

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
You, Inc. - Oscar Freire Unlimited (50S3E)
Realizado em: 20/08/2024

 **Data Base: Julho/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: 32

% Vendido: 88,24%

% Obra: 26,15% **(i)**

Data de Entrega: 31/05/2026 (Cronograma de obra)

Data Base Monitoramento: 31/07/2024

Operação

Posição Operação

Valor (R\$)

Crédito Total 90.000.000,00

Saldo Devedor (31/07/2024) 68.738.520,99

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 **Jul/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. jun24	Monit. jul24
Total Unidades Empreendimento	301	301
Total Unidades Fora Garantia	236	236
<i>Permutas</i>	29	29
<i>Disponível / Estoque</i>	16	16
<i>Unidades em Estoque</i>	16	16
Vendidas (i)	191	191
<i>Quitadas</i>	30	30
<i>Financiamento Direto</i>	22	22
<i>Promessa de Repasse</i>	139	139
Total Unidades Liberadas Garantia	3	3
Total Unidades Em Garantia	62	62
<i>Permutas</i>	0	0
<i>Disponível / Estoque</i>	17	16
<i>Unidades em Estoque</i>	17	16
Vendidas (ii)	45	46
<i>Quitadas</i>	5	5
<i>Financiamento Direto</i>	10	10
<i>Promessa de Repasse</i>	30	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 vendida no período: (2-313).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Rolagem de inadimplência (Em garantia)

Status	jun/24	Rolagem										jul/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
quitada s/ lib	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	17	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	16
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	37	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	39
31 - 90	2	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	65											65

Movimentação no período:

- 01 unidade foi vendida no período: (2-313);
- 01 unidade inadimplente recuperada: (2-612).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 – Inadimplência e Recebíveis – Oscar Freire Unlimited

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jun-24	Unds jul-24	% Pago jul-24
0 - 30	42	44	51,6%
31 - 90	2	1	81,3%
91 - 120	0	0	
121 - 180	1	1	6,2%
> 180	0	0	
Total Unidades	45	46	51,3%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jun-24	R\$MM jul-24	% jul-24
0 - 30	27,00	27,60	97,7%
31 - 90	0,50	0,07	0,3%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,60	0,58	2,1%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	28,10	28,26	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%
2	16	5	2	4	5	1	2	1	1	5
0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
0	0	0	0	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
3	16	5	2	4	5	1	2	2	1	5

RECEBÍVEIS por % Pago

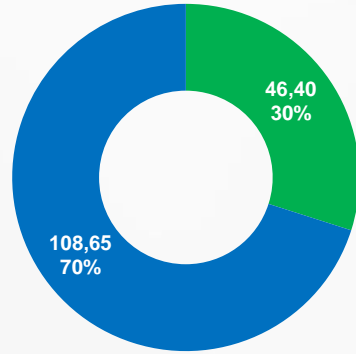
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
1,23	11,36	2,10	0,66	3,43	5,76	1,69	1,28	0,08	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,81	11,36	2,10	0,66	3,43	5,76	1,69	1,28	0,16	0,00	0,00

Das 46 unidades vendidas, 41 estão ativas. Destes, 1 unidade (2-203) encontra-se na faixa de inadimplência, acima de 121 dias, representando 2,1% ou R\$ 0,58 milhão do recebível contratado, de parcelas em atraso destas unidades o valor é de R\$ 32 mil.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

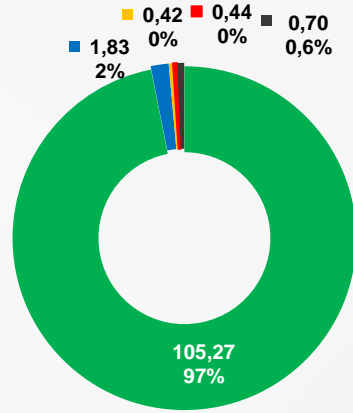
2.4 - Inadimplência e Recebíveis – Oscar Freire Unlimited

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

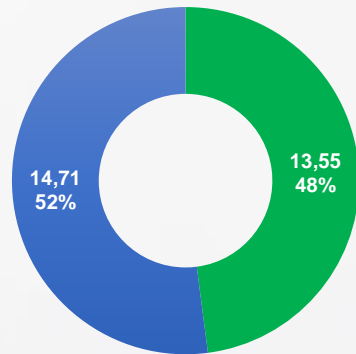
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



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

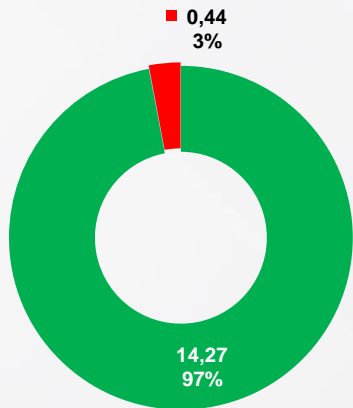
Dos **R\$ 155,05** milhões de recebíveis em aberto, **R\$ 28,26 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 14,71 milhões** se referem a parcelas chaves / pós-chaves, sendo que R\$ 0,44 milhão ou 3% do recebível contratado está inadimplente acima de 121 dias.

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 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú 14039-1
Saldo Inicial C/C	796,16
Receita Contratada - Fora Garantia	846.487,73
Receita Contratada - Garantia	132.753,91
Construção - Custo de Obra	-4.568.428,88
Terreno - Aquisição	-49.020,82
Terreno - Despesas adicionais	-21.781,46
Terreno - IPTU	-18.488,84
Marketing - Stand	-29.829,51
Incorporação - Projetos	-6.127,98
Incorporação - Viagens	-55,20
Despesas Administrativas - Outras	-5.883,70
Devolução Distratos Realizados	-27.204,15
RET	-3.585,46
Desp Financeiras	-12.392,55
Outras Receitas Financeiras	20,03
(i) Financiamento Retrovenda - Prêmio	-320.606,42
(ii) { Financiamento Capital de Giro - Amortização	-145.952,14
Financiamento Capital de Giro - Juros	-176.323,96
(iii) { Financiamento PE - Liberação	2.396.857,96
Financiamento PE - Encargos	-97.815,91
Débito - Provincia	-188.340,90
Retirada - You inc	-2.513.000,00
Aporte - You Inc	4.808.600,00
Saldo Final C/C	677,91

(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.

OBS: No Período não foi disponibilizado os extratos das contas corrente com financiamentos de Capital de giro.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú PS 18230-6
Saldo Inicial C/C	79.967,28
Receita Contratada - Garantia	731.569,24
Crédito - Bariloche	188.340,90
CRI - Juros	-871.802,28
CRI - Outros	0,07
TED entre contas	-5.982,21
Despesas Administrativas - Outras	-166,45
Desp Financeiras	-495,20
Aplicação / Resgate CDB	26.886,60
Outras Receitas Financeiras	2,72
Saldo Final C/C	148.320,67
Aplicações CDB	3.435.972,60
Saldo C/C + Aplicações	3.584.293,27

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.2 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Outras Contas
Receita Contratada - Fora Garantia	994.967,84
Financiamento Capital de Giro - Amortização	-895.867,14
Desp Financeiras	-4.497,94
Total	94.602,76

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\$ 691 mil**.

Período	Extrato Bancário Conta Itaú	Extrato Bancário Conta Itaú PS	Extrato Bancário Conta Aurum	Extrato Bancário Conta KS Grafeno	Extrato Completo de Clientes - ERP	Varição (R\$)
Jul/24	979.241,64	731.569,24	0,00	0,00	-2.402.092,73	-691.281,85
TOTAL	979.241,64	731.569,24	0,00	0,00	-2.402.092,73	-691.281,85

Detalhamento no próximo slide.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6.2 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	14039-1	2-103	Intermediária	01/07/2024	291.751,18	Créditos referentes às baixas do mês de Jun-24 (D+1).
	14039-1	2-103	Mensal	01/07/2024	19.721,98	
	14039-1	1-3101	Mensal	01/07/2024	4.206,26	
	18230-6	3-551	Mensal	01/07/2024	2.150,94	
ERP	-	3-336 e 3-551	Mensal	31/07/2024	-4.823,53	Valores baixados no final de Jul/24, com recebimento em Ago/24.
	-	2-210, 3-145 e 3-240	Mensal		-13.726,00	
	-	Diversas	Diversas	Diversas	-986.318,47	Baixas cujos os créditos ocorreram em outras C/C que não foram disponibilizados os extratos.
	-	2-504	Mensal	25/07/2024	-4.244,21	Baixa cujo o crédito ocorreu em outras C/C que não foram disponibilizados os extratos.
TOTAL					-691.281,85	

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6.3 – Recebimentos de Clientes (Garantia)

Desde nov/22 (mês de lançamento do projeto) até jul/24, foi apurado no extrato bancário do Patrimônio Separado o total de R\$ 28,6 milhões referente as unidades em garantia, porém as baixas das unidades em garantia no ERP somam R\$ 33,9 milhões apresentando um saldo de R\$ 5.3 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\$ 140 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
TOTAL	28.672.455,04	-33.975.328,13	-5.302.873,09	5.162.860,40	-140.012,69

2.6.4 – 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

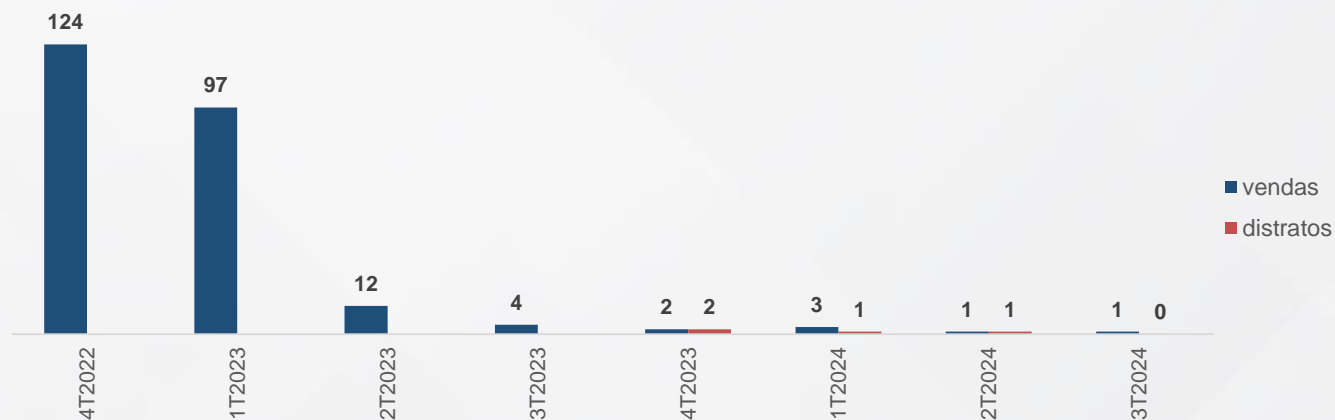
2.7 – Unidades Comercializadas e Estoque – Oscar Freire Unlimited

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	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	27	6.021,6	25.644	5.719,2	154,4	32	6.862,4	29.076	6.235,33	199,5
Total		29	272	240	11.420,5	22.531	1.072,1	257,3	32	6.862,4	29.076	6.235,33	199,5

O empreendimento possui 32 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 199.530.600,00** (Tabela de vendas), ou **R\$ 185.239.113,96** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Considerando apenas as 16 unidades em garantia, o VGV é de **R\$ 100.553.800,00** (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)	46	28,26	(A)
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	16	92,64	(B)
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	16	90,22	(C)
Saldo Devedor (D)		68,74	(D)
Razão Mínima de Garantia ((A + B) / D) >= 1,65		1,76	● (A + B) / D

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia 31/07/2024.

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (BARILOCHE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com Efeitos de Negativa	11/02/2025
● Trabalhista	Negativa	11/02/2025
● Municipal	Regular	05/10/2024
● Estadual	Negativa	15/02/2025
● FGTS	Regular	27/08/2024

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 - 30/06/2024			
TOTAL DO ATIVO	183.805.835,79	TOTAL DO PASSIVO	183.805.835,79
CIRCULANTE	111.983.796,34	CIRCULANTE	65.245.185,95
Bancos Conta Movimento	168.213,23	Títulos a Pagar	37.296.862,10
Aplicações	3.431.122,85	Obrigações Tributárias	205.155,92
Créditos	15.753.414,04	Obrigações com Terceiros	-
Estoque	87.516.221,40	Impostos e Contribuições	3.583,03
Despesas do Exercício Seguinte	5.114.824,82	Impostos Diferidos - CP	-
		C/C Diversas	-
		Adiantamentos de Clientes	27.110.119,01
		Empréstimos E Financiamentos	629.465,89
NÃO CIRCULANTE	71.822.039,45	NÃO CIRCULANTE	79.987.771,92
Créditos Clientes	66.612.113,25	Empréstimo CRI	77.323.287,32
You Inc Incorporadora E Part Ltda	4.503.191,25	Tributos Diferidos	2.664.484,60
Imobilizado	706.734,95		
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	35.973.654,74
		Capital Social	(10.000,00)
		AFAC	-
		Resultados Acumulados	35.983.654,74
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	2.599.223,18
		Resultado do exercicio	2.599.223,18

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada - Garantia	33.970.307,16	4.453.742,11	7.960.442,93	15.841.842,84	-	-	62.226.335,04	15%
Receita Contratada - Fora Garantia	49.321.976,52	10.850.415,95	14.957.256,54	100.983.188,78	509,00	-	176.113.346,79	42%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(95.763,36)	(346.929,45)	(1.624.871,85)	-	-	(2.067.564,65)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	83.358,25	289.985,36	1.633.514,28	-	-	2.006.857,89	0%
Venda de Estoque	-	4.340.487,85	15.099.619,34	85.057.549,71	75.241.580,38	-	179.739.237,28	42%
Receita Comissão	-	1.167.812,66	2.802.750,39	1.634.937,73	-	-	5.605.500,78	1%
Outros Créditos	8.260,05	-	-	-	-	-	8.260,05	0%
Receitas	83.300.543,73	20.800.053,46	40.763.125,11	203.526.161,49	75.242.089,38	-	423.631.973,17	100%
Obra - Raso	(48.793.581,62)	(33.879.185,34)	(60.391.508,41)	(12.691.613,47)	(50,77)	-	(155.755.939,61)	-37%
Obra - Taxa Adm	(1.613.835,03)	-	-	-	-	-	(1.613.835,03)	0%
Terreno	(108.769.933,22)	(326.013,85)	(779.382,02)	(64.766,88)	-	-	(109.940.095,97)	-26%
Marketing	(15.289.085,51)	(254.797,20)	(270.096,23)	(208.038,88)	(8.527,03)	-	(16.030.544,85)	-4%
Despesa Comissão	(2.446.220,37)	(217.024,39)	(754.980,97)	(4.252.877,49)	(3.762.079,02)	-	(11.433.182,23)	-3%
Incorporação	(3.245.464,62)	(2.202.591,01)	(2.843.043,32)	(2.910.951,59)	(221.104,36)	(308.152,77)	(11.731.307,68)	-3%
Despesas Administrativas	(1.966.569,88)	(28.500,00)	(68.400,00)	(41.100,00)	-	-	(2.104.569,88)	0%
Devolução Distratos Realizados	(77.612,95)	(27.204,16)	-	-	-	-	(104.817,11)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	(5.244.284,70)	-	-	(5.244.284,70)	-1%
Tributos	(5.980.166,79)	(1.228.060,92)	(2.138.691,24)	(12.158.265,40)	(3.032.050,10)	(91.138,48)	(24.628.372,93)	-6%
Débitos a Identificar	(464.306,53)	-	-	-	-	-	(464.306,53)	0%
Custos e Despesas	(188.646.776,52)	(38.163.376,88)	(67.246.102,19)	(37.571.898,42)	(7.023.811,26)	(399.291,25)	(339.051.256,52)	-80%
Total Operacional	(105.346.232,79)	(17.363.323,42)	(26.482.977,08)	165.954.263,07	68.218.278,11	(399.291,25)	84.580.716,65	20%
Saldo inicial (Outras contas)	63.573,39	-	-	-	-	-	63.573,39	0%
Receitas Financeiras	140.504,45	-	-	-	-	-	140.504,45	0%
Despesas Financeiras	(325.725,16)	-	-	-	-	-	(325.725,16)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	85.295.426,62	-	-	-	-	-	85.295.426,62	20%
Financiamento - Juros Fundo	(34.082.471,59)	(3.970.618,46)	(9.529.484,31)	(4.925.736,82)	-	-	(52.508.311,18)	-12%
Financiamento - Amortização Fundo	(21.299.155,14)	-	-	(68.738.520,99)	-	-	(90.037.676,13)	-21%
Financiamento Capital de Giro - Liberação	48.698.594,98	-	-	-	-	-	48.698.594,98	11%
Financiamento Capital de Giro - Amortização	(14.293.297,66)	-	-	-	-	-	(14.293.297,66)	-3%
Financiamento Capital de Giro - Juros	(2.593.460,08)	-	-	-	-	-	(2.593.460,08)	-1%
Financiamento PE - Liberação	10.914.519,56	14.507.544,23	31.916.597,31	8.704.526,54	-	-	66.043.187,64	16%
Financiamento PE - Encargos	(360.777,10)	(575.422,70)	(4.239.747,96)	(5.484.219,69)	-	-	(10.660.167,45)	-3%
Financiamento PE - Amortização	-	-	-	(63.683.529,01)	-	-	(63.683.529,01)	-15%
Financiamento Retrovenda - Liberação	5.820.000,00	462.364,53	1.017.201,97	277.418,72	-	-	7.576.985,22	2%
Financiamento Retrovenda - Amortização	(3.000.000,00)	-	-	-	(47.854.121,41)	-	(50.854.121,41)	-12%
Financiamento Retrovenda - Prêmio	(9.518.645,04)	(2.787.251,30)	(6.689.403,11)	(6.689.403,11)	(1.672.350,78)	-	(27.357.053,34)	-6%
Aporte	114.200.008,54	-	-	-	-	-	114.200.008,54	27%
Retirada	(120.438.801,94)	-	-	-	-	-	(120.438.801,94)	-28%
Outras Saídas	(446,44)	-	-	-	-	-	(446,44)	0%
Débito - Provincia	(19.345.330,82)	-	-	-	-	-	(19.345.330,82)	-5%
Receita Contratada - P.S.	(28.672.455,04)	-	-	-	-	-	(28.672.455,04)	-7%
Repasse Parcela	(5.176.830,68)	-	-	-	-	-	(5.176.830,68)	-1%
TED entre contas	43.940.053,12	-	-	-	-	-	43.940.053,12	10%
Total Investimentos	105.346.910,70	7.636.616,31	12.475.163,89	(140.539.464,37)	(49.526.472,19)	-	(64.607.245,66)	-15%
TOTAL	677,91	(9.726.707,11)	(14.007.813,19)	25.414.798,70	18.691.805,92	(399.291,25)	19.973.470,99	5%

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 **Jun/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.