



Monitoramento Financeiro
CRI Plantas (47^a e 48^a Séries da 3^a Emissão)
CRI Plantas (1^a, 2^a, 3^a e 4^a Séries da 58^a Emissão)
Realizado em: 17/10/2024

 **Data Base: Agosto/2024**



Resumo de Empreendimento

Análise Projetos

Análise Movimentações

Receita em Garantia

Resumo Empreendimento

Informações da Operação	
CRI:	47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO
Securitizadora:	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Devedora:	PLANTAS VILA BUARQUE S.A.
Conta do Patrimônio Separado:	Itaú ag 6327 c/c 18232-2
CCI 1 (47ª série):	80.000.000,00
CCI 2 (48ª série):	10.150.000,00
Valor Total:	90.150.000,00
Valor Líquido:	87.944.355,05
Data de Emissão:	01/11/2021
Data de Vencimento:	30/10/2041
Empreendimento alvo 1:	FSMJ (Mogno)
Empreendimento alvo 2:	Magdalena Laura (Baobá)
Empreendimento alvo 3:	União Continental (Cambuci)
Empreendimento alvo 4:	Renata Sampaio (Embaúba)
Atualização Monetária:	IPCA
Juros (47ª série):	8% ao ano na base 252
Juros (48ª série):	15% ao ano na base 252
Prêmio adicional (47ª série):	963.715,12
Prêmio adicional (48ª série):	122.271,36
Destinação dos recursos 1:	R\$ 35.606.355,05 para ações da Araucária e Mogno
Destinação dos recursos 2:	R\$ 52.338.000,00 para reforma empreendimentos alvo
Saldo Devedor:	R\$ 86.174.400,00

Resumo Empreendimento

Informações da Operação	
CRI:	1ª, 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES DA 58ª EMISSÃO
Securitizadora:	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Devedora:	PLANTAS VILA BUARQUE S.A.
Conta do Patrimônio Separado:	Itaú ag 6327 c/c 18739-6
Valor Total:	35.000.000,00
Valor Líquido:	27.308.777,22
Data de Emissão:	06/05/2024
Data de Vencimento:	05/05/2034
Empreendimento alvo 1:	Petroleiro
Empreendimento alvo 2:	Consolação
Empreendimento alvo 3:	Cialga II
Empreendimento alvo 4:	Garagem
Empreendimento alvo 5:	Frei Caneca
Empreendimento alvo 6:	Astória
Empreendimento alvo 7:	Renata Sampaio
Atualização Monetária:	IPCA
Juros (1ª e 2ª série):	10% ao ano na base 252
Juros (3ª e 4ª série):	7% ao ano na base 252
Saldo Devedor:	R\$ 27.423.537,87

Resumo FSMJ (Mogno)



Status Projeto:

- ✓ Em operação (obra concluída).

Características do projeto:

- ✓ Edifício de escritórios, lojas e restaurante
- ✓ 1.051 m² de área privativa
- ✓ Aquisição: nov/21
- ✓ Início da operação: 2021
- ✓ Lojas: 2 (área média de 69,5 m²);
- ✓ Salas: 10 (área média de 74,7 m²);
- ✓ Cobertura: 1 (área média de 164,0 m²);

CAPEX estimado inicialmente:

- ✓ Aquisição: R\$ 5,9 milhões
- ✓ Outros: R\$ 0,2 milhão

Valor dos imóveis:

- ✓ VGV: R\$ 7,5 milhões

Posição de Unidades FSMJ (Mogno)

Posição de Unidades

Tipologia	Contrato Ativo	Contrato Vencido	Disponível	Total	% Ocupação
Loja	2	0	0	2	100%
Sala Comercial	10	0	0	10	100%
Cobertura	1	0	0	1	100%
Total	13	0	0	13	100%

- ✓ Todas as 13 unidades do empreendimento estão locadas;
- ✓ O valor dos aluguéis ativos de acordo com os contratos soma R\$ 51.300. Atualmente os valores faturados, considerando correções / descontos é de R\$ 61,789.

Valor dos Aluguéis Ativos

Nome Fantasia	Faixa de Inadimplência	Valor Aluguel Contrato	Valor Aluguel Atual
Bar Cora	0 - 30	9.750	11.941
Dezker	0 - 30	12.000	13.814
Divina Encrenca	0 - 30	6.300	7.734
Gato Sem Rabo	0 - 30	8.750	11.127
KM Studio	0 - 30	6.000	7.712
GOBI	0 - 30	4.000	4.960
MESA	0 - 30	4.500	4.500
Total Geral		51.300	61.789

Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Ago/24:

Contas Projeto + Província:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003862-1	Itaú Arrec 18534-1	Total
Saldo Inicial		37.847,59	18.962,09	56.809,68
Receitas	Receita de Aluguel	29.135,74	258,13	29.393,87
Receitas	Receita Condominio	56.473,06	0,00	56.473,06
Transferências	Crédito - SF 804	5.000,00	0,00	5.000,00
Transferências	Débito - SF 804	0,00	-18.874,58	-18.874,58
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-34.712,88	-92,50	-34.805,38
IPTU/mês	IPTU/mês	-6.698,36	0,00	-6.698,36
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-4.251,48	0,00	-4.251,48
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	0,00	0,81	0,81
Total de Movimentações no Período		44.946,08	-18.708,14	26.237,94
Saldo Final		82.793,67	253,95	83.047,62

Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Detalhamento das despesas administrativas:

Classificação Analítica	Categoria	jun-24	jul-24	ago-24	Total Geral
Despesas administrativas	Advogados	0,00	0,00	-625,67	-625,67
Despesas administrativas	Água e Esgoto	-5.240,07	-5.240,20	-7.099,63	-17.579,90
Despesas administrativas	Condomínio	-11.450,25	-11.407,28	-8.813,98	-31.671,51
Despesas administrativas	Contabilidade	-1.320,00	-1.320,00	-1.366,66	-4.006,66
Despesas administrativas	Energia Elétrica	-4.176,91	-6.577,37	-6.044,99	-16.799,27
Despesas administrativas	INSS	0,00	-1.085,98	0,00	-1.085,98
Despesas administrativas	ISS	-67,74	-80,67	-51,12	-199,53
Despesas administrativas	Limpeza	-2.650,00	-2.200,00	-2.567,80	-7.417,80
Despesas administrativas	PCC	-989,29	0,00	0,00	-989,29
Despesas administrativas	Reembolso	0,00	-80,00	0,00	-80,00
Despesas administrativas	Reembolso de Despesas	20.256,55	0,00	0,00	20.256,55
Despesas administrativas	Segurança	-4.640,44	-4.635,02	-5.247,98	-14.523,44
Despesas administrativas	Seguros	0,00	0,00	-1.404,43	-1.404,43
Despesas administrativas	Tarifas Bancárias	-312,46	-274,94	-274,50	-861,90
Despesas administrativas	TFE	-216,23	0,00	0,00	-216,23
Despesas administrativas	Sistema de gestão	-779,00	-779,00	-779,00	-2.337,00
Despesas administrativas	Internet	-315,20	0,00	-145,65	-460,85
Despesas administrativas	Ajuste de aplicação financeira	0,00	0,00	-291,47	-291,47
Total Geral		-11.901,04	-33.680,46	-34.712,88	-80.294,38

Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Detalhamento das receitas no período:

Cliente	Receita de Aluguel	Receita Condomínio	MOV TIT COB DISP 20/08S	Total Geral
KM STUDIO	0,00	10.429,65	0,00	10.429,65
LIVRARIA GATO SEM RABO LTDA	0,00	3.105,94	0,00	3.105,94
SOUL FOOD EVENTOS	7.733,94	515,13	0,00	8.249,07
CORA RESTAURANTE	11.941,31	38.087,69	0,00	50.029,00
GOBI	4.960,49	2.377,73	0,00	7.338,22
MESA	4.500,00	1.956,92	0,00	6.456,92
MOV TIT COB DISP 20/08S	0,00	0,00	258,13	258,13
Total Geral	29.135,74	56.473,06	258,13	85.866,93

Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Classificação	Incorrido	3T2024	4T2024	1T2025	2T2025	3T2025	4T2025 +	Total a Incurrer	Total
Caixa inicial	71.885	-	-	-	-	-	-	-	71.885
Equity SCP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição (gerencial)	(5.900.000)	-	-	-	-	-	-	-	(5.900.000)
Desenvolvimento	(32.328)	-	-	-	-	-	-	-	(32.328)
Fit out	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FF&E	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Desenvolvimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos de Aplicações	5.064	-	-	-	-	-	-	-	5.064
Receitas	2.663.976	101.197	303.590	303.590	303.590	101.197	-	1.113.165	3.777.141
Impostos	(252.860)	-	-	-	-	-	-	-	(252.860)
Despesas administrativas	(1.243.519)	(45.867)	(137.600)	(137.600)	(137.600)	(45.867)	-	(504.534)	(1.748.053)
Venda Ativo	-	-	-	-	-	7.811.310	-	7.811.310	7.811.310
Prêmio CRI	-	-	-	-	-	(234.339)	-	(234.339)	(234.339)
Prêmio Planta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Araucaria	43.595	-	-	-	-	-	-	-	43.595
Crédito - Plantas VB	168.000	-	-	-	-	-	-	-	168.000
Crédito - Plantas VB (gerencial)	5.900.000	-	-	-	-	-	-	-	5.900.000
Crédito - VGHF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Projeto	424.701	-	-	-	-	-	-	-	424.701
Crédito - Marpol	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Província Cambuci	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Província FSMJ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - Arrecadadora	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - SF 804	(18.875)	-	-	-	-	-	-	-	(18.875)
Crédito - SF 804	5.000	-	-	-	-	-	-	-	5.000
Débito - Araucaria	(28.500)	-	-	-	-	-	-	-	(28.500)
Débito - Plantas VB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - VGHF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TED mesma TIT	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências - Créditos	334.726	-	-	-	-	-	-	-	334.726
Transferências - Débitos	(771.521)	-	-	-	-	-	-	-	(771.521)
Repasse Parcelas PS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI II - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Despesas	(1.286.297)	-	-	-	-	-	-	-	(1.286.297)
Financiamento CRI II - Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	83.048	55.330	165.990	165.990	165.990	7.632.301	-	8.185.602	8.268.649

Premissas:

- Valores não inflacionados;
- Receita: Projeção de receita atual até a venda do projeto;
- Despesas adm: Estimado com base nos gastos dos últimos 6 meses;
- Venda ativo: NOI atual anualizado considerado cap-rate de 8,5%;
- Prêmio CRI: 1,50% sobre venda do ativo.

Movimentações PLANTAS SF 804

Ago/24:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13006794-8
Saldo Inicial		6.431.342,59
Financiamento	Débito CRI I - Província	-3.717,85
Financiamento	Débito CRI II - Província	-8.044,54
Financiamento	Débito CRI III - Província	-26.742,44
Aquisição	Aquisição - Margarida	-1.798.617,27
Transferências	Débito - Margarida	-3.134.000,00
Transferências	Crédito - Planta Imobiliária	-1.272.831,17
Transferências	Débito - Mogno	-5.000,00
Transferências	Crédito - Província FSMJ	18.874,58
Transferências	Crédito - Província I	134.236,01
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-296.425,98
Ted Entre Contas	Ted Entre Contas	25.629,08
Total de Movimentações no Período		-6.366.639,58
Saldo Final		64.703,01

Análise Movimentações

Movimentações Patrimônio Separado

Ago/24:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Itaú 18232-2
Saldo Inicial		154.994,65
CRI I -Juros	CRI I - 47S -Juros	-105.332,97
CRI I -Amortização	CRI I - 47S - Amortização	-86.172.511,46
CRI I - Despesas	CRI I - Despesas	-10.755,65
Transferências	Crédito - Projeto	86.278.844,00
Transferências	Crédito - Província II	1.107,51
Transferências	Crédito - SF 804	3.717,85
Transferências	Débito - SF 804	-134.236,01
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	1,28
Total de Movimentações no Período		-139.165,45
Saldo Final		15.829,20

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Itaú 18739-6
Saldo Inicial		1.150.366,04
Transferências	Crédito - SF 804	26.742,44
CRI III - Despesas	CRI III - Despesas	-8.442,29
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	9.634,60
Total de Movimentações no Período		27.934,75
Saldo Final		1.178.300,79

Movimentações Totais

Classificação Sintética	Classificação Analítica	FSMJ	Margarida	PLANTAS SF 804	Total
Saldo Inicial		56.809,68	18.111,03	6.431.342,59	6.506.263,30
Financiamento	Débito CRI I - Província	0,00	0,00	-3.717,85	-3.717,85
Financiamento	Débito CRI II - Província	0,00	0,00	-8.044,54	-8.044,54
Financiamento	Débito CRI III - Província	0,00	0,00	-26.742,44	-26.742,44
Receitas	Receita de Aluguel	29.393,87	36.652,43	0,00	66.046,30
Receitas	Receita Condominio	56.473,06	2.536,51	0,00	59.009,57
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-4.251,48	-47.088,87	0,00	-51.340,35
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-34.805,38	0,00	-296.425,98	-331.231,36
Aquisição	Aquisição - Margarida	0,00	0,00	-1.798.617,27	-1.798.617,27
Projeto	Projeto	0,00	-13.690,90	0,00	-13.690,90
Obra	Obra	0,00	-2.382.629,44	0,00	-2.382.629,44
Incorporação	Incorporação	0,00	-2.559,58	0,00	-2.559,58
Despesas Legais	Despesas Legais	0,00	-3.000,00	0,00	-3.000,00
IPTU/mês	IPTU/mês	-6.698,36	-44.494,65	0,00	-51.193,01
Administração	Administração	0,00	-43.756,40	0,00	-43.756,40
Marketing	Marketing	0,00	-19.997,40	0,00	-19.997,40
Fit out	Fit out	0,00	-181.295,78	0,00	-181.295,78
FF&E	FF&E	0,00	-371.722,43	0,00	-371.722,43
Taxa de Desenvolvimento	Taxa de Desenvolvimento	0,00	-62.840,08	0,00	-62.840,08
Transferências	Débito - Mogno	0,00	0,00	-5.000,00	-5.000,00
Transferências	Débito - Margarida	0,00	0,00	-3.134.000,00	-3.134.000,00
Transferências	Crédito - Planta Imobiliária	0,00	0,00	-1.272.831,17	-1.272.831,17
Transferências	Crédito - Província FSMJ	0,00	0,00	18.874,58	18.874,58
Transferências	Crédito - SF 804	5.000,00	3.134.000,00	0,00	3.139.000,00
Transferências	Débito - SF 804	-18.874,58	0,00	0,00	-18.874,58
Transferências	Crédito - Província I	0,00	0,00	134.236,01	134.236,01
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	0,81	1,46	0,00	2,27
Ted Entre Contas	Ted Entre Contas	0,00	0,00	25.629,08	25.629,08
Total de Movimentações no Período		26.237,94	114,87	-6.366.639,58	-6.340.286,77
Saldo Final		83.047,62	18.225,90	64.703,01	165.976,53

Receitas ocorridas fora do Patrimônio Separado

Neste controle é acompanhado as parcelas a repassar para a conta P.S, desde **Mai/24** até a data base do relatório:

Empreendimento	Período	Receitas de Aluguel	Recebimento na Conta Arrecadadora	(A)	(B)	(A - B)
				Recebimento na Conta do Projeto	Devoluções realizadas para a Conta Arrecadadora	Valores a devolver para a Conta Arrecadadora
FSMJ	mai-24	40.979,79	40.979,79	0,00	0,00	0,00
FSMJ	jun-24	98.924,66	98.924,66	0,00	0,00	0,00
FSMJ	jul-24	60.928,79	60.928,79	0,00	0,00	0,00
FSMJ	ago-24	29.393,87	258,13	29.135,74	0,00	29.135,74
Total Geral		230.227,11	201.091,37	29.135,74	0,00	29.135,74

OBS: O empreendimento FSMJ possui **R\$ 29.1 mil** a serem repassados da base Ago/24 para a conta P.S.