

monitori⁺

monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
CRI Netcorp – Roma Jd. Guedala (1S21E)
Realizado em: 22/01/2025

 **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



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: ROMA JD. GUEDALA
Empresa: NETCORP SÃO PAULO JARDIM GUEDALA INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Endereço: Rua Doutor Maurílio Vergueiro Porto, Vila Progredior
Cidade: São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação: sim (11/04/2023)
Torres: 2
Total de Unidades: 325
Unidades em Estoque: 49
% Vendido: 84,92%
% Obra: 15,14% **(i)**
Data de Entrega: 30/03/2026 (Previsão CCV's)
Data Base Monitoramento: 31/12/2024

Operação

Posição Operação

	Valor (R\$)
Crédito Total	19.000.000,00
Saldo Devedor (31/12/2024)	15.588.571,28
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	29/11/2027
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 5% a.a. na base 252

(i) % de obra informado pelo incorporador, base Out/24.



Informações da Operação

CRI	1ª Série 21ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DIST. DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP
Emitente (Devedora)	Netcorp Jardim Guedala
Empreendimento alvo	Roma Jardim Guedala
Crédito Total	19.000.000,00
Fundo de Reserva + Flat	1.784.626,69
1º Prêmio	245.189,39
Preço de Aquisição Líquido	16.970.183,92
Data de emissão	09/12/2022
Data de vencimento final	29/11/2027
Atualização Monetária e Juros	CDI + 5,0% a.a. na base 252
	Soma das Obrigações Garantias deverá corresponder um valor igual ou superior a 175% do saldo devedor da CCB 1.
Razão Mínima de garantia	Como cálculo adicional, não deverá considerar o valor das lojas previstas na matrícula de nº 280.741 do 18º Oficial de Registro de Imóveis, e para tanto, a relação entre o saldo devedor da CCB 1 e a soma do valor das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e dos Recebíveis Objetos do Contrato de Cessão Fiduciária deverá corresponder ao percentual de 120% do saldo devedor da CCB 1.



1.1 – Vendas (Status Unidades e Lojas)

ROMA JD. GUEDALA	Monit. nov24	Monit. dez24
Total Unidades Empreendimento	325	325
Total Unidades Fora Garantia	282	282
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	44	44
Unidades em Estoque	44	44
Vendas (i)	238	238
Quitadas	18	18
Financiamento Direto	45	43
Promessa de Repasse	175	177
Total Unidades Em Garantia	43	43
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	6	5
Unidades em Estoque	6	5
Vendas (ii)	37	38
Quitadas	0	0
Financiamento Direto	4	4
Promessa de Repasse	33	34

Conforme matrícula com a averbação do RI, o projeto possui 322 unidades e 3 lojas.

Na base Jan/24, 20 unidades foram liberadas e 3 lojas entraram na garantia da operação CRI, conforme 5ª AEI.

(i) Unidades fora da garantia:

- 01 unidade foi distratada (1104);
- 01 unidade foi vendida (2201).

(ii) Unidades em garantia:

- 01 unidade foi vendida (1202).



1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	nov/24	Rolagem									dez/24
		liberada	quitada	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
		s/ lib									
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	6	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	5
0 - 30	37	-	-	-	1	-	-	-	-	-	38
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	43										43

Movimentações no período:

- 01 unidade foi vendida (1202).



1.3 – Espelho de vendas (Todas unidades)

Legenda:

49	Estoque (disponíveis)
18	Quitadas
258	Vendidas
0	Permutas (indisponíveis)
325	Total

Total de Lojas		
1	2	3

Total de Studios										
801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811
701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711
601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611
501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511
401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311
201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111

Total de Unidades								
2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609
2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509
2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409
2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309
2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209
2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909
1801	1802	1803	1804	1805	1806	1807	1808	1809
1701	1702	1703	1704	1705	1706	1707	1708	1709
1601	1602	1603	1604	1605	1606	1607	1608	1609
1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509
1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409
1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309
1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209
1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109
1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009
901	902	903	904	905	906	907	908	909
801	802	803	804	805	806	807	808	809
701	702	703	704	705	706	707	708	709
601	602	603	604	605	606	607	608	609
501	502	503	504	505	506	507	508	509
401	402	403	404	405	406	407	408	409
301	302	303	304	305	306	307	308	309
201	202	203	204	205	206	207	208	209
101	102	103	104	105	106	107	108	109



1.4 – Espelho de vendas (Garantia)

Legenda:
5 Estoque (disponíveis)
0 Quitadas
38 Vendidas
0 Permutas (indisponíveis)
43 **Total**

Total de Lojas		
1	2	3

Studios em Garantia									
			804				808		
				705					
	602							610	
				505		507			
			404		406		408		
301		303						309	311
									111

Unidades em Garantia									
									2209
2101					2106				
						2007			
					1705				
						1606			
					1505				
1301									1309
	1202								
1101									1109
					1005	1006			
		903							
	802								
701							707		
								608	
	502								
			404						
301									309
					105			108	



2.1 – 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	37	38	24,0%	2	14	14	3	2	2	-	-	1	-	-	
31 - 90	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
91 - 120	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
121 - 180	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
> 180	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Unidades	37	38	24,0%	2	14	14	3	2	2	-	-	1	-	-	

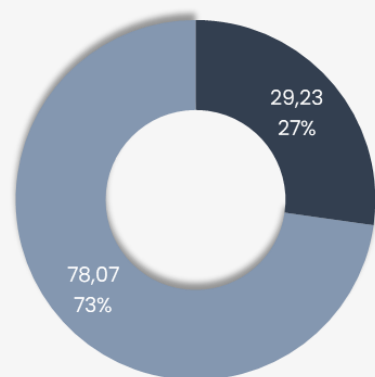
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago											
Faixa de Atraso	R\$MM nov-24	R\$MM dez-24	% dez-24	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%	
0 - 30	16,56	16,70	100,0%	2	7	6	2	1	0	-	-	0	-	-	
31 - 90	-	-	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
91 - 120	-	-	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
121 - 180	-	-	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
> 180	-	-	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Recebíveis	16,56	16,70	100,0%	1,60	6,89	5,74	1,62	0,56	0,24	-	-	0,05	-	-	

O projeto possui 276 unidades vendidas, onde 38 estão na garantia. Nenhuma inadimplência superior a 120 dias.



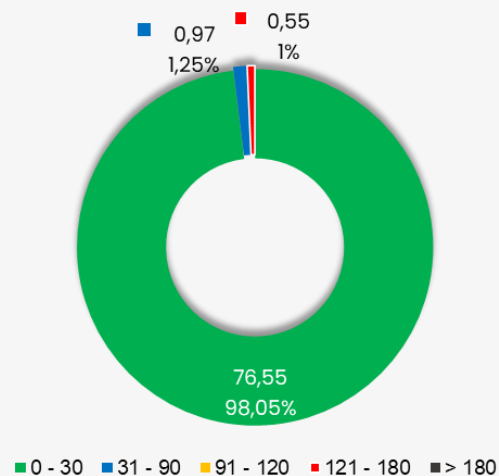
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

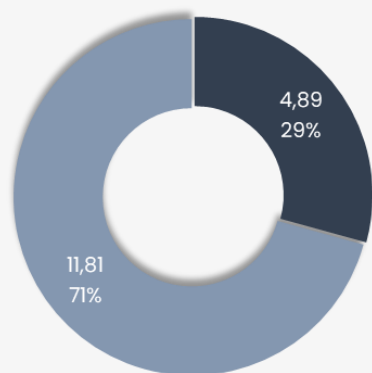
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



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

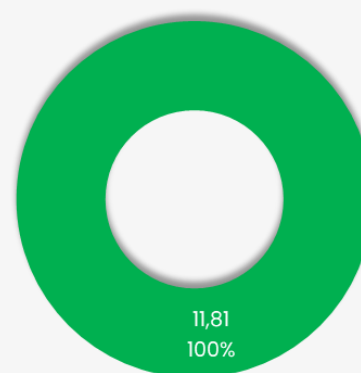
Dos **R\$ 107,30** milhões de recebíveis em aberto, **R\$ 16,70 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 11,81 milhões** se referem a parcelas chaves/pós-chaves.

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, contas do projeto:

Classificação	Bradesco	Itaú	Total Geral
	5749-5	51168-8	
Saldo Inicial C/C	444.755,44	203.230,67	647.986,11
Receita Contratada	4.127.708,41	0,00	4.127.708,41
Construção - Custo de Obra	-5.536,86	-2.638.712,79	-2.644.249,65
Terreno - Aquisição	-1.267.866,47	0,00	-1.267.866,47
Terreno - Preparo do Terreno	0,00	-995,84	-995,84
Incorporação - Projetos	-5.000,00	0,00	-5.000,00
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-457,31	-3.081,56	-3.538,87
Marketing - Promoção e Propaganda	-288.781,27	0,00	-288.781,27
Marketing - Stand	-21.501,88	-95,70	-21.597,58
Despesas Administrativas - Gestão Imobiliária	-450.677,00	0,00	-450.677,00
Despesas Administrativas - Auditoria Contábil	-1.086,70	0,00	-1.086,70
Despesas Administrativas - Assessoria Jurídica	-21.500,00	0,00	-21.500,00
Despesas Administrativas - Outras	-9.339,17	0,00	-9.339,17
Desp Adm - Distratos	-18.071,88	0,00	-18.071,88
Despesas Financeiras - Tarifas	-4.188,41	-99,62	-4.288,03
Desp Comerciais - Comissão	-3.020,87	0,00	-3.020,87
Tributos - RET	-51.146,60	0,00	-51.146,60
Tributos - PIS / COFINS	-153,45	-923,46	-1.076,91
Tributos - IR	-111,40	-376,61	-488,01
Financiamento - Liberação	3.566.952,00	0,00	3.566.952,00
Financiamento - Juros	-104.812,03	0,00	-104.812,03
Débito - Província	-15.931,78	0,00	-15.931,78
Rendimento Aplicações	6.911,41	20,56	6.931,97
TED mesma TIT	-2.832.106,61	2.832.106,61	0,00
Total Geral	3.045.037,57	391.072,26	3.436.109,83



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú PS 18514-3
Saldo Inicial C/C	129.291,75
(i) Receita Contratada	627.704,33
(ii) { Crédito - Netcorp	605.219,83
{ Débito a identificar	-605.219,83
Crédito - Guedala	15.931,78
CRI - Juros	-210.412,98
CRI - Amortização	-349.515,59
CRI - Outros	0,02
Despesas	-14.022,59
TED entre contas	-5.324,87
Desp Financeiras	-2,00
Outras Receitas	5,36
Aplicação / Resgate	-106.001,16
Despesas Financeiras	-224,60
Total Geral	87.429,45
Aplicações Fundos	856.817,90
Saldo C/C + Aplicações	944.247,35

(i) Recebimento de R\$627.704,33 de unidades em garantia.

(ii) Houve um crédito da Netcorp, porém 3 dias após o crédito ocorreu uma saída do mesmo valor.



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Comparando as receitas apuradas (em garantia e fora da garantia), nos extratos bancários e as baixas no ERP, houve variação conforme demonstrado abaixo:

Período	Extrato Itaú PS 18514-3	Extrato Bradesco 5749-5	Extrato Holding	Total Extratos	Ext. Cliente - ERP	Variação 1 (R\$)
dez/24	627.704,33	4.127.708,41	0,00	4.755.412,74	-5.076.976,89	-321.564,15
TOTAL	627.704,33	4.127.708,41	0,00		-5.076.976,89	-321.564,15

Detalhamento da Variação

Fonte	Data	Unidade	Parcela	Valor (R\$)	Descrição
Ext. clientes	02/12/2024	2201	Ato	-321.564,15	Reaproveitamento de crédito
				-321.564,15	



2.4.2 – Recebimentos de Clientes

Abaixo os recebimentos e baixas ERP das unidades em garantia:

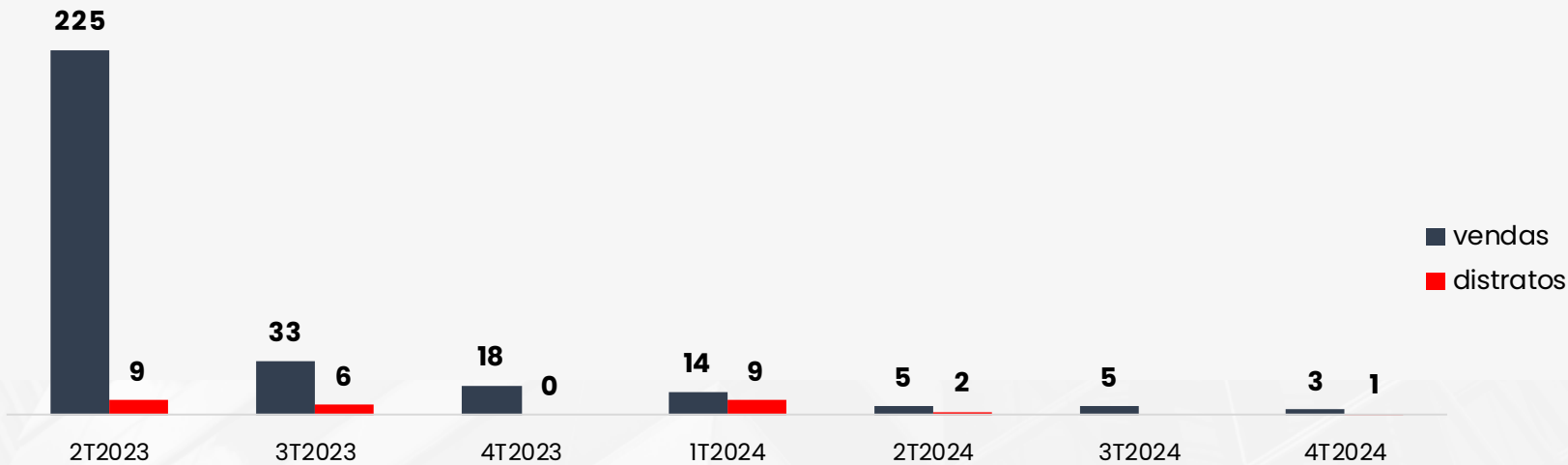
Período	Extrato Itaú PS 18514-3	Ext. Cliente – ERP Em Garantia	Variação (R\$)	Itaú PS (em garantia)	Recebimento fora P.S.	Valor Repassado P.S.	Saldo a Repassar P.S.
abr/23	0,00	-114.610,89	-68.010,53	0,00	-114.610,89	114.610,89	0,00
mai/23	0,00	-1.095.921,43	0,00	0,00	-1.095.921,43	1.095.921,43	0,00
jun/23	0,00	-184.876,51	0,00	0,00	-184.876,51	184.876,51	0,00
jul/23	0,00	-351.785,23	-6.039,62	0,00	-351.785,23	351.785,23	0,00
ago/23	0,00	-126.523,13	-3.547,08	0,00	-126.523,13	126.523,13	0,00
set/23	0,00	-80.401,76	-286,70	0,00	-80.401,76	80.401,76	0,00
out/23	0,00	-225.247,51	0,00	0,00	-225.247,51	225.247,51	0,00
nov/23	0,00	-96.730,98	0,00	0,00	-96.730,98	96.730,98	0,00
dez/23	559.877,73	-724.581,21	0,00	559.877,73	-164.703,48	164.703,48	0,00
jan/24	81.316,20	-81.316,20	0,00	81.316,20	0,00	0,00	0,00
fev/24	103.750,95	-104.780,62	-1.029,67	103.750,95	-1.029,67	1.029,67	-0,00
mar/24	69.925,30	-72.961,16	-3.035,86	69.925,30	-3.035,86	3.035,86	0,00
abr/24	175.921,45	-210.369,32	-34.447,87	175.921,45	-34.447,87	34.447,87	-0,00
mai/24	216.510,32	-216.510,32	0,00	216.510,32	0,00	0,00	0,00
jun/24	323.404,03	-354.854,08	-31.450,05	323.404,03	-31.450,05	31.450,05	0,00
jul/24	279.199,13	-279.199,13	0,00	279.199,13	0,00	0,00	0,00
ago/24	114.834,26	-368.656,17	-253.821,91	114.834,26	-253.821,91	150.733,13	-103.088,78
set/24	91.156,14	-91.156,14	0,00	91.156,14	0,00	0,00	0,00
out/24	94.741,47	-99.493,47	-4.752,00	94.741,47	-4.752,00	0,00	-4.752,00
nov/24	85.420,39	-85.420,39	0,00	85.420,39	0,00	0,00	0,00
dez/24	627.704,33	-680.983,02	-53.278,69	627.704,33	-53.278,69	0,00	-53.278,69
TOTAL	2.823.761,70	-5.646.378,67	-459.699,98	2.823.761,70	-2.822.616,97	2.661.497,50	-161.119,47

2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd.	Qtd.	Qtde.	Área Vendida	VUV Vendido	VMU Vendido	VGW Vendido	Qtd.	Área Estoque	VUV Tabela	VMU Tabela	VGW Tabela
		Permuta	Incorp.	Vendida		R\$/m²	R\$ mil	(R\$ mm)	Estoque		R\$/m²	R\$ mil	(R\$ mm)
Residencial	67,3	0	234	188	12.748,8	10.428	707,2	132,9	46	3.009,2	14.912	975,53	44,9
Flat	25,5	0	88	88	2.246,4	9.834	251,0	22,1	0	0,0	0	0,00	0,0
Loja	531,8	0	3	0	0,0	0	0,0	0,0	3	1.595,4	12.434	6.612,49	19,8
Total		0	325	276	14.995,2	10.339	561,7	155,0	49	4.604,6	14.054	1.320,65	64,712

O empreendimento possui 49 unidades em estoque (46 apartamentos e 3 lojas), somando um VGW de **R\$ 65.553.765,38** de acordo com a tabela de vendas ou **R\$ 60.337.354,14** (Considerando as premissas do VUV gradiente). Das unidades em garantia, 6 estão em estoque e somam um VGW de **R\$ 22.109.019,15** (Tabela de Vendas) e **R\$ 19.997.770,31** (Considerando as premissas do VUV gradiente). Para o VUV de mercado, foi considerado valor de venda bruto.

Histograma de Vendas





2.6 – Índice de Garantia

UNIDADES	Unds	Valor (R\$ MM)
Recebível de Unidades Vendidas (A)	38	16,70
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	2	2,11
Valor Avaliado das Lojas (C)	3	9,60
Saldo Devedor (D)		15,59
(i) Razão Mínima de Garantia (A + B + C) / D ($\geq 1,75$)		1,82
(ii) Índice de utilização de recursos para juros (A + B) / D ($\geq 1,20$)		1,21

(A) Recebível em aberto das unidades comercializadas;

(B) VUV das unidades vendidas nos últimos 6 meses de vendas (consecutivas ou não), com o conceito grac

(C) Valor das lojas conforme avaliação;

(D) Saldo Devedor P.U.

(i) Razão Mínima de Garantia considerando saldo a receber de unidades vendidas/ativas, unidades em estoque considerando VUV dos últimos 6 meses de vendas consecutivos ou não e valor de avaliação das lojas, sobre o saldo devedor;

(ii) Este índice está considerando apenas o saldo a receber de unidades vendidas/ativas e unidades em estoque considerando VUV dos últimos 6 meses de vendas consecutivos ou não, sobre o saldo devedor, para avaliar se os recursos efetuados no PS serão destinados para pagamento de juros e amortização ou a SPE terá que honrar com o valor dos Juros.



3.1 – Fiscal

JARDIM GUEDALA		
Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (JARDIM GUEDALA):	Status:	Validade:
 SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	18/02/2025
 Trabalhista	Negativa	16/07/2025
 Municipal	Positiva	n.d
 Estadual	Negativa	17/07/2025
 FGTS	Regular	10/02/2025

CND Municipal – Positiva de acordo com o site da prefeitura.



3.2 – Balancete

NETCORP SÃO PAULO JARDIM GUEDALA INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTO. 30/06/2023			
TOTAL DO ATIVO	59.320.004,61	TOTAL DO PASSIVO	59.320.004,61
CIRCULANTE	52.457.355,46	CIRCULANTE	19.399.325,71
Caixa	1,00	Fornecedores	207.992,21
Contas a Receber	1.550.061,22	Obrigações e Provisões Tributárias	180.215,88
Imóveis Destinados a Venda	34.778.882,67	Adiantamento de Clientes	11.117,62
Créditos	1.781.066,91	Outras Contas	19.000.000,00
Titulos e Valores Mobiliários	14.330.907,81		
Impostos a Recuperar	16.435,85		
NÃO CIRCULANTE	6.862.649,15	NÃO CIRCULANTE	41.759.419,72
Clientes	4.984.869,41	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	27.145.635,26
Intangível	1.877.779,74	Partes Relacionadas	1.641.496,91
		Empréstimos e Financiamento	71.589,31
		Provisão para Garantia de Obra	384.633,87
		Adiantamento de Clientes	12.270.494,90
		Receitas e Custos a Apropriar	245.569,47
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(1.838.740,82)
		Capital Social	495.000,00
		Lucros/Prejuízos Acumulados	(18.361,39)
		Resultado do Período	-
		Demonstração do Resultado	(2.315.379,43)



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029+	Total	% / VGV
Receita Contratada	56.864.971,10	17.753.382,20	89.501.158,47	38.202,61	-	-	164.157.714,38	73%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(97.689,50)	(591.048,90)	-	-	-	(688.738,40)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	58.808,94	647.524,40	108.666,67	-	-	815.000,00	0%
Venda de Estoque	-	4.136.143,49	45.541.611,42	7.642.731,52	-	-	57.320.486,44	25%
Receita Comissão	347.740,93	1.508.433,85	1.508.433,85	-	-	-	3.364.608,64	1%
Outras Receitas	1.248.878,35	-	-	-	-	-	1.248.878,35	1%
Receitas	58.461.590,38	23.359.078,98	136.607.679,24	7.789.600,80	-	-	226.217.949,40	100%
Obra - Raso	(16.229.432,57)	(64.717.417,33)	(9.382.010,73)	-	-	-	(90.328.860,63)	-40%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(38.437.190,56)	(4.597.140,35)	(1.149.285,09)	-	-	-	(44.183.616,00)	-20%
Marketing	(10.786.739,86)	-	-	-	-	-	(10.786.739,86)	-5%
Despesa Comissão	(791.887,82)	(1.508.433,85)	(1.508.433,85)	-	-	-	(3.808.755,53)	-2%
Incorporação	(6.255.358,23)	(2.547.001,14)	(2.334.751,04)	-	-	-	(11.137.110,41)	-5%
Despesas Administrativas	(5.031.041,52)	(48.000,00)	(48.000,00)	(44.000,00)	-	-	(5.171.041,52)	-2%
Devolução Distratos Realizados	(377.010,05)	(166.433,40)	-	-	-	-	(543.443,45)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(2.405.510,02)	(985.575,10)	(5.448.328,41)	(299.181,79)	-	-	(9.138.595,32)	-4%
Débitos/Créditos a Identificar	(29.011,99)	-	-	-	-	-	(29.011,99)	0%
Custos e Despesas	(80.343.182,62)	(74.570.001,17)	(19.870.809,13)	(343.181,79)	-	-	(175.127.174,71)	-77%
Total Operacional	(21.881.592,24)	(51.210.922,19)	116.736.870,11	7.446.419,01	-	-	51.090.774,69	23%
Receitas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Financeiras	(89.663,70)	-	-	-	-	-	(89.663,70)	0%
Financiamento - Liberação Banco	18.350.960,10	49.656.536,30	7.203.910,77	-	-	-	75.211.407,17	33%
Financiamento - Juros Banco	(243.381,37)	(6.403.998,73)	(10.545.839,84)	-	-	-	(17.193.219,94)	-8%
Financiamento - Amortização Banco	(3.350.463,31)	-	(71.860.943,86)	-	-	-	(75.211.407,17)	-33%
Financiamento - Liberação Fundo	17.285.933,09	-	-	-	-	-	17.285.933,09	8%
Financiamento - Juros Fundo	-	(2.417.271,78)	(1.208.635,89)	-	-	-	(3.625.907,66)	-2%
Financiamento - Amortização Fundo	-	-	(15.588.571,28)	-	-	-	(15.588.571,28)	-7%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	2.548.988,35	-	-	-	-	-	2.548.988,35	1%
Retirada	(115,90)	-	-	-	-	-	(115,90)	0%
Débito - Provincia	(6.360.764,44)	-	-	-	-	-	(6.360.764,44)	-3%
Repasse Parcela - Securitizadora	(2.823.761,70)	-	-	-	-	-	(2.823.761,70)	-1%
Mútuo	(66,90)	-	-	-	-	-	(66,90)	0%
Total Investimentos	25.317.664,22	40.835.265,80	(92.000.080,11)	-	-	-	(25.847.150,09)	-11%
TOTAL GERAL	3.436.071,98	(10.375.656,39)	24.736.790,00	7.446.419,01	-	-	25.243.624,60	11%



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses começando 3 meses após entrega de obra;
- Projeção de venda dos estoques em 24 meses;
- Custos com obra projetado conforme fluxo enviado pelo incorporador em **out/24**;
- Custos com Marketing, Incorporação, Terreno e Despesas administrativas, projetados conforme viabilidade do incorporador com fluxo linear;
- Estimadas despesas com monitoramento até a data de liquidação da dívida;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Valor de estoque precificado conforme premissas de VUV gradiente e considerado valor de venda bruto;
- Foi projetado o fluxo de liberação, juros e amortização referente ao financiamento à produção com o banco Bradesco, seguindo parâmetros do contrato do Plano Empresário.