

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
CRI TJK – 1ª e 2ª séries da 43ª emissão
Realizado em: 21/11/2024

 **Data Base: Outubro/2024**



CRI – Resumo do Empreendimento/Operação

1 – Informações da Operação

2 – Movimentações Bancárias / Aluguéis

3 – Índice de Cobertura

CRI – Resumo do Empreendimento/Operação

O CRI foi adquirido para realizar uma reforma nos imóveis objetos da garantia. A TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Locador) cedeu, para esta operação, os aluguéis devidos pela T.K.S. SISTEMAS HOSPITALARES E CONSULTÓRIOS MÉDICOS LTDA. (Locatária), que tem como fiadora a ALLIANÇA SAÚDE E PARTICIPAÇÕES S.A., referentes a 02 contratos de locação que envolve 03 imóveis.

Informações dos Contratos de Locação

- Atualização Monetária: ocorre em junho de cada ano considerando a variação positiva do IPCA entre junho do ano anterior e maio do ano atual;
- Acréscimo do Aluguel: tem o objetivo de atualizar o preço do aluguel conforme os movimentos de reformas. O cálculo é feito multiplicando o reembolso trimestral liberado pelo Locador à Locatária por 9,00% e dividindo por 12.
- *Contrato de Locação 1 – 01 imóvel:*
 - Aluguel Mensal Inicial (dez/23): R\$ 150.000,00;
 - Aluguel Mensal Atual: **R\$ 155.888,92.**
- *Contrato de Locação 2 – 02 imóveis:*
 - Aluguel Mensal Inicial (dez/23): R\$ 500.000,00;
 - Aluguel Mensal Atual: **R\$ 519.629,75.**

1 - Informação da Operação

Informações da Operação	
CRIs	1ª e 2ª Série da 43ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Custodiante	OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A.
Cedente (Credora)	TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Emitente (Devedora)	T.K.S. SISTEMAS HOSPITALARES E CONSULTÓRIOS MÉDICOS LTDA.
Fiador	ALLIANÇA SAÚDE E PARTICIPAÇÕES S.A.
Destinação dos recursos	Reforma dos imóveis para expansão das atividades que ocorrem no empreendimento
Garantias AF	Alienação Fiduciária dos Imóveis das matrículas 119.171, 196.558 e 197.272
Índice de Cobertura	O valor dos recebíveis oriundos dos Contratos de Locação efetivamente recebidos no Patrimônio Separado em um determinado mês deverá ser igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento) do valor projetado correspondente às parcelas imediatamente subsequentes de pagamento de principal e Juros Remuneratórios dos CRI da 1ª e da 2ª Série

		1ª série	2ª série
Crédito Total	20.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00
<i>Fundo de Despesas (R\$)</i>	<i>34.594,05</i>	-	-
<i>Fundo de Reserva (R\$)</i>	<i>674.153,38</i>	-	-
<i>Despesa Flat (R\$)</i>	<i>234.754,14</i>	-	-
<i>1º Prêmio</i>	<i>189.354,39</i>	-	-
Preço de Aquisição Líquido	18.867.144,04	-	-
Data de emissão	12/09/2024	12/09/2024	12/09/2024
Data de vencimento	-	12/09/2030	12/01/2034
Atualização Monetária e Juros	-	CDI + 4,35%	IPCA + 9,00%
Carência dos Juros Remuneratórios		Não há	24 meses

Posição da Operação	
Data base do monitoramento	31/10/2024
Saldo Devedor	20.199.207,20

2 – Movimentações Bancárias / Aluguéis

2.1 – Extratos Bancários

Movimentações de out/24, conta P.S.:

Classificações	Itaú PS 99858-6
Saldo Inicial C/C	81.411,63
(i) Receita Aluguel	684.283,00
(ii) CRI - Juros	-91.618,45
CRI - Despesas	-83.623,62
Crédito - TJK	95.670,22
Tarifas	-104,80
Receitas Financeiras	13,76
Aplicação/Resgate	-682.158,62
Saldo Final C/C	3.873,12
Aplicações	1.399.105,28
Saldo C/C + Aplicações	1.402.978,40

(i) Receita do aluguel referente à operação;

(ii) Pagamento de Juros mensal.

2 – Movimentações Bancárias / Aluguéis

2.2 – Recebimentos de Aluguel x Faturamento


A tabela abaixo mostra a variação existente entre os aluguéis faturados e recebidos:

Empreendimento	Competência	Recebimento	(A)	(B)	(C = A + B)
			Aluguéis Recebidos (PS)	Aluguéis Faturados	Variação (R\$)
TJK	set/24	out/24	684.283,00	-675.518,67	8.764,33
		TOTAL	684.283,00	-675.518,67	8.764,33

A variação positiva se refere a multa/juros cobrada pelo atraso do pagamento.

3 – Índice de Cobertura

3.1 – Índice de Cobertura

	Índice Cobertura - IC	Valor
(A)	Aluguel Recebido - out/24	684.283,00
(B)	PMT Projetada - Série 1 - nov/24	132.639,36
(C)	PMT Projetada - Série 2 - nov/24	79.746,95
(D)	$(A / (B + C)) \geq 130\%$	322% 

6.2. A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, o valor dos recebíveis oriundos dos Contratos de Locação efetivamente recebidos no Patrimônio Separado em um determinado mês deverá ser igual ou superior a **130% (cento e trinta por cento)** do valor projetado correspondente às parcelas imediatamente subsequentes de pagamento de principal e juros dos CRI da 1ª e da 2ª Série (“Índice de Cobertura”).

6.2.1. A verificação de atendimento do Índice de Cobertura será realizada mensalmente pela Cessionária, com base no último Relatório de Acompanhamento disponibilizado pela Gerenciadora, na respectiva Data de Verificação Índice de Cobertura.