

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro

Ditolvo – ROC Panamby

Realizado em: 28/01/2025

 **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

5 – Medição de Obra



ROC
PANAMBY

Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: ROC Panamby
Empresa: SW20 Itatupã Empreendimento Imobiliário SPE LTDA
Endereço: Rua Itatupã, s/nº x Rua Janga s/nº, Vila Andrade
Cidade: São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação: sim (28/09/2022)
Torres: 2
Total de Unidades: 172
Unidades em Estoque: 44
% Vendido: 74,42%
% Obra: 33,50% **(i)**
Data de Entrega: 31/12/2025 (Cronograma obra) **(ii)**
Data Base Monitoramento: 31/12/2024

Resumo da Operação CRI

Posição Atual

	Valor (R\$)
Crédito Total:	40.000.000,00
Saldo Devedor (31/12/2024):	16.890.868,29
Saldo a Liberar:	21.598.999,20
Data de Emissão (Série 1):	31/01/2024
Data de Emissão (Série 2):	31/01/2024

(i) Medição feita pela MONITORI, base **Dez/24**.

(ii) Com tolerância de entrega de 180 dias - **Mai/26**.

**Informações da Operação**

CRI	01ª e 02ª Série da 54ª Emissão
Emissora (Securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (Custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP
Emitente (Devedora)	SW20 ITATUPÃ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Empreendimento alvo	ROC PANAMBY
Crédito 1ª Série	32.000.000,00
Crédito 2ª Série	8.000.000,00
Crédito Total	40.000.000,00
Despesas Flat	264.030,02
Preço de Aquisição Líquido	39.735.969,98
Data de emissão	31/01/2024
Data de vencimento final	03/03/2027
Atualização Monetária e Juros	IPCA + 10% a.a. na base 252



1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidade	Monit. nov24	Monit. dez24	VGV nov24 R\$ (mm)	VGV dez24 R\$ (mm)
Total Unidades Empreendimento	172	172	98,4	98,7
Permutas	0	0	0	0
Unidades	0	0	0	0
Disponível / Estoque	44	44	25,5	25,5
Unidades em Estoque	44	44	25,5	25,5
Vendas	128	128	72,9	73,2
Quitadas	1	1	1	1
Financiamento Direto	5	5	2,5	2,5
Promessa de Repasse	122	122	69,5	69,7

Não houve movimentação do período.

(O VGV das unidades em estoque é calculado através do valor de mercado, considerando o VUV médio das vendas registradas nos últimos seis meses)



2.1.1 – Inadimplência e Recebíveis

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	121	121	18,0%	37	51	22	5	1	0	3	0	0	1	1	
31 - 90	4	4	9,4%	3	1	0	0	0	0	0	0	0	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	3	3	6,2%	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total Unidades	128	128	17,4%	42	53	22	5	1	0	3	0	0	1	1	

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	57,21	56,26	93,5%	19,20	23,85	10,27	2,03	0,34	0,00	0,52	0,00	0,00	0,04	0,00	
31 - 90	1,94	2,29	3,8%	1,77	0,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	1,63	1,61	2,7%	1,21	0,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total Recebíveis	60,78	60,17	100,0%	22,17	24,78	10,27	2,03	0,34	0,00	0,52	0,00	0,00	0,04	0,00	

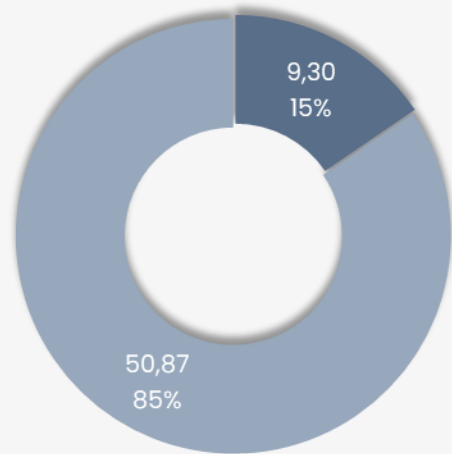
O projeto possui **128 unidades** vendidas, sendo 127 ativas. Há 03 unidades inadimplentes acima de 120 dias, representando 2,7% do recebível ou R\$ 1,61 milhão.

As 03 unidades inadimplentes (103-B, 81-C e 91-C), possuem um total de R\$ 76,4 mil de parcelas em atraso de acordo com as fichas financeiras dos clientes.



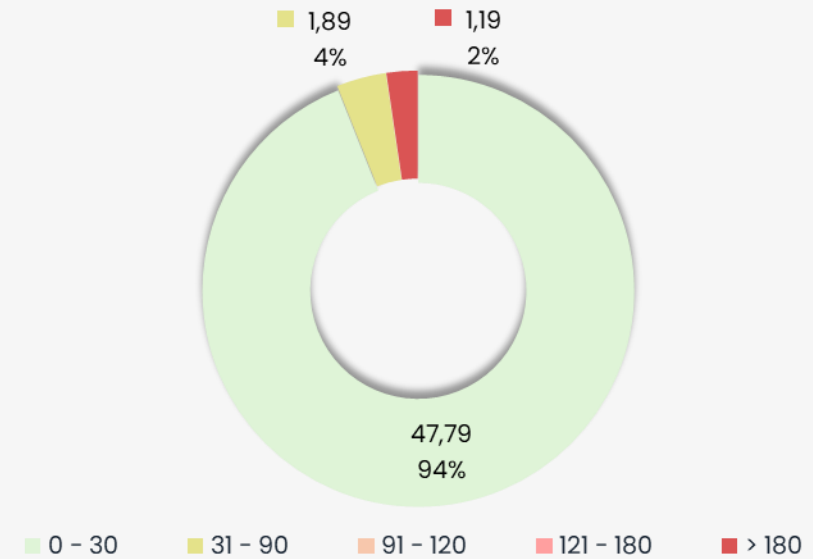
2.1.2 – Inadimplência e Recebíveis

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

Do total de recebíveis (R\$ 60,17 milhões), Chaves e Pós-chaves somam **R\$ 50,87 milhões** (85%), onde 2% está inadimplente acima de 120 dias (R\$ 1,19 milhão).



2.2 – 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44
0 - 30	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120
31 - 90	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
	172										172

Não houve movimentação do período.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, contas do projeto:

Classificação	Bradesco 4318-4
Saldo Inicial	801,00
Construção - Obra	-1.425.017,11
Construção - Mão de Obra	-439.126,07
Construção - Taxa de Adm Obra	-188.483,89
Incorporação - JI Gerenciamento Assessoria	-26.000,00
Incorporação - Projetos Complementares	-7.440,00
Marketing - Publicidade e Propaganda	-10.916,96
Marketing - Stand Manutenção	-42.570,36
Despesas Administrativas	-6.187,66
Despesas Administrativas - Acompanhamento Financeiro	-17.459,59
Tributos - PIS / COFINS	-25.828,45
Despesas Financeiras - Verbas legais/Tributos/Emolumer	-36,50
Tarifas	-137,75
Crédito - Província	1.920.000,00
(i) Aporte - Ditolvo	850.370,00
Retirada - Ditolvo	-581.685,35
Receitas Financeiras	4,51
Saldo C/C	285,82
Aplicações Financeiras	0,00
Saldo C/C + Aplicações	285,82

(i) Os Aportes e Retiradas da Ditolvo no período totalizam **R\$ 286 mil.**



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú P.S. 18550-7
Saldo Inicial	722.620,40
(i) Receita Contratada	893.562,25
(i) CRI - Emissão	1.498.803,49
CRI - Juros	-129.808,80
CRI - Correção Monetária	-101.675,30
Tarifas	-894,72
Despesas	-1.495,61
TED entre contas	-5.706,83
Receitas Financeiras	44,43
Débito - ROC	-1.920.000,00
Saldo C/C	955.449,30
Aplicações Financeiras	45.155,26
Saldo C/C + Aplicações	1.000.604,56

(i) Movimentações do período:

- O total de receita contratada foi de **R\$ 893 mil**;
- Emissão do CRI de **R\$ 1,49 milhão**.



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Comparando os valores recebidos na conta bancária com as baixas efetuadas no ERP, houve variação conforme detalhado abaixo:

Empreend	Período	Recebimentos Holding	Recebimentos Bradesco	Recebimentos Itaú P.S.	Total Extratos Bancários	Extrato	Variação (R\$)
						Completo de Clientes - ERP	
ROC	dez/24	0,00	0,00	893.562,25	893.562,25	-865.022,63	28.539,62
TOTAL		0,00	0,00	893.562,25	893.562,25	-865.022,63	28.539,62

Detalhamento no próximo Slide



2.4.2 – Recebimentos de Clientes

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Banco	18550-7	D-102	Única	02/12/2024	16.979,78	Valores baixados no final de Nov/24, com recebimento em Dez/24.
		A-103	Mensal	02/12/2024	1.541,06	
		B-53	Mensal	02/12/2024	2.654,91	
		D-104	Mensal	02/12/2024	2.668,46	
		B-81	Mensal	02/12/2024	1.830,28	
		D-42	Mensal	02/12/2024	2.865,57	
ERP	18550-7	A-114	Mensal	31/12/2024	-0,44	Diferença entre valores baixados x recebido.
TOTAL					28.539,62	

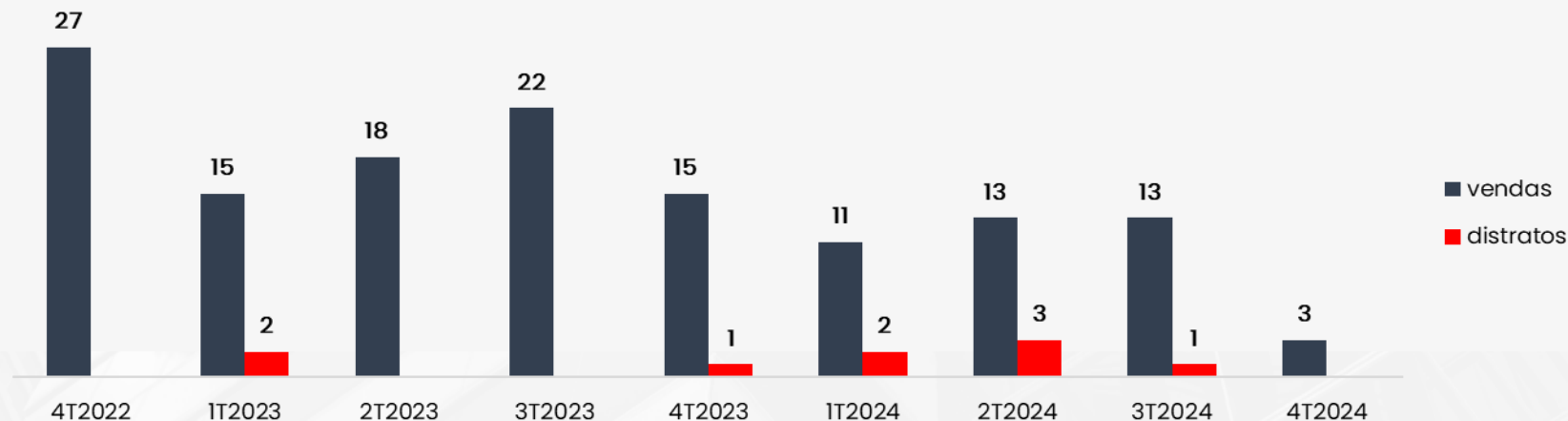


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

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)
HMP - 2D Tipo 1	55,3	0	99	70	3.871	8.994	497,3	34,8	29	1.604,2	10.137	560,76	16,3
HMP - 2D Tipo 2	92,3	0	6	4	371	6.344	588,6	2,4	2	182,6	6.926	632,45	1,3
HMP - 3D Tipo 1	66,8	0	41	38	2.537	8.964	598,4	22,7	3	200,2	10.313	688,20	2,1
HMP - 3D Tipo 3	125,0	0	2	2	250	5.695	711,8	1,4	0	0,0	0	0,00	0,0
PCD - 3D Tipo 1	66,7	0	5	3	200	8.885	592,9	1,8	2	133,5	10.313	688,20	1,4
PCD - 3D Tipo 3	157,3	0	1	1	157	5.419	852,3	0,9	0	0,0	0	0,00	0,0
R2V - 3D Tipo 2	99,5	0	17	9	895	9.328	927,2	8,3	8	796,9	10.140	1.010,00	8,1
R2V - 3D Tipo 3	116,6	0	1	1	117	7.730	901,0	0,9	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		0	172	128	8.397	8.718	571,9	73,2	44	2.917,3	9.957	660,18	29,0

O empreendimento possui 44 unidades em estoque, que somam um VGV de **R\$ 29.047.900,00** (tabela de vendas) e **R\$ 25.484.123,14** (considerando o VUV médio das vendas ocorridas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Histograma de Vendas





2.6 – Razão de Garantia

5.3.1. **Razão de Garantia:** A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, deverá ser mantido a seguinte Razão de Garantia, a ser calculada conforme definido abaixo, o qual deverá ser igual ou superior a **100%** (cem por cento) ("**Razão de Garantia**" e "**Razão Mínima de Garantia**"):

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Estoque} + \text{Recebíveis} + \text{Fundo de Reserva}}{\text{Saldo Devedor}} \geq 100\%$$

Onde:

"**Estoque**" = valor total das Unidades não comercializadas, líquido de a) comissão de intermediação imobiliária, b) impostos e c) obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

"**Recebíveis**" = valor nominal dos recebíveis futuros oriundos da comercialização das Unidades, trazidos a valor presente pelos Juros Remuneratórios da CCB 1 na data de pagamento, líquido de a) comissão de intermediação imobiliária, b) impostos e c) obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

"**Fundo de Reserva**" = conforme definido acima;

"**Saldo Devedor**" = saldo devedor atualizado das CCBs na respectiva Data de Verificação;

Razão Mínima Garantia			
	Descrição	Unids.	Valor (R\$ MM)
(A)	Recebível das Unidades Vendidas	127	60,17
(B)	Recebível das Unidades Vendidas Descontado	127	51,95
(C)	Valor VUV Médio Unidades em Estoque	44	25,48
(D)	Fundo de Reserva		0,00
(E)	Saldo Devedor		18,40
(F)	Integralizações Previstas		21,80
Razão de Garantia: (B + C + D) / (E + F) => 100%			193%

- (A) Valor de venda das unidades comercializadas;
- (B) Valor de venda das unidades comercializadas descontado a taxa do CRI 1ª Série (IPCA+10% a.a.);
- (C) VUV baseado nos 6 últimos meses que ocorreram vendas;
- (D) Fundo de Reserva informado pela securitizadora;
- (E) Saldo devedor retirado do "P.U.(ex)" multiplicado pelo número de quotas integralizadas;
- (F) Saldo a integralizar conforme valores totais contratados na CCB 1 e 2 deduzidos valores já integralizados.

40.000.000,00	Crédito Total
21.800.000,00	Integralizações Previstas
18.401.000,80	Saldo Devedor



2.7 – Coverage

3.1.3.5. Coverage de Obra. A Devedora deverá comprovar a observância ao *Coverage* de Obra a seguir, o qual será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Coverage de Obra} = \frac{[(\text{Estoque} + \text{Recebíveis} + \text{Caixa} - \text{Despesas a Incorrer}) \cdot (1+4\%)^{(\text{Entrega}/12)} + \text{Fundo de Reserva}]/[\text{Saldo CRI a Integralizar} + \text{Saldo Devedor CRI Sênior} \cdot ((1+4\%) \cdot (1+10\%))^{(\text{Entrega}/12)} + \text{Saldo Devedor CRI Subordinado} \cdot ((1+4\%) \cdot (1+12\%))^{(\text{Entrega}/12)}] \geq 140\%$$

Coverage		
	Unidades	Valor
(A) Recebível de Unidades Vendidas	127	60,17
(B) Valor Calculado Unidades em Estoque	44	25,48
(C) Despesas a Incorrer	-	-30,05
(D) Caixa Conta Livre Movimentação	-	0,00
(E) Fundo de Reserva	-	0,00
(F) Saldo Devedor	-	18,40
(G) Integralizações Previstas	-	21,80
(A + B + C + D) * (1 + 4%) ^ (meses até a entrega / 12) + E + G)		
(G) + (((F * 80%) * (((1 + 4%) * (1 + 10%) ^ (meses até a entrega / 12)))) + (((F * 20%) * ((1 + 4%) * (1 + 12%) ^ (meses até a entrega / 12))))	140%	185%

40.000.000,00	Crédito Total
21.800.000,00	Integralizações Previstas
3.684.189,60	Saldo Devedor CRI Subordinado
14.716.811,20	Saldo Devedor CRI Sênior
0,00	Fundo de Reserva
285,82	Saldo Conta SPE
<hr/>	
31/12/2025	Mês Entrega
	13 Meses até a entrega

- (A) Valor de venda das unidades comercializadas;
- (B) VUV baseado nos 6 últimos meses que ocorreram vendas;
- (C) Custos projetados, considerando RET e desconsiderando Comissão;
- (D) Saldo da conta da SPE conforme extrato bancário;
- (E) Fundo de Reserva informado pela securitizadora;
- (F) Saldo devedor retirado do "P.U.(ex)" multiplicado pelo número de quotas integralizadas, diferenciando CRI Sênior e CRI Subordinado;
- (G) Saldo a integralizar conforme valores totais contratados na CCB1 e 2 deduzidos valores já integralizados.



3.1 – Fiscal

206 – CONSTRUTORA DITOLVO – ROC

Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (ROC Panamby):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	06/05/2025
● Trabalhista	Negativa	16/07/2025
● Municipal	Regular	22/03/2025
● Estadual	Negativa	15/07/2025
● FGTS	Regular	08/02/2025



3.2 – Balancete

SW20 ITATUPA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA 31/07/2024			
TOTAL DO ATIVO	29.109.178	TOTAL DO PASSIVO	29.109.178
CIRCULANTE	29.109.178	CIRCULANTE	1.301.492
Caixa e Bancos	980	Obrigações Tributárias	13.732
Contas a Receber	20.469.392	Contas a Pagar	689.881
Outros Créditos	-	C/C Construtora Ditolvo	-
Terrenos	1.349.564	Adiantamento de Clientes	597.879
Imóveis em Construção	7.289.242		
		NÃO CIRCULANTE	11.199.910
		Impostos Diferidos	571.837
		Empréstimos e Financiamentos	6.214.559
		AFAC	4.413.515
PERMANENTE	-	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	16.607.776
Investimento	-	Capital Social	12.514.475
Imobilizado	-	Capital Social - Investidor	1.390.497
		Reserva de Lucros	(8.757.982)
		Participação de não-controladores	11.460.787



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2027+	Total	% / VGV
Receita Contratada – Pré Chaves	12.922.939,94	9.299.376,02	-	-	-	22.222.315,96	23%
Receita Contratada – Repasse	-	-	50.868.664,42	-	-	50.868.664,42	52%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(428.312,27)	(1.185.324,85)	-	-	(1.613.637,12)	-2%
Revenda de Unidades Distratadas	-	345.913,04	1.287.565,19	-	-	1.633.478,23	2%
Venda de Estoque	-	5.126.805,95	19.083.111,03	-	-	24.209.916,98	25%
Receita Comissão	12.847,00	899.439,64	374.766,52	-	-	1.287.053,16	1%
Outras Receitas	3.217,86	-	-	-	-	3.217,86	0%
Receitas	12.939.004,80	15.243.222,38	70.428.782,31	-	-	98.611.009,49	100%
Obra – Raso	(24.301.635,32)	(22.157.914,12)	-	-	-	(46.459.549,44)	-47%
Obra – Gerenciamento	(2.214.311,37)	(1.193.074,39)	-	-	-	(3.407.385,76)	-3%
Terreno	(4.329.344,83)	(131.907,48)	(4.372,67)	-	-	(4.465.624,98)	-5%
Marketing	(3.547.626,87)	(629.518,87)	-	-	-	(4.177.145,74)	-4%
Despesa Comissão	(427.995,84)	(899.439,64)	(374.766,52)	-	-	(1.702.202,00)	-2%
Incorporação	(2.695.789,79)	(1.203.072,46)	(101.697,00)	-	-	(4.000.559,25)	-4%
Despesas Reembolsáveis	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Financeiras	(615.444,24)	(62.400,00)	-	-	-	(677.844,24)	-1%
Devolução Distratos Realizados	(3.129,51)	-	(140.891,98)	-	-	(144.021,49)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(428.812,53)	(573.751,31)	(2.802.160,63)	-	-	(3.804.724,47)	-4%
Outras Saídas	(5.465,00)	-	-	-	-	(5.465,00)	0%
Custos e Despesas	(38.569.555,30)	(26.851.078,27)	(3.423.888,79)	-	-	(68.844.522,36)	-70%
Total Operacional	(25.630.550,50)	(11.607.855,89)	67.004.893,52	-	-	29.766.487,13	30%
Aporte – Ditolvo	12.593.189,05	-	-	-	-	12.593.189,05	13%
Retirada – Ditolvo	(11.035.767,83)	-	-	-	-	(11.035.767,83)	-11%
Aporte – Valora	7.151.230,14	-	-	-	-	7.151.230,14	7%
Retirada – Valora	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte – Vaster	1.021.620,62	-	-	-	-	1.021.620,62	1%
Retirada – Vaster	-	-	-	-	-	-	0%
CRI – Emissão	18.437.359,96	19.220.030,02	-	-	-	37.657.389,98	38%
CRI – Amortização	-	-	(39.859.108,02)	-	-	(39.859.108,02)	-40%
CRI – Juros	(1.251.701,77)	(4.215.609,05)	(1.832.907,32)	-	-	(7.300.218,14)	-7%
CRI – Despesas	(290.188,18)	-	-	-	-	(290.188,18)	0%
Mútuo – ROC	-	-	-	-	-	-	0%
Mútuo – DOT	272.850,01	-	-	-	-	272.850,01	0%
Mútuo – Choice	(267.151,12)	-	-	-	-	(267.151,12)	0%
Crédito a Identificar	-	-	-	-	-	-	0%
Débito a Identificar	-	-	-	-	-	-	0%
Transferência Recebível P.S.	-	-	-	-	-	-	0%
Total Investimentos	26.631.440,88	15.004.420,97	(41.692.015,35)	-	-	(56.153,49)	0%
Total Geral	1.000.890,38	3.396.565,08	25.312.878,18	-	-	29.710.333,64	30%
Saldo Projeto	285,82	-	-	-	-	-	-
Saldo PS	1.000.604,58	-	-	-	-	-	-

As premissas consideradas neste cenário estão no slide 20.



4.1.2 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	Total
Receita Contratada – Pré Chaves	12.922.939,94	549.901,03	489.614,53	649.662,53	570.442,44	324.103,63	436.114,79	15.942.778,89
Receita Contratada – Repasse	-	-	-	-	-	-	-	-
Abatimento Unidades a Distratar	-	(6.844,08)	(6.849,56)	(87.576,41)	(6.849,56)	(6.849,56)	(6.849,56)	(121.818,73)
Revenda de Unidades Distratadas	-	10.409,42	11.282,94	12.243,81	13.311,44	14.512,53	15.885,20	77.645,33
Venda de Estoque	-	154.278,88	167.225,36	181.466,49	197.289,97	215.091,37	235.435,84	1.150.787,92
Receita Comissão	12.847,00	74.953,30	74.953,30	74.953,30	74.953,30	74.953,30	74.953,30	462.566,82
Outras Receitas	3.217,86	-	-	-	-	-	-	3.217,86
Receitas	12.939.004,80	782.698,56	736.226,57	830.749,72	849.147,59	621.811,28	755.539,57	17.515.178,09
Obra – Raso	(24.301.635,32)	(2.255.183,26)	(2.343.814,92)	(3.003.628,36)	(2.097.615,87)	(2.097.615,87)	(1.836.644,88)	(37.936.138,47)
Obra – Gerenciamento	(2.214.311,37)	(121.428,46)	(126.200,76)	(161.727,86)	(112.944,38)	(112.944,38)	(98.892,61)	(2.948.449,81)
Terreno	(4.329.344,83)	(10.992,29)	(10.992,29)	(10.992,29)	(10.992,29)	(10.992,29)	(10.992,29)	(4.395.298,57)
Marketing	(3.547.626,87)	(62.951,89)	(62.951,89)	(62.951,89)	(62.951,89)	(62.951,89)	(62.951,89)	(3.925.338,19)
Despesa Comissão	(427.995,84)	(74.953,30)	(74.953,30)	(74.953,30)	(74.953,30)	(74.953,30)	(74.953,30)	(877.715,66)
Incorporação	(2.695.789,79)	(85.282,65)	(85.282,65)	(85.282,65)	(85.282,65)	(77.424,25)	(77.424,25)	(3.191.768,90)
Despesas Reembolsáveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras	(615.444,24)	(5.200,00)	(5.200,00)	(5.200,00)	(5.200,00)	(5.200,00)	(5.200,00)	(646.644,24)
Devolução Distratos Realizados	(3.129,51)	-	-	-	-	-	-	(3.129,51)
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	-
Tributos	(428.812,53)	(28.309,81)	(26.450,93)	(30.231,86)	(30.967,77)	(21.874,32)	(27.223,45)	(593.870,67)
Outras Saídas	(5.465,00)	-	-	-	-	-	-	(5.465,00)
Custos e Despesas	(38.569.555,30)	(2.644.301,66)	(2.735.846,74)	(3.434.968,21)	(2.480.908,15)	(2.463.956,29)	(2.194.282,67)	(54.523.819,02)
Total Operacional	(25.630.550,50)	(1.861.603,11)	(1.999.620,16)	(2.604.218,49)	(1.631.760,56)	(1.842.145,02)	(1.438.743,10)	(37.008.640,94)
Aporte – Ditolvo	12.593.189,05	-	-	-	-	-	-	12.593.189,05
Retirada – Ditolvo	(11.035.767,83)	-	-	-	-	-	-	(11.035.767,83)
Aporte – Valora	7.151.230,14	-	-	-	-	-	-	7.151.230,14
Retirada – Valora	-	-	-	-	-	-	-	-
Aporte – Vaster	1.021.620,62	-	-	-	-	-	-	1.021.620,62
Retirada – Vaster	-	-	-	-	-	-	-	-
CRI – Liberação	0,00	-	-	-	-	-	-	0,00
CRI – Emissão	18.437.359,96	1.956.171,94	2.033.052,06	2.605.381,85	1.819.496,18	1.819.496,18	1.593.126,93	30.264.085,10
CRI – Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-
CRI – Juros	(1.251.701,77)	(234.579,21)	(256.661,88)	(279.612,43)	(309.023,85)	(329.563,63)	(350.103,40)	(3.011.246,16)
CRI – Despesas	(290.188,18)	-	-	-	-	-	-	(290.188,18)
Mútuo – ROC	-	-	-	-	-	-	-	-
Mútuo – DOT	272.850,01	-	-	-	-	-	-	272.850,01
Mútuo – Choice	(267.151,12)	-	-	-	-	-	-	(267.151,12)
Crédito a Identificar	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito a Identificar	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferência Recebível P.S.	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Investimentos	26.631.440,88	1.721.592,74	1.776.390,19	2.325.769,42	1.510.472,33	1.489.932,55	1.243.023,53	36.698.621,63
Total Geral	1.000.890,38	(140.010,37)	(223.229,98)	(278.449,07)	(121.288,23)	(352.212,47)	(195.719,57)	(310.019,30)
Saldo Projeto	285,82							
Saldo PS	1.000.604,58							

As premissas consideradas neste cenário estão no slide 20.



4.1.3 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse com início 3 meses após a entrega de obra, distribuído por 3 meses;
- Venda dos estoques estimada em **17 meses**, baseada na velocidade de vendas;
- Obra: Utilizado o orçamento contratual da medição enviada pelo incorporador, deduzido os incorridos do período e distribuído o saldo conforme cronograma da medição.
- Previsão de entrega da obra : Informado no resumo do empreendimento. (Slide 03)
- Incorrido Terreno: Considerado valor incorrido de aquisição do terreno + valor incorrido na conta da Holding;
- Terreno - IPTU: Considerado fluxo a incorrer atualizado pelo incorporador;
- Demais gastos: utilizado o fluxo conforme orçamento disponibilizado pela Ditolve, deduzido o valor já incorrido e projetando o saldo. Na linha de “Incorporação” está considerado o pagamento de R\$52.000,00 como Taxa de Gerenciamento, até a emissão do Habite-se.
- Foi adicionado a conta do Patrimônio Separado no cálculo do resultado projetado.