

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Porte – Padre Adelino (CRI 1S14E)

Realizado em: 05/02/2026

 **Data Base: Dezembro/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:	Urman Padre Adelino
Empresa:	P610 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Endereço:	Rua Padre Adelino, 1045, Quarta Parada
Cidade:	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação:	sim (28/10/2024)
Torres:	1
Total de Unidades:	456
Unidades em Garantia:	31
Unidades em Estoque (Garantia):	9
% Vendido em Garantia:	70,97%
% Obra:	0,00%
Data de Entrega:	01/12/2027 (Fluxo de Custo de Obra)
Data Base Monitoramento:	31/12/2025

Operação

Informações Operação

Crédito Total	26.500.000,00
Saldo Devedor (31/12/2025)	4.390.087,01
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	27/04/2028
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 4,9% a.a. na base 252



Informações da Operação

CRI	1º série da 14º emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP
Emitente (Devedora)	P610 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Empreendimento alvo	TERRENO PADRE ADELINO
Crédito Total	26.500.000,00
Despesas Flat	-
Despesas Iniciais	1.041.088,99
1º Prêmio	311.175,32
Preço de Aquisição Líquido	23.931.737,49
Data de emissão	12/05/2023
Data de vencimento final	26/04/2028
Atualização Monetário e Juros	CDI + 4,9% a.a, na base 252
Razão Mínima de Garantia	Soma do valor das unidades não vendidas (estoque) e o valor nominal dos recebíveis com até 30 dias de atraso deverá ser superior a 200% do saldo devedor.



1.1 – Vendas (Status Unidades)

P610 – PADRE ADELINO	Monit. nov25	Monit. dez25
Total Unidades Empreendimento (i)	456	456
Total Unidades Fora Garantia	425	425
Disponível / Estoque	108	110
Unidades em Estoque	108	110
Vendas (ii)	317	315
Quitadas	51	58
Financiamento Direto	266	256
Promessa de Repasse	0	1
Total Unidades Liberadas	0	0
Total Unidades em Garantia (iii)	31	31
Disponível / Estoque	9	9
Unidades em Estoque	9	9
Vendas	22	22
Quitadas	3	3
Financiamento Direto	19	19
Promessa de Repasse	0	0

(i) O empreendimento possui 455 unidades e 1 loja, conforme Registro de Incorporação.

(ii) Movimentações no período de unidades fora da garantia:

- 14 unidades foram distratadas e vendidas;
- 05 unidades que estavam em estoque foram vendidas;
- 07 unidades foram distratadas e voltaram para estoque;
- 07 unidades foram quitadas.

(iii) Movimentações no período de unidades em garantia.

- 01 unidade foi distratada e vendida: 2009.



1.2 – Espelho de Vendas

Unidades														
Residencial	36° Pavimento	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3613
	35° Pavimento	3501	3502	3503	3504	3505	3506	3507	3508	3509	3510	3511	3512	3513
	34° Pavimento	3401	3402	3403	3404	3405	3406	3407	3408	3409	3410	3411	3412	3413
	33° Pavimento	3301	3302	3303	3304	3305	3306	3307	3308	3309	3310	3311	3312	3313
	32° Pavimento	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213
31° Pavimento	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	
Office	30° Pavimento	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013
	29° Pavimento	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913
	28° Pavimento	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813
	27° Pavimento	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713
	26° Pavimento	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613
	25° Pavimento	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513
	24° Pavimento	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413
	23° Pavimento	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313
	22° Pavimento	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213
	21° Pavimento	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113
	20° Pavimento	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	19° Pavimento	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913
	18° Pavimento	1801	1802	1803	1804	1805	1806	1807	1808	1809	1810	1811	1812	1813
	17° Pavimento	1701	1702	1703	1704	1705	1706	1707	1708	1709	1710	1711	1712	1713
	16° Pavimento	1601	1602	1603	1604	1605	1606	1607	1608	1609	1610	1611	1612	1613
	15° Pavimento	1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509	1510	1511	1512	1513
	14° Pavimento	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413
	13° Pavimento	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313
	12° Pavimento	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213
	11° Pavimento	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113
10° Pavimento	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	
9° Pavimento	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	
8° Pavimento	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	
7° Pavimento	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	
6° Pavimento	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	
5° Pavimento	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	
4° Pavimento	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	
3° Pavimento	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	
Office Garden	2° Pavimento	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213
Loja	TÉRREO	1												

Legenda:

- 119 Estoques (disponíveis)
- 61 Quitadas
- 276 Vendidas
- 0 Permutas (indisponível)
- 456 Total**

Unidades (em garantia)														
Residencial	36° Pavimento												3607	
	35° Pavimento												3509	3512
	34° Pavimento	3401	3402											3412
	33° Pavimento													
	32° Pavimento											3207		
31° Pavimento														
Office	30° Pavimento	3001												
	29° Pavimento		2902									2909		
	28° Pavimento													
	27° Pavimento									2706		2708		2711
	26° Pavimento									2603				
	25° Pavimento												2510	
	24° Pavimento													
	23° Pavimento													
	22° Pavimento												2210	
	21° Pavimento									2104				
	20° Pavimento												2009	
	19° Pavimento	1901									1906			
	18° Pavimento													
	17° Pavimento													
	16° Pavimento													
	15° Pavimento												1510	
	14° Pavimento													1412
	13° Pavimento										1306			
	12° Pavimento													
	11° Pavimento													1113
10° Pavimento													1013	
9° Pavimento												910		
8° Pavimento														
7° Pavimento										705				
6° Pavimento														
5° Pavimento												509		
4° Pavimento	401													
3° Pavimento										303				
Office Garden	2° Pavimento											207		
Loja	TÉRREO													

Legenda unidades em Garantia:

- 9 Estoques (disponíveis)
- 3 Quitadas
- 19 vendidas
- 0 Permutas (Garantia)
- 31 Total**



1.3 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	nov/25	Rolagem										dez/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180		
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
0 - 30	19	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	18
31 - 90	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	31											31

Movimentações no período:

- 01 unidade distratada que foi revendida: 2009;
- 01 unidade rolou para faixa de atraso maior: 1013.



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago											
Faixa de Atraso	Unds nov-25	Unds dez-25	% Pago dez-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	22	21	53,7%	1	3	1	2	3	4	3	1	0	0	3	
31 - 90	0	1	69,6%	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	
91 - 120	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
121 - 180	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
> 180	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total Unidades	22	22	54,3%	1	3	1	2	3	4	4	1	0	0	3	

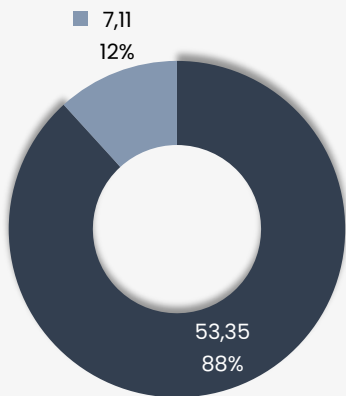
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago											
Faixa de Atraso	R\$MM nov-25	R\$MM dez-25	% dez-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	5,47	4,95	97,5%	0,35	1,37	0,31	0,68	0,77	0,84	0,46	0,17	0,00	0,00	0,00	
31 - 90	0,00	0,13	2,5%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	
91 - 120	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
121 - 180	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
> 180	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	5,47	5,08	100,0%	0,35	1,37	0,31	0,68	0,77	0,84	0,59	0,17	0,00	0,00	0,00	

O projeto possui 337 unidades vendidas, 22 em garantia e 19 ativas. Destas, nenhuma unidade se encontra inadimplente há mais de 120 dias.



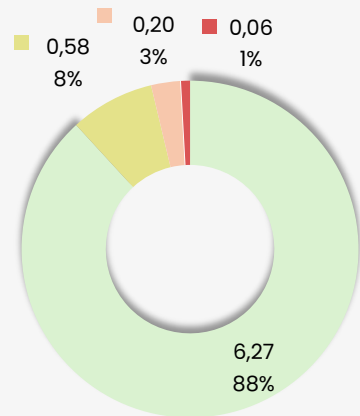
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

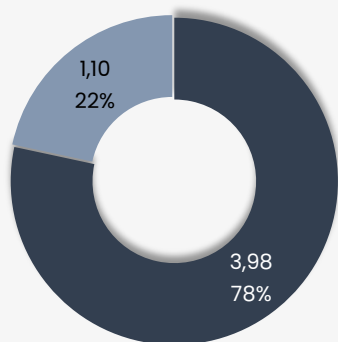
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



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

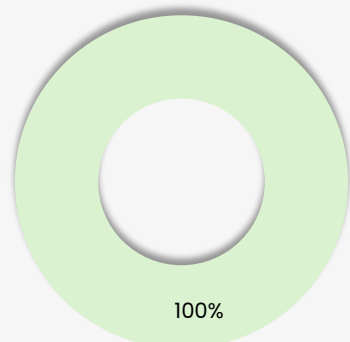
Dos **R\$ 60,46 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 5,08 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 1,10 milhão** refere-se a parcelas chaves ou pós-chaves.

Total Recebíveis em 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

Movimentações período de Dez/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú 27498-4
Saldo Inicial C/C	1.347.969,69
(i) Receita Contratada	2.959.925,55
Obra - Custo Raso	-65.299,19
Marketing - Promoção e Propaganda	-361,00
Marketing - Stand	-2.280,00
Desp Comerciais - Comissão	-24.635,00
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-5.134,02
Incorporação - Outras Despesas	-16.658,87
Desp Adm - Outros	-6.654,50
RET	-253.407,27
Tributos	-114,79
Terreno - Comissão	-14.800,00
Débito - Província	-10.457,97
Rendimentos Aplicação	41,75
Desp Financeiras	-1.927,97
Saldo Final C/C	3.906.206,41

(i) Ocorreram créditos de cobranças de boletos que somam **R\$ 2.9 milhões.**



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/25, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú 18522-6
Saldo Inicial C/C	57.712,61
(i) Receita Contratada	414.770,44
CRI - Amortização	-95.977,09
CRI - Juros	-73.676,60
CRI - Despesas	-10.685,37
CRI - Outros	0,01
Crédito - P610	10.457,97
Rendimentos Aplicação	3,64
Desp Financeiras	-145,19
Aplicação/ Resgate CDB	-17.345,67
Saldo Final C/C	285.114,75
Aplicação - CDB	445.648,23
Saldo Final C/C + Aplic	730.762,98

(i) Ocorreram receitas contratadas recebidas na conta do Patrimônio Separado que somam o valor de **R\$ 414mil.**



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Comparando os créditos SCPistas nos extratos bancários e as baixas no ERP do período, desde jun/23 até a data base atual, há uma variação de **R\$ 50,879 MM** a mais de baixas que não foram possíveis de serem conciliados.

Período	A	B	C	D = (A + B + C)
	Extrato Itaú 27498- 4	Extrato Itaú PS 18522- 6	Ext. Cliente - ERP Conta SPE	Variação 1 (R\$)
jun/23 a dez/23	25.941.919,54	1.436.767,28	-27.558.613,92	-179.927,10
jan/24 a dez/24	27.294.981,55	11.483.021,83	-38.917.528,27	-139.524,89
jan/25	1.692.979,66	1.617.132,21	-3.674.246,47	-364.134,60
fev/25	1.181.527,35	1.716.908,27	-4.263.868,52	-1.365.432,90
mar/25	1.342.884,28	1.511.929,65	-3.436.658,38	-581.844,45
abr/25	468.594,03	1.530.549,33	-4.383.708,55	-2.384.565,19
mai/25	2.322.980,85	240.309,77	-2.713.730,83	-150.440,21
jun/25	3.196.608,78	66.643,61	-19.243.939,36	-15.980.686,97
jul/25	3.910.038,37	146.786,27	-4.875.145,59	-818.320,95
ago/25	2.379.262,26	62.043,82	-9.785.215,08	-7.343.909,00
set/25	1.922.081,21	67.405,19	-3.295.226,28	-1.305.739,88
out/25	2.893.622,32	105.749,36	-11.471.396,62	-8.472.024,94
nov/25	1.523.479,99	219.769,40	-6.930.935,95	-5.187.686,56
dez/25	2.959.925,55	414.770,44	-9.979.996,97	-6.605.300,98
TOTAL	79.030.885,74	20.619.786,43	-150.530.210,79	-50.879.538,62

Detalhamento no próximo slide



2.4.2 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP	-	-	Diversas	Diversas	-6.850.488,20	Reaproveitamento de crédito para troca de contrato.
	-	Diversas	Diversas	Diversas	-460.386,77	Valores baixados porém não recebidos em Extrato Bancário
Ext Banc	27498-4	-	-	Diversas	8.958,98	Valor baixado em Nov/25 e recebido em Dez/25
					696.615,01	Valores recebidos em Extrato Bancário porém não baixados no ERP
TOTAL					-6.605.300,98	



2.4.3 – Recebimentos de Clientes (Garantia)

Comparando as receitas nos extratos bancários do PS e as baixas de unidades em garantia no ERP, desde a assinatura da AGT (14/04/2025) até a data base atual, há uma variação de **R\$ 1,8 milhões** a maior em débitos.

Período	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)
	Extrato Itaú PS 18522- 6	Ext. Cliente - ERP Conta SPE	Recebimento fora P.S.	Valor Repassado P.S.	Saldo a Repassar P.S.
abr/25	1.034.174,80	-166.394,41	867.780,39	0,00	867.780,39
mai/25	240.309,77	-79.606,57	160.703,20	-900.826,54	-740.123,34
jun/25	66.643,61	-1.910.602,11	-1.843.958,50	0,00	-1.843.958,50
jul/25	146.786,27	-172.462,76	-25.676,49	0,00	-25.676,49
ago/25	62.043,82	-107.395,35	-45.351,53	0,00	-45.351,53
set/25	67.405,19	-176.262,22	-108.857,03	0,00	-108.857,03
out/25	105.749,36	-228.530,60	-122.781,24	0,00	-122.781,24
nov/25	219.769,40	-221.024,05	-1.254,65	0,00	-1.254,65
dez/25	414.770,44	-420.921,58	-6.151,14	0,00	-6.151,14
TOTAL	2.357.652,66	-3.483.199,65	-1.125.546,99	-900.826,54	-2.026.373,53

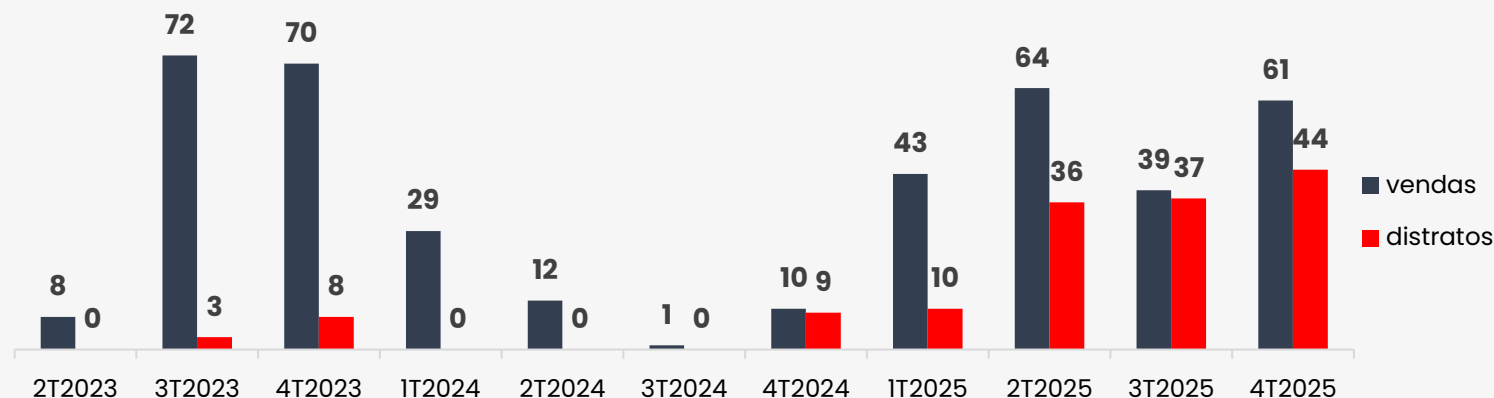


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	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)
Residencial	33,8	0	7	5	155,02	18.231	565,2	2,8	2	81,9	24.265	993,55	2,0
Office	32,1	0	23	16	498,22	15.721	489,5	7,8	7	239,4	24.325	831,91	5,8
Office Garden	45,1	0	1	1	45,10	14.459	652,1	0,7	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		0	31	22	698,34	16.196	514,1	11,3	9	321,3	24.310	867,83	7,8

O empreendimento possui 9 unidades em estoque em garantia, somando um VGW de **R\$ 7.810.500,22** (Tabela de vendas) ou **R\$ 5.032.224,67** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Histograma de vendas





2.6.1 – Razão de Garantia

Cálculo conforme 1.º Aditamento do Termo de Securitização deliberado em 05/12/2023:

2.10.4.2. Razão Mínima de Garantia: A partir da verificação da ocorrência do disposto nas cláusulas 2.10.4.1.3 e 2.10.4.1.4, o valor das respectivas Unidades Autônomas ou Fração Ideal não vendidos (ou da soma do valor das Unidades Autônomas ou Fração Ideal correspondente) e valor nominal dos recebíveis com até 30 (trinta) dias de atraso futuros das Unidades Autônomas ou Fração Ideal vendidas objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis deverá corresponder, após o registro da incorporação imobiliária dos Empreendimentos Alvo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 200% (duzentos por cento) do saldo devedor da Emissão (“Razão Mínima de Garantia”).

2.10.4.2.1. A verificação da Razão Mínima de Garantia deve ser realizada mensalmente pelo Agente de Monitoramento (conforme definido abaixo), em até 5 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido no Termo de Emissão (“Data de Verificação”), sendo certo que, a 1ª (primeira) verificação ocorrerá na primeira Data de Pagamento subsequente à conclusão do disposto nas cláusulas 2.10.4.1.3 e 2.10.4.1.4. No cálculo do valor dos Imóveis para fins de verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia, o Agente de Monitoramento levará em consideração o preço médio do metro quadrado de venda de Unidades Autônoma pertencentes ao Empreendimento Alvo, objeto da alienação fiduciária em garantia, diferenciando-se por sua função residencial ou comercial, caso aplicável, que tenham sido vendidas nos 6 (seis) meses anteriores nos quais ocorreram vendas, sejam esses meses consecutivos ou não, informações estas a serem apresentadas mensalmente pela Devedora à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI.



2.6.2 – Índice de Garantia

	Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)
	Valor das unidades em estoque (A1)	9	7,81
	Valor de mercado das unidades em estoque (A2)	9	5,03
	Recebíveis com até 30 dias de atraso (A3)	18	4,95
(i)	Saldo Devedor (D)		4,39
(ii)	Razão Mínima de Garantia A2+A3 / D ($\geq 2,00$)		2,27
(iii)	Razão Mínima de Garantia A1+A3 / D ($\geq 2,00$)		2,91

(A1) Valor de VGV das unidades em estoque;

(A2) Recebíveis com até 30 dias de atraso, como base o mês atual de confecção;

(D) Saldo Devedor P.U.;

(E) Montante a amortizar da dívida para o alcance do índice contratual.

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **31/12/2025**;

(ii) Razão Mínima de Garantia considerando saldo a receber de unidades vendidas/ativas e valor de venda de unidades em estoque calculado pelo VUV médio dos últimos 6 meses de vendas, consecutivos ou não;

(iii) Razão Mínima de Garantia considerando saldo a receber de unidades vendidas/ativas e avaliação de unidades em estoque.



3.1 – Fiscal

P610 – PADRE ADELINO

Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (P610 – PADRE ADELINO):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	17/06/2026
● Trabalhista	Negativa	27/07/2026
● Municipal	Regular	16/03/2026
● Estadual	Negativa	27/07/2026
● FGTS	Regular	16/02/2026
● Protestos	Regular	N.A



3.2 – Balancete

P610 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda - 31/10/2025			
TOTAL DO ATIVO	75.102.159,12	TOTAL DO PASSIVO	75.102.159,12
CIRCULANTE	26.025.102,84	CIRCULANTE	64.323.683,06
Caixa e Bancos	397.931,51	Fornecedores	50.661,84
Estoques Imobiliários	19.605.216,55	Tributos e Contribuições a Recolher	2.396.753,99
Créditos	533.398,86	Outras Contas a Pagar	113.017,59
Contas a receber	3.142.962,03	Adiantamentos de Clientes - CVC Societário	31.738.974,62
Imposto Diferido Antecipado - Societário	2.344.811,51	Adiamento de Clientes/Financeiro	30.024.275,02
Adiantamentos/Impostos a recuperar	782,38		
NÃO CIRCULANTE	49.077.056,28	NÃO CIRCULANTE	5.058.308,17
Outros Créditos	674.474,98	Provisões para Garantias	378.134,44
Créditos com Terceiros	-	Empréstimos e Financiamentos	4.670.173,73
Créditos com Coligadas	48.402.581,30	Outras Contas a Pagar	10.000,00
Estoque	-	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10.000,00
		Capital Social	10.000,00
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	5.710.167,89
		Lucros e Prejuízos	(2.544.779,31)
		Despesa Operacional	8.254.947,20



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total	% / VGV
Receita Contratada	99.614.645,41	29.177.607,18	34.194.781,35	4.563.183,23	48.280,16	43.039,47	-	167.641.536,80	67%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(111.782,77)	(263.647,95)	-	-	-	-	(375.430,72)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	78.674,93	64.611,07	264.471,53	-	-	-	407.757,52	0%
Venda de Estoque	-	10.798.751,65	12.870.791,95	52.683.822,87	-	-	-	76.353.366,47	31%
Receita Comissão	-	4.898.084,59	-	-	-	-	-	4.898.084,59	2%
Outras Receitas	184.001,22	-	-	-	-	-	-	184.001,22	0%
Receitas	99.798.646,63	44.841.335,58	46.866.536,42	57.511.477,62	48.280,16	43.039,47	-	249.109.315,88	100%
Obra - Raso	(2.180.053,18)	(10.582.714,43)	(40.290.098,24)	(53.020.092,97)	(3.342.183,14)	-	-	(109.415.141,96)	-44%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(29.398.431,50)	-	-	-	-	-	-	(29.398.431,50)	-12%
Marketing	(1.563.598,35)	(28.399,66)	(1.060.200,53)	(1.221.727,06)	-	-	-	(3.873.925,60)	-2%
Despesa Comissão	(5.989.899,90)	(4.898.084,59)	-	-	-	-	-	(10.887.984,49)	-4%
Incorporação	(3.683.840,54)	(1.114.992,73)	(1.946.559,43)	(2.273.322,58)	(49.107,10)	-	-	(9.067.822,37)	-4%
Tributos	(3.005.797,79)	(1.793.653,42)	(1.874.661,46)	(2.300.459,10)	(1.931,21)	(1.721,58)	-	(8.978.224,56)	-4%
Despesas Administrativas	(4.398.925,63)	(54.000,00)	(54.000,00)	(18.000,00)	-	-	-	(4.524.925,63)	-2%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	(1.850.748,87)	-	-	-	-	-	-	(1.850.748,87)	-1%
Débito a identificar	(956.773,21)	-	-	-	-	-	-	(956.773,21)	0%
Custos e Despesas	(53.028.068,97)	(18.471.844,83)	(45.225.519,66)	(58.833.601,71)	(3.393.221,44)	(1.721,58)	-	(178.953.978,19)	-72%
Total Operacional	46.770.577,66	26.369.490,75	1.641.016,76	(1.322.124,09)	(3.344.941,28)	41.317,89	-	70.155.337,68	28%
Despesas Financeiras	(21.203,26)	-	-	-	-	-	-	(21.203,26)	0%
Rendimentos Aplicação	4.166,59	-	-	-	-	-	-	4.166,59	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	23.931.737,49	(0,00)	-	-	-	-	-	23.931.737,49	10%
CRI - Juros	(8.766.921,83)	(823.719,52)	(823.719,52)	(59.646,73)	-	-	-	(10.474.007,60)	-4%
CRI - Amortização	(21.932.719,13)	-	-	(4.390.087,01)	-	-	-	(26.322.806,14)	-11%
CRI - Contrapartida	30.699.640,96	-	-	-	-	-	-	30.699.640,96	12%
Aporte - Porte	7.564.590,89	-	-	-	-	-	-	7.564.590,89	3%
Retirada - Porte	(50.625.607,64)	-	-	-	-	-	-	(50.625.607,64)	-20%
Crédito - Província	900.826,54	-	-	-	-	-	-	900.826,54	0%
Débito - Província	(4.035.122,17)	-	-	-	-	-	-	(4.035.122,17)	-2%
Transferência Recebível P.S.	(20.583.759,67)	-	-	-	-	-	-	(20.583.759,67)	-8%
Total Investimentos	(42.864.371,23)	(823.719,52)	(823.719,52)	(4.449.733,74)	-	-	-	(48.961.544,01)	-20%
Total Geral	3.906.206,43	25.545.771,23	817.297,24	(5.771.857,84)	(3.344.941,28)	41.317,89	-	21.193.793,67	9%



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses, 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 6 meses;
- Para cálculo das linhas de “Receita Comissão” e “Desp Comerciais”, aplicamos um percentual de 6% sobre as receitas contratadas, conforme informação do incorporador;
- Marketing e Incorporação considerando incorridos + fluxo projetado conforme fluxo de caixa atualizado na base **Set/25**;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + projeção de despesas com monitoramento;
- Incorreram movimentação de taxa de gestão para a Porte e estes valores foram alocados dentro de despesas administrativas;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Data de entrega conforme cronograma inicial disponibilizado pelo incorporador (**dez-27**);
- Custo total de obra considerando o fluxo projetado enviado pelo incorporador;
- Para projeção do pagamento de juros / amortização, utilizamos as seguintes premissas:
 - Taxa de juros: Taxa DI + Spread de 4,90%;
 - Amortização da dívida iniciando em **mai/28**.