,45)	-	(76.416.147,27)	-18%
TOTAL	42.625,36	12.803.974,12	(12.591.745,79)	(3.217.585,40)	18.965.605,19	(91.138,48)	15.911.735,01	4%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

4 – Resultado Projetado

4.2 – 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 **Mar/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 – Resultado Projetado

4.2.1 – 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 **13 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, 2001 e 2602;
 - 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.
- Como não tivemos acesso as contas Escrow dos financiamentos de capital de giro não foi possível realizar a conciliação de recebimentos de clientes nessas contas.