

monitori[™]
monitoramento imobiliário



Monitoramento Financeiro

You, Inc. – Oscar Freire Unlimited (50S e 59S 3E)

Realizado em: 25/04/2025

 **Data Base: Março/2025**



Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento:	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:	30
% Vendido:	88,97%
(i) % Obra:	42,39%
Data de Entrega:	31/05/2026 (Cronograma de obra)
Data Base Monitoramento:	31/03/2025

Operação

Posição Operação

Valor (R\$)

Crédito Total	110.000.000,00
Saldo Devedor (31/03/2025)	87.934.826,70
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.



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
Prêmio	1.474.372,48	265.639,13
Despesas Flat	260.811,77	139.294,51
Fundo de Reserva da Liberação	2.682.793,90	
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



1.1 – Vendas (Status Unidades) – Oscar Freire Unlimited

001 – OSCAR FREIRE UNLIMITED BY YOU,INC	Monit. fev25	Monit. mar25
Total Unidades Empreendimento	301	301
Total Unidades Fora Garantia	236	236
Permutas	29	29
Disponível / Estoque	15	15
Unidades em Estoque	15	15
Vendas (i)	192	192
Quitadas	31	31
Financiamento Direto	22	22
Promessa de Repasse	139	139
Total Unidades Liberadas Garantia	3	3
Total Unidades Em Garantia	62	62
Permutas	0	0
Disponível / Estoque	15	15
Unidades em Estoque	15	15
Vendas (ii)	47	47
Quitadas	6	6
Financiamento Direto	9	9
Promessa de Repasse	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.



1.2 – Espelho de Vendas

Unidades (em garantia e fora da garantia)		
4 SUITES	3801 3802	
	3601 3602	
	3501 3502	
	3401 3402	
	3301 3302	
	3201 3202	
	3101 3102	
	3001 3002	
	2901 2902	
	2801 2802	
	2701 2702	
	2601 2602	
	2501 2502	
	2401 2402	
	2301 2302	
	2201 2202	
	2101 2102	
	2001 2002	
	1901 1902	
	1801 1802	
1701 1702		
1601 1602		
1501 1502		
1401 1402		
1301 1302		
1201 1202		
1101 1102		
1001 1002		
901 902		
801 802		
STUDIOS / 1 DORM	604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 621 622 623 624 625	
	501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 521 522 523 524 525	
	401 402 403 404 405 406 407 408 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425	
	301 302 303 304 305 306 307 308 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325	
	201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225	
	101 102 103 104 105 106 107 108	
	STUDIOS / 1 DORM	631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651
		531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551
		431 432 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451
		331 332 335 336 337 338 339 340 341 342 345 346 347 348 349 350 351
231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 245 246 247 248 249 250 251		
131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 145 146 147 148 149 150 151		
Lojas	1 2 3	

Legenda:
 30 Estoques (disponíveis)
 37 Quitadas
 205 Vendidas
 29 Permutas (indisponível)
301 Total

Unidades em garantia	
4 SUITES	3602
	3501 3402
	3301 3202
	3002
	2802
	2502
	2401 2302
	2202
	2002
	1802
	1701
	1601 1502
	1401 1302
	1201 1102
	902
801	
STUDIOS / 1 DORM	606 612 617 616 523
	504 511 516 523
	402 408 414 319 221
	301 307 313 319 221
	203 209 215 221
	105 647 551
	635 539 641 545 647 551
	437 443 449
	336 342 348 251
	232 238 245 251
134 140 146	
Lojas	

Legenda unidades em Garantia:
 15 Estoques (disponíveis)
 6 Quitadas
 41 vendidas
 0 Permutas (Garantia)
62 Total



2.1 – Rolagem de Unidades em garantia

Status	fev/25	Rolagem									mar/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
quitada s/ lib	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15
0 - 30	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36
31 - 90	5	-	-	-	-	-	-	(2)	-	-	3
91 - 120	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	2
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	65										65

Movimentação no período:

02 unidade inadimplente recuperada (3402-1 e 203-2);

04 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (449-3, 307-2, 504-2 e 1302-1)



2.2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Oscar Freire Unlimited

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago											
Faixa de Atraso	Unds fev-25	Unds mar-25	% Pago mar-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	42	42	65,7%	0	6	14	4	0	3	2	1	3	3	6	
31 - 90	5	3	39,0%	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	
91 - 120	0	2	15,3%	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	
121 - 180	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
> 180	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total Unidades	47	47	60,1%	0	7	16	4	1	3	2	1	4	3	6	

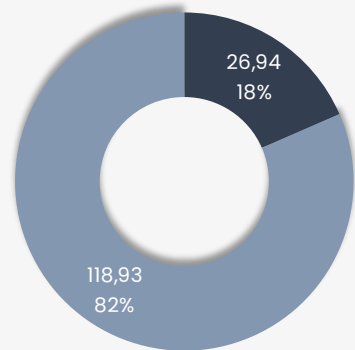
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago											
Faixa de Atraso	R\$MM fev-25	R\$MM mar-25	% mar-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	20,48	19,62	75,2%	0,00	3,04	10,27	1,40	0,00	0,65	1,80	0,14	1,94	0,37	0,00	
31 - 90	7,52	0,92	3,5%	0,00	0,00	0,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00	
91 - 120	0,00	5,56	21,3%	0,00	5,27	0,00	0,00	0,29	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	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	
Total Recebíveis	28,00	26,10	100,0%	0,00	8,31	11,14	1,40	0,29	0,65	1,80	0,14	1,99	0,37	0,00	

Das 47 unidades vendidas, 41 estão ativas e não há inadimplência acima de 120 dias.



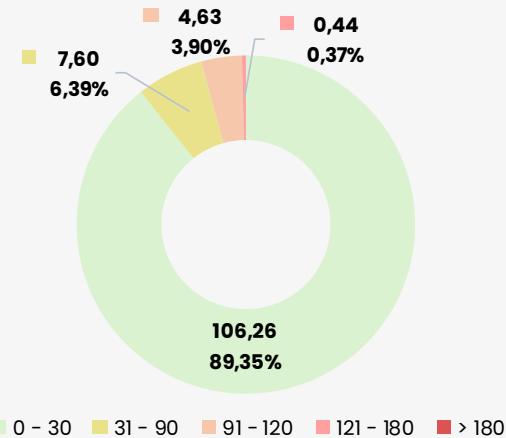
2.2.2 – Inadimplência e Recebíveis – Oscar Freire Unlimited

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

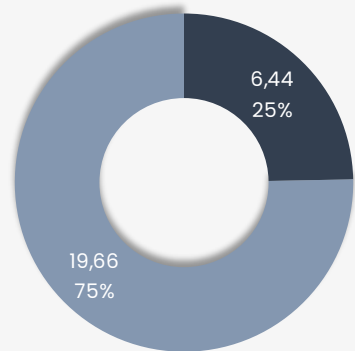
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



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

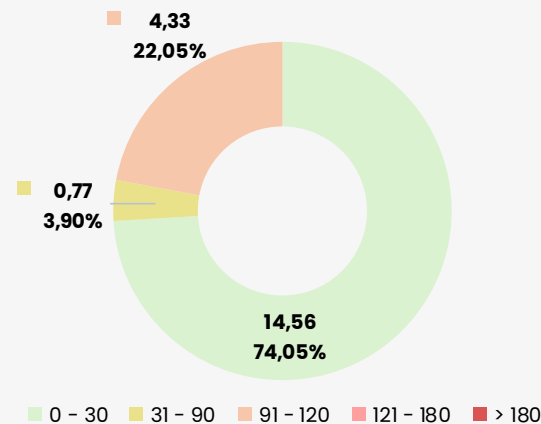
Dos **R\$ 145,86** milhões de recebíveis em aberto, **R\$ 26,10 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 19,66 milhões** se referem a parcelas chaves / pós-chaves.

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



2.3.1 – Fluxo Realizado – Oscar Freire Unlimited

Movimentações período de Mar/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú	Makena	Total Geral
	14039-1	8197911-4	
Saldo Inicial C/C	568,73	5.608,17	6.176,90
Receita Contratada - Fora Garantia	470.004,21	494.888,22	964.892,43
Construção - Custo de Obra	-2.002.976,93	0,00	-2.002.976,93
Terreno - Aquisição	-5.619,07	0,00	-5.619,07
Terreno - Despesas adicionais	-46.466,57	0,00	-46.466,57
Terreno - IPTU	-17.483,79	0,00	-17.483,79
Terreno - Preparo do Terreno	-1.877,00	0,00	-1.877,00
Marketing - Promoção e Propaganda	-12.542,08	0,00	-12.542,08
Marketing - Stand	-15.888,52	0,00	-15.888,52
Incorporação - Viagens	-27,56	0,00	-27,56
Despesas Administrativas - Outras	-16.256,73	0,00	-16.256,73
Desp Financeiras	-5.966,43	-8,50	-5.974,93
Financiamento Retrovenda - Prêmio	-947.522,14	0,00	-947.522,14
(i) Financiamento Capital de Giro - Amortização	0,00	-473.500,00	-473.500,00
(ii) Financiamento Retrovenda - Amortização	-3.163.312,35	0,00	-3.163.312,35
(iii) { Financiamento PE - Liberação	6.129.151,64	0,00	6.129.151,64
Financiamento PE - Encargos	-391.753,79	0,00	-391.753,79
Retirada - You inc	-3.242.000,00	0,00	-3.242.000,00
Aporte - You Inc	3.153.709,32	0,00	3.153.709,32
TED mesma TIT	26.987,89	-26.987,89	0,00
TED entre contas	106.129,49	0,00	106.129,49
Outras Receitas Financeiras	7,63	0,00	7,63
Saldo Final C/C	16.865,95	-0,00	16.865,95

(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.

(iv) No período não foi disponibilizado os extratos bancários das contas Sifra, KS Grafeno e Aurum.



2.3.2 – Fluxo Realizado – Oscar Freire Unlimited

Movimentações período de Mar/25, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú PS 18230-6
Saldo Inicial C/C	17.458,60
Receita Contratada - Garantia	903.332,87
CRI - Juros	-1.092.709,73
CRI - Outros	0,04
Desp Financeiras	-462,70
Despesas Administrativas - Outras	-14.070,62
Aplicação / Resgate CDB	321.025,80
Outras Receitas Financeiras	2,05
Saldo Final C/C	134.576,31



2.4.1 – 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\$ 2.5 milhões**.

Período	Extrato Bancário Conta Itaú	Extrato Bancário Conta Itaú PS	Extrato Bancário Conta Sifra	Extrato Bancário Conta Makena	Extrato Bancário Conta KS Grafeno	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
Mar/25	470.004,21	903.332,87	0,00	494.888,22	0,00	-4.432.960,33	-2.564.735,03
TOTAL	470.004,21	903.332,87	0,00	494.888,22	0,00	-4.432.960,33	-2.564.735,03

Detalhamento no próximo slide.



2.4.2 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
	14039-1	542	Mensal	05/03/2025	870,93	
Extrato Bancário	14039-1	643	Intermediária	05/03/2025	10.807,16	Créditos referentes às baixas do mês de Fev-24 (D+1).
	18230-6	551	Mensal	05/03/2025	2.258,48	
		2901	Intermediária	31/03/2025	-129.919,09	
		542	Mensal	31/03/2025	-6.265,42	
		2302	Mensal	31/03/2025	-655.546,48	Valores baixados no final de Mar/25, com recebimento em Abr/25.
ERP	-	307	Intermediária	31/03/2025	-4.500,00	
		551	Mensal	31/03/2025	-2.279,50	
		537	Mensal	31/03/2025	-892,84	
		Diversas	Diversas	Diversas	-1.779.268,27	Baixas cujos os créditos não foram localizadas nos extratos bancarios.
TOTAL					-2.564.735,03	



2.4.3 – Recebimentos de Clientes em Garantia

Desde nov/22 (mês de lançamento do projeto) até Mar/25, foi apurado no extrato bancário do Patrimônio Separado o total de R\$ 36,4 milhões referente as unidades em garantia, porém as baixas das unidades em garantia no ERP somam R\$ 43,1 milhões apresentando um saldo de R\$ 6.71 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\$ 1.54 milhões.

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 A Dez/24	14.226.070,77	-16.444.681,81	-2.218.611,04	1.921.153,96	-297.457,08
Jan/25	875.077,31	-895.593,01	-20.515,70	0,00	-20.515,70
Fev/25	1.166.136,13	-1.720.734,46	-554.598,33	0,00	-554.598,33
Mar/25	903.332,87	-1.089.094,17	-185.761,30	0,00	-185.761,30
TOTAL	36.414.330,80	-43.125.601,64	-6.711.270,84	5.162.860,40	-1.548.410,44



2.4.4 – Recebimentos de Clientes em 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;



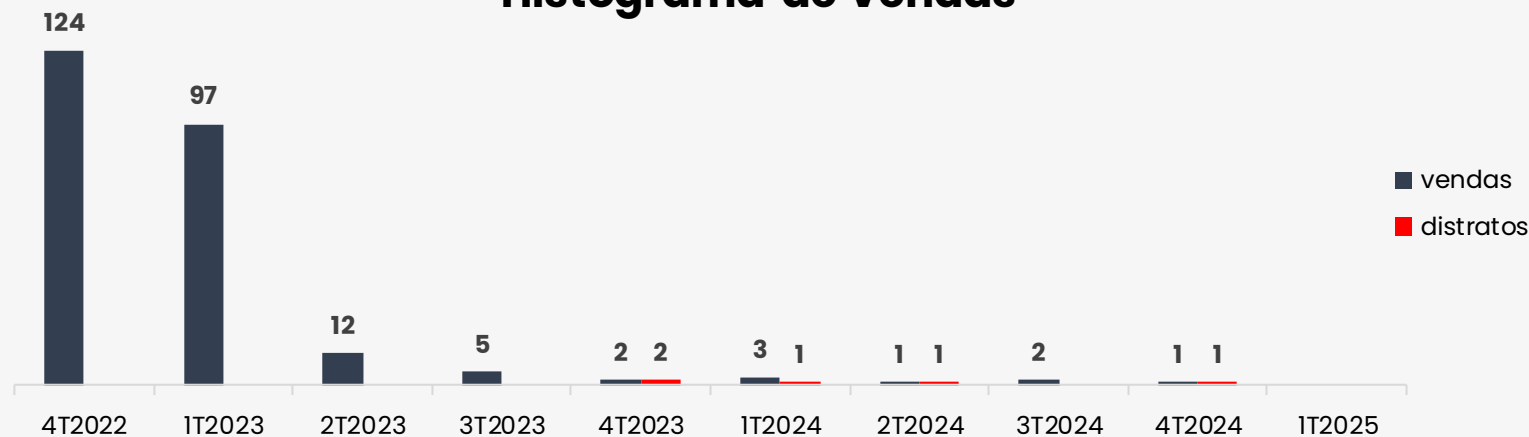
2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque – Oscar Freire Unlimited

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGW 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	29	6.451,1	25.634	5.702,3	165,4	30	6.432,9	30.669	6.576,39	197,3
Total		29	272	242	11.849,9	22.638	1.108,5	268,3	30	6.432,9	30.669	6.576,39	197,3

O empreendimento possui 30 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 197.291.600,00** (Tabela de vendas), ou **R\$ 171.038.443,97** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Considerando apenas as 15 unidades em garantia, o VGW é de **R\$ 85.528.527,77** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Histograma de Vendas





2.6 – 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	26,10	(A)
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	15	85,53	(B)
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	15	84,57	(C)
Saldo Devedor (D)		87,93	(D)
Razão Mínima de Garantia ((A + B) / D) >= 1,35		1,27	(A + B) / D

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia 31/03/2025.



2.6 – 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)
Prêmio	R\$ 0,00	C = (A) * (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).



3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (BARILOCHE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com Efeitos de Negativa	16/06/2025
● Trabalhista	Negativa	20/10/2025
● Municipal	Positiva	N.a
● Estadual	Negativa	23/10/2025
● FGTS	Regular	04/05/2025
● Protesto	Contem Protestos	N.a

A SPE possui protestos que somam R\$ 254.867,42 de acordo com o site de protesto SP.



3.2 – Balancete

BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA – 31/01/2025			
TOTAL DO ATIVO	221.665.579,10	TOTAL DO PASSIVO	221.665.579,10
CIRCULANTE	131.778.080,64	CIRCULANTE	58.438.308,09
Bancos Conta Movimento	150.494,27	Títulos a Pagar	45.987.947,90
Aplicações	3.009.462,10	Obrigações Tributárias	597.978,45
Créditos	20.269.117,01	Obrigações com Terceiros	-
Estoque	101.475.068,28	Impostos e Contribuições	1,62
Despesas do Exercício Seguinte	6.873.938,98	Impostos Diferidos – CP	-
		Outros Créditos	-
		Adiantamentos de Clientes	11.163.643,51
		Empréstimos E Financiamentos	688.736,61
NÃO CIRCULANTE	89.887.498,46	NÃO CIRCULANTE	124.110.337,39
Créditos Clientes	88.681.358,21	Empréstimo CRI	120.563.083,02
You Inc Incorporadora E Part Ltda	1.083.737,74	Tributos Diferidos	3.547.254,37
Despesas De Exercício Seguintes	122.402,51	C/C Diversas	-
Imobilizado	-	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	38.735.549,34
		Capital Social	10.000,00
		AFAC	-
		Resultados Acumulados	38.725.549,34
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	381.384,28
		Resultado do exercício	381.384,28



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029+	Total	% / VGV
Receita Contratada - Garantia	42.930.575,16	4.774.553,17	21.325.517,68	-	-	-	69.030.646,01	16%
Receita Contratada - Fora Garantia	70.105.366,05	13.843.903,84	106.719.731,09	535,65	-	-	190.669.536,63	44%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(57.205,91)	(524.759,63)	-	-	-	(581.965,54)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	55.856,46	397.401,73	144.444,92	-	-	597.703,11	0%
Venda de Estoque	-	9.111.129,11	64.822.919,91	91.973.055,51	-	-	165.907.104,54	39%
Receita Comissão	-	1.936.049,06	2.581.398,75	645.349,69	-	-	5.162.797,49	1%
Outros Créditos	13.379,92	-	-	-	-	-	13.379,92	0%
Receitas	113.049.321,13	29.664.285,73	195.322.209,53	92.763.385,77	-	-	430.799.202,16	100%
Obra - Raso	(98.262.099,48)	(37.615.887,85)	(21.396.446,81)	-	-	-	(157.274.434,14)	-37%
Obra - Taxa Adm	(1.613.835,03)	-	-	-	-	-	(1.613.835,03)	0%
Terreno	(109.552.334,39)	(605.792,19)	(32.376,05)	-	-	-	(110.190.502,63)	-26%
Marketing	(15.573.005,86)	(810.360,26)	(318.571,00)	(67.390,00)	-	-	(16.769.327,12)	-4%
Despesa Comissão	(2.446.220,37)	(455.556,46)	(3.241.146,00)	(4.598.652,78)	-	-	(10.741.575,60)	-2%
Incorporação	(3.364.515,77)	(993.769,35)	(936.414,73)	(18.000,00)	-	-	(5.312.699,85)	-1%
Despesas Administrativas	(2.281.748,03)	(51.300,00)	(49.500,00)	-	-	-	(2.382.548,03)	-1%
Devolução Distratos Realizados	(104.817,11)	-	-	-	-	-	(104.817,11)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(103.095,77)	-	-	-	(103.095,77)	0%
Tributos	(6.510.636,42)	(1.662.831,64)	(11.973.327,36)	(3.690.520,67)	-	-	(23.837.316,09)	-6%
Débitos a Identificar	(709.535,50)	-	-	-	-	-	(709.535,50)	0%
Custos e Despesas	(240.418.747,96)	(42.195.497,74)	(38.050.877,72)	(8.374.563,44)	-	-	(329.039.686,86)	-76%
Total Operacional	(127.369.426,83)	(12.531.212,01)	157.271.331,81	84.388.822,33	-	-	101.759.515,29	24%
Saldo inicial (Outras contas)	(1.401.282,27)	-	-	-	-	-	(1.401.282,27)	0%
Receitas Financeiras	140.658,21	-	-	-	-	-	140.658,21	0%
Despesas Financeiras	(394.488,69)	-	-	-	-	-	(394.488,69)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	104.890.492,98	-	-	-	-	-	104.890.492,98	24%
Financiamento - Juros Fundo	(42.465.150,91)	(11.367.370,30)	(8.691.950,19)	-	-	-	(62.524.471,40)	-15%
Financiamento - Amortização Fundo	(22.125.095,77)	-	(87.934.826,70)	-	-	-	(110.059.922,47)	-26%
Financiamento Capital de Giro - Liberação	60.483.503,54	-	-	-	-	-	60.483.503,54	14%
Financiamento Capital de Giro - Amortização	(25.390.062,47)	-	-	-	-	-	(25.390.062,47)	-6%
Financiamento Capital de Giro - Juros	(4.174.560,92)	-	-	-	-	-	(4.174.560,92)	-1%
Financiamento PE - Liberação	41.825.814,98	-	-	-	-	-	41.825.814,98	10%
Financiamento PE - Encargos	(2.088.722,77)	(3.356.405,43)	(3.729.339,36)	-	-	-	(9.174.467,56)	-2%
Financiamento PE - Amortização	-	-	(41.825.814,98)	-	-	-	(41.825.814,98)	-10%
Financiamento Retrovenda - Liberação	-	773.688,04	386.844,02	-	-	-	1.160.532,07	0%
Financiamento Retrovenda - Amortização	(6.163.312,35)	-	-	(47.497.761,46)	-	-	(53.661.073,81)	-12%
Financiamento Retrovenda - Prêmio	(14.342.863,08)	(4.905.948,51)	(6.541.264,69)	(1.635.316,17)	-	-	(27.425.392,45)	-6%
Aporte	164.098.353,12	-	-	-	-	-	164.098.353,12	38%
Retirada	(172.458.018,49)	-	-	-	-	-	(172.458.018,49)	-40%
Outras Saídas	(446,44)	-	-	-	-	-	(446,44)	0%
Débito - Provincia	(20.092.793,70)	-	-	-	-	-	(20.092.793,70)	-5%
Receita Contratada - P.S.	(36.414.330,80)	-	-	-	-	-	(36.414.330,80)	-8%
Repasse Parcela	(5.176.830,68)	-	-	-	-	-	(5.176.830,68)	-1%
TED entre contas	44.045.182,61	-	-	-	-	-	44.045.182,61	10%
Total Investimentos	127.386.292,78	(18.856.036,20)	(148.336.351,90)	(49.133.077,63)	-	-	(88.939.172,95)	-21%
TOTAL	16.865,95	(31.387.248,22)	8.934.979,91	35.255.744,69	-	-	12.820.342,34	3%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



4.1.2 – 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 **Fev/25**;
- 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.



4.1.3 – 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 **12 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 e 2001;
 - 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.