

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro**  
**You,Inc.- Oscar Freire Unlimited (50S e 59S 3E)**  
**Realizado em: 27/11/2024**

 **Data Base: Outubro/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: 31  
% Vendido: 88,60%  
% Obra: 38,10% **(i)**  
Data de Entrega: 31/05/2026 (Cronograma de obra)  
Data Base Monitoramento: 31/10/2024

### Operação

Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	110.000.000,00
Saldo Devedor (31/10/2024)	88.199.114,50
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**.

# Resumo da Operação

Informações da Operação		
CRI	50ª Série da 3ª Emissão	59ª 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	20.000.000,00
<i>Prêmio</i>	<i>1.474.372,48</i>	<i>265.639,13</i>
<i>Despesas Flat</i>	<i>260.811,77</i>	<i>139.294,51</i>
<i>Fundo de Reserva da Liberação</i>	<i>2.682.793,90</i>	
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 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1 - Vendas (Status Unidades) – Oscar Freire Unlimited

<b>001 - OSCAR FREIRE UNLIMITED BY YOU,INC</b>	<b>Monit. set24</b>	<b>Monit. out24</b>
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>301</b>	<b>301</b>
<b>Total Unidades Fora Garantia</b>	<b>236</b>	<b>236</b>
<i>Permutas</i>	<b>29</b>	<b>29</b>
<i>Disponível / Estoque</i>	<b>16</b>	<b>16</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	16	16
<b>Vendidas (i)</b>	<b>191</b>	<b>191</b>
<i>Quitadas</i>	30	30
<i>Financiamento Direto</i>	22	22
<i>Promessa de Repasse</i>	139	139
<b>Total Unidades Liberadas Garantia</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Total Unidades Em Garantia</b>	<b>62</b>	<b>62</b>
<i>Permutas</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Disponível / Estoque</i>	<b>15</b>	<b>15</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	15	15
<b>Vendidas (ii)</b>	<b>47</b>	<b>47</b>
<i>Quitadas</i>	5	5
<i>Financiamento Direto</i>	10	10
<i>Promessa de Repasse</i>	32	32

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) Não houve movimentação das unidades em garantia.**

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Rolagem de inadimplência (Em garantia)

Status	set/24	Rolagem									out/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	39	-	-	-	-	-	3	-	-	-	42
31 - 90	3	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>65</b>										<b>65</b>

#### Movimentação no período:

- 03 unidades inadimplentes recuperadas (245, 449, 3402).

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.2 – Inadimplência e Recebíveis – Oscar Freire Unlimited

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds set-24	Unds out-24	% Pago out-24
0 - 30	44	47	51,4%
31 - 90	3	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
<b>Total Unidades</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>51,4%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM set-24	R\$MM out-24	% out-24
0 - 30	29,59	31,30	100,0%
31 - 90	2,95	0,00	0,0%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>32,55</b>	<b>31,30</b>	<b>100,0%</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%
3	15	7	2	3	3	2	2	3	2	5
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	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>3</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>5</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%
6,74	6,56	7,42	0,67	3,20	0,68	2,24	2,93	0,82	0,03	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	0,00	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
<b>6,74</b>	<b>6,56</b>	<b>7,42</b>	<b>0,67</b>	<b>3,20</b>	<b>0,68</b>	<b>2,24</b>	<b>2,93</b>	<b>0,82</b>	<b>0,03</b>	<b>0,00</b>

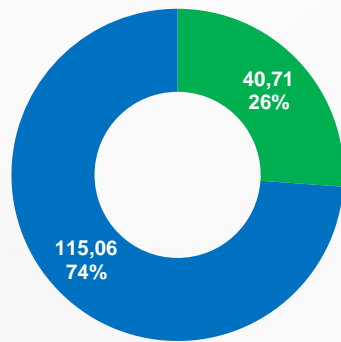
Das 47 unidades vendidas, 42 estão ativas e não há inadimplência.



# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

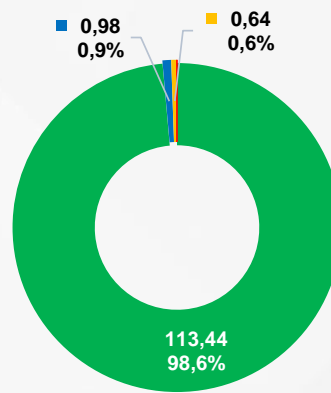
## 2.4 - Inadimplência e Recebíveis – Oscar Freire Unlimited

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

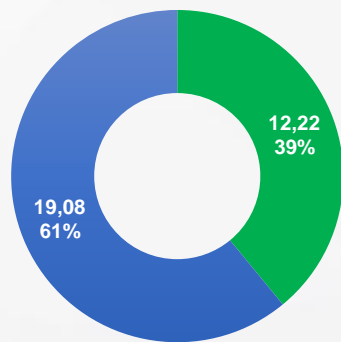
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



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

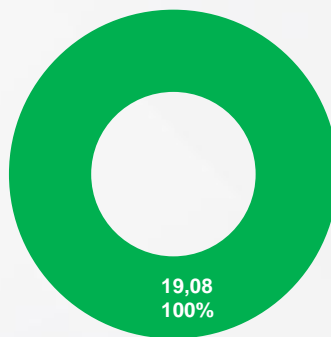
Dos **R\$ 155,76** milhões de recebíveis em aberto, **R\$ 31,30 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 19,08 milhões** se referem a parcelas chaves / pós-chaves.

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 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.5 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú 14039-1	Sifra 8118730-4	Aurum 08195630-2	KS Grafeno 08198237-3	Makena 8197911-4	Total Geral
Saldo Inicial C/C	556,11	67.405,90	2.545,70	72.160,17	0,00	142.667,88
Receita Contratada - Fora Garantia	343.716,07	0,00	0,00	745.467,24	64.418,27	1.153.601,58
Receita Contratada - Garantia	31.203,05	0,00	0,00	0,00	0,00	31.203,05
Construção - Custo de Obra	-7.119.096,48	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.119.096,48
Terreno - Aquisição	-47.101,69	0,00	0,00	0,00	0,00	-47.101,69
Terreno - Despesas adicionais	-21.781,46	0,00	0,00	0,00	0,00	-21.781,46
Terreno - IPTU	-18.488,84	0,00	0,00	0,00	0,00	-18.488,84
Terreno - Preparo do Terreno	-3.710,82	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.710,82
Marketing - Promoção e Propaganda	-22.878,18	0,00	0,00	0,00	0,00	-22.878,18
Marketing - Stand	-16.633,81	0,00	0,00	0,00	0,00	-16.633,81
Incorporação - Averbações	-38.779,83	0,00	0,00	0,00	0,00	-38.779,83
Incorporação - Projetos	-5.281,76	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.281,76
Incorporação - Viagens	-163,21	0,00	0,00	0,00	0,00	-163,21
Despesas Administrativas - Outras	-47.984,18	0,00	0,00	0,00	0,00	-47.984,18
RET	-226.411,23	0,00	0,00	0,00	0,00	-226.411,23
Desp Financeiras	-5.944,15	0,00	-775,00	-1.841,40	-815,70	-9.376,25
(i) Financiamento Retrovenda - Prêmio	-569.876,61	0,00	0,00	0,00	0,00	-569.876,61
(ii) Financiamento Capital de Giro - Amortização	0,00	0,00	0,00	-765.821,18	0,00	-765.821,18
(ii) Financiamento Capital de Giro - Juros	-225.579,91	0,00	0,00	0,00	0,00	-225.579,91
(ii) Financiamento Capital de Giro - Liberação	3.529.035,15	0,00	0,00	0,00	0,00	3.529.035,15
(iii) Financiamento PE - Liberação	3.048.749,10	0,00	0,00	0,00	0,00	3.048.749,10
(iii) Financiamento PE - Encargos	-165.856,98	0,00	0,00	0,00	0,00	-165.856,98
Retirada - You inc	-5.125.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.125.000,00
Aporte - You Inc	6.644.823,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.644.823,00
TED mesma TIT	62.796,40	0,00	0,00	0,00	-62.796,40	0,00
Outras Receitas Financeiras	6,10	0,00	0,00	0,00	0,00	6,10
Saldo Final C/C	315,84	67.405,90	1.770,70	49.964,83	806,17	120.263,44

(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.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5.1 – Fluxo Realizado

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

<b>Classificação</b>	<b>Itaú PS 18230-6</b>
<b>Saldo Inicial C/C</b>	<b>20.273,45</b>
Receita Contratada - Garantia	1.507.585,60
CRI - Amortização	-425.025,00
CRI - Juros	-1.144.299,80
CRI - Outros	0,08
Desp Financeiras	-681,42
Despesas Administrativas - Outras	-19.400,28
Aplicação / Resgate CDB	99.876,83
Outras Receitas Financeiras	1,52
<b>Saldo Final C/C</b>	<b>38.330,98</b>
Aplicações CDB	3.456.083,90
<b>Saldo C/C + Aplicações</b>	<b>3.494.414,88</b>

## 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\$ 31 mil**.

Período	Extrato Bancário Conta Itaú	Extrato Bancário Conta Itaú PS	Extrato Bancário Conta Makena	Extrato Bancário Conta KS Grafeno	Extrato Completo de Clientes - ERP	Varição (R\$)
Out/24	374.919,12	1.507.585,60	64.418,27	745.467,24	-2.723.382,88	-30.992,65
<b>TOTAL</b>	<b>374.919,12</b>	<b>1.507.585,60</b>	<b>64.418,27</b>	<b>745.467,24</b>	<b>-2.723.382,88</b>	<b>-30.992,65</b>

Detalhamento no próximo slide.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.6.2 – Recebimentos de Clientes

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	14039-1	2901.	Mensal	01/10/2024	7.435,24	Créditos referentes às baixas do mês de Set-24 (D+1).
	18230-6	203,313, 336 e 551.	Mensal	01/10/2024	27.548,40	
	08198237-3	108 ,106 ,538 .	Mensal	01/10/2024	2.790,06	
	14039-1	615 e 241.	Mensal	01/10/2024	3.853,14	
ERP	-	336 e 551.	Mensal	31/10/2024	-4.923,51	Valores baixados no final de Out/24, com recebimento em Nov/24.
	-	210 ,250 ,650 ,542.	Mensal	31/10/2024	-23.875,20	
	-	Diversas	Diversas	Diversas	-43.820,78	Baixas cujos os créditos não foram localizadas nos extratos bancarios.
TOTAL					-30.992,65	

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.6.3 – Recebimentos de Clientes (Garantia)

Desde nov/22 (mês de lançamento do projeto) até Out/24, foi apurado no extrato bancário do Patrimônio Separado o total de R\$ 32,0 milhões referente as unidades em garantia, porém as baixas das unidades em garantia no ERP somam R\$ 37,4 milhões apresentando um saldo de R\$ 5.38 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\$ 221 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
<b>TOTAL</b>	<b>32.025.609,75</b>	<b>-37.409.578,55</b>	<b>-5.383.968,80</b>	<b>5.162.860,40</b>	<b>-221.108,40</b>

### 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

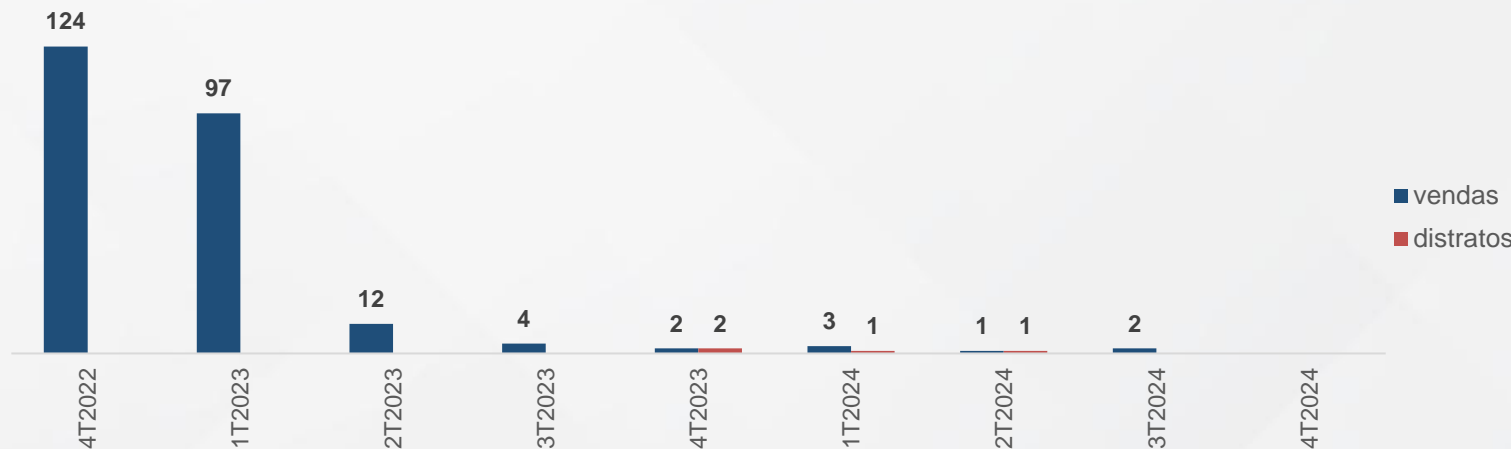
### 2.7 – Unidades Comercializadas e Estoque – Oscar Freire Unlimited

Tipo	Área média (m <sup>2</sup> )	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m <sup>2</sup>	VMU Vendido R\$ mil	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m <sup>2</sup>	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	28	6.236,7	25.682	5.720,3	160,2	31	6.647,3	29.868	6.404,46	198,5
<b>Total</b>		<b>29</b>	<b>272</b>	<b>241</b>	<b>11.635,6</b>	<b>22.609</b>	<b>1.091,5</b>	<b>263,1</b>	<b>31</b>	<b>6.647,3</b>	<b>29.868</b>	<b>6.404,46</b>	<b>198,5</b>

O empreendimento possui 31 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 198.538.400,00** (Tabela de vendas), ou **R\$ 180.454.786,85** (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\$ 87.327.253,34** (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

- (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	31,30	(A)
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	15	87,33	(B)
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	15	84,57	(C)
<b>Saldo Devedor (D)</b>		<b>88,20</b>	(D)
<b>Razão Mínima de Garantia ((A + B) / D) &gt;= 1,35</b>		<b>1,34</b>	● (A + B) / D

- (i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia 31/10/2024.

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.9 – 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)
<b>Prêmio</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>C = (A) * (B)</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 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (BARILOCHE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com Efeitos de Negativa	24/05/2025
● Trabalhista	Negativa	24/05/2025
● Municipal	Regular	08/03/2025
● Estadual	Negativa	25/05/2025
● FGTS	Regular	19/12/2024

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

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.2 – Balancete

<b>BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - 30/09/2024</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>215.177.632,14</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>215.177.632,14</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>121.322.256,61</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>64.273.655,33</b>
Bancos Conta Movimento	164.872,96	Títulos a Pagar	42.734.689,06
Aplicações	3.520.502,74	Obrigações Tributárias	465.897,31
Créditos	18.835.199,58	Obrigações com Terceiros	-
Estoque	93.040.428,75	Impostos e Contribuições	49,97
Despesas do Exercício Seguinte	5.761.252,58	Impostos Diferidos - CP	-
		Outros Créditos	5.119,87
		Adiantamentos de Clientes	20.247.375,15
		Empréstimos E Financiamentos	820.523,97
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>93.855.375,53</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>109.316.109,65</b>
Créditos Clientes	78.270.079,76	Empréstimo CRI	106.185.306,41
You Inc Incorporadora E Part Ltda	15.210.215,00	Tributos Diferidos	3.130.803,24
Despesas De Exercício Seguintes	198.397,03	C/C Diversas	-
Imobilizado	176.683,74	<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</b>	<b>35.973.654,74</b>
		Capital Social	(10.000,00)
		AFAC	-
		Resultados Acumulados	35.983.654,74
		<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS</b>	<b>5.614.212,42</b>
		Resultado do exercício	5.614.212,42

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada - Garantia	37.366.333,97	2.563.800,00	8.373.029,61	20.362.754,36	-	-	68.665.917,94	16%
Receita Contratada - Fora Garantia	53.645.246,74	6.172.541,39	15.139.120,56	103.151.644,03	519,92	-	178.109.072,64	42%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	(22.737,95)	(322.091,59)	-	-	(344.829,54)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	1.582.852,17	13.439.284,41	78.716.869,98	81.476.525,15	-	175.215.531,71	41%
Receita Comissão	-	436.604,60	2.619.627,57	2.183.022,98	-	-	5.239.255,14	1%
Outros Créditos	13.379,92	-	-	-	-	-	13.379,92	0%
<b>Receitas</b>	<b>91.024.960,63</b>	<b>10.755.798,16</b>	<b>39.548.324,20</b>	<b>204.092.199,75</b>	<b>81.477.045,07</b>	<b>-</b>	<b>426.898.327,81</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(68.798.312,20)	(14.852.591,70)	(60.266.308,52)	(13.585.422,32)	-	-	(157.502.634,74)	-37%
Obra - Taxa Adm	(1.613.835,03)	-	-	-	-	-	(1.613.835,03)	0%
Terreno	(109.043.486,54)	(131.331,42)	(784.476,65)	(31.397,35)	-	-	(109.990.691,95)	-26%
Marketing	(15.408.943,34)	(88.904,22)	(363.455,99)	(148.020,14)	(4.617,45)	-	(16.013.941,13)	-4%
Despesa Comissão	(2.446.220,37)	(79.142,61)	(671.964,22)	(3.935.843,50)	(4.073.826,26)	-	(11.206.996,96)	-3%
Incorporação	(3.356.264,59)	(893.968,18)	(3.622.304,19)	(3.885.635,43)	-	-	(11.758.172,39)	-3%
Despesas Administrativas	(2.075.532,37)	(11.400,00)	(68.400,00)	(49.500,00)	-	-	(2.204.832,37)	-1%
Devolução Distratos Realizados	(104.817,11)	-	-	-	-	-	(104.817,11)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	(5.016.532,55)	-	-	(5.016.532,55)	-1%
Tributos	(6.401.705,80)	(659.669,40)	(2.081.803,17)	(12.189.549,17)	(3.259.102,60)	-	(24.591.830,14)	-6%
Débitos a Identificar	(464.306,53)	-	-	-	-	-	(464.306,53)	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(209.713.423,88)</b>	<b>(16.717.007,53)</b>	<b>(67.858.712,73)</b>	<b>(38.841.900,46)</b>	<b>(7.337.546,30)</b>	<b>-</b>	<b>(340.468.590,90)</b>	<b>-80%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(118.688.463,25)</b>	<b>(5.961.209,37)</b>	<b>(28.310.388,53)</b>	<b>165.250.299,29</b>	<b>74.139.498,77</b>	<b>-</b>	<b>86.429.736,91</b>	<b>20%</b>
Saldo inicial (Outras contas)	(1.401.282,27)	-	-	-	-	-	(1.401.282,27)	0%
Receitas Financeiras	140.522,21	-	-	-	-	-	140.522,21	0%
Despesas Financeiras	(357.142,51)	-	-	-	-	-	(357.142,51)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	104.890.492,98	-	-	-	-	-	104.890.492,98	25%
Financiamento - Juros Fundo	(37.000.201,71)	(2.071.425,33)	(12.428.551,99)	(6.574.438,29)	-	-	(58.074.617,32)	-14%
Financiamento - Amortização Fundo	(21.850.095,77)	-	-	(88.199.114,50)	-	-	(110.049.210,28)	-26%
Financiamento Capital de Giro - Liberação	53.327.630,13	-	-	-	-	-	53.327.630,13	12%
Financiamento Capital de Giro - Amortização	(16.394.675,02)	-	-	-	-	-	(16.394.675,02)	-4%
Financiamento Capital de Giro - Juros	(3.266.100,16)	-	-	-	-	-	(3.266.100,16)	-1%
Financiamento PE - Liberação	20.469.272,47	10.283.725,82	43.191.648,46	9.255.353,24	-	-	83.200.000,00	19%
Financiamento PE - Encargos	(742.346,33)	(410.869,41)	(5.656.146,09)	(7.253.361,70)	-	-	(14.062.723,53)	-3%
Financiamento PE - Amortização	-	-	-	(83.200.000,00)	-	-	(83.200.000,00)	-19%
Financiamento Retrovenda - Liberação	5.820.000,00	120.897,92	1.063.901,74	290.155,02	-	-	7.294.954,68	2%
Financiamento Retrovenda - Amortização	(3.000.000,00)	-	-	-	(47.854.121,41)	-	(50.854.121,41)	-12%
Financiamento Retrovenda - Prêmio	(11.082.273,44)	(1.108.770,14)	(6.652.620,85)	(6.652.620,85)	(1.663.155,21)	-	(27.159.440,48)	-6%
Aporte	134.557.631,54	-	-	-	-	-	134.557.631,54	32%
Retirada	(151.511.868,30)	-	-	-	-	-	(151.511.868,30)	-35%
Outras Saídas	(446,44)	-	-	-	-	-	(446,44)	0%
Débito - Província	(19.377.300,86)	-	-	-	-	-	(19.377.300,86)	-5%
Receita Contratada - P.S.	(32.025.609,75)	-	-	-	-	-	(32.025.609,75)	-8%
Repasse Parcela	(5.176.830,68)	-	-	-	-	-	(5.176.830,68)	-1%
TED entre contas	43.939.053,12	-	-	-	-	-	43.939.053,12	10%
<b>Total Investimentos</b>	<b>118.808.726,69</b>	<b>6.813.558,87</b>	<b>19.518.231,28</b>	<b>(182.334.027,08)</b>	<b>(49.517.276,62)</b>	<b>-</b>	<b>(86.710.786,87)</b>	<b>-20%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>120.263,44</b>	<b>852.349,50</b>	<b>(8.792.157,25)</b>	<b>(17.083.727,79)</b>	<b>24.622.222,15</b>	<b>-</b>	<b>(281.049,96)</b>	<b>0%</b>

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 **Set/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.

## 4.2.1 – 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.