

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro**  
**CRI Plantas (47<sup>a</sup> e 48<sup>a</sup> Séries da 3<sup>a</sup> Emissão)**  
**Realizado em: 04/11/2024**

 **Data Base: Setembro/2024**



**Resumo de Empreendimento**

---

**Análise Projetos**

---

**Análise Movimentações**

---

**Receita em Garantia**

---

# Resumo Empreendimento

Informações da Operação	
CRI:	47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO
Securitizedora:	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\$ 0,00

## Resumo FSMJ (Mogno)



### Status Projeto:

- ✓ Em operação (obra concluída).

### Características do projeto:

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

### 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%
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>100%</b>

- ✓ 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\$ 56.304.

### 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	12.555
Divina Encrenca	0 - 30	6.300	7.734
Gato Sem Rabo	0 - 30	8.750	10.075
KM Studio	0 - 30	6.000	5.000
GOBI	0 - 30	4.000	4.500
MESA	0 - 30	4.500	4.500
Total Geral		51.300	56.304

## Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Set/24:

Contas Projeto + Província:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003862-1	Itaú Arrec 18534-1	Total
<b>Saldo Inicial</b>		82.793,67	253,95	83.047,62
Receitas	Receita Condominio	22.641,38	0,00	22.641,38
Transferências	Crédito a identificar	9.300,45	0,00	9.300,45
Financiamento	Débito CRI I - Província	0,00	-180,93	-180,93
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-27.955,02	-73,02	-28.028,04
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-3.996,98	0,00	-3.996,98
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	732,80	0,00	732,80
<b>Total de Movimentações no Período</b>		<b>722,63</b>	<b>-253,95</b>	<b>468,68</b>
<b>Saldo Final</b>		83.516,30	0,00	83.516,30

## Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Detalhamento das despesas administrativas:

Classificação Analítica	Categoria	jul-24	ago-24	set-24	Total Geral
Despesas administrativas	Advogados	0,00	-625,67	0,00	-625,67
Despesas administrativas	Água e Esgoto	-5.240,20	-7.099,63	0,00	-12.339,83
Despesas administrativas	Condomínio	-11.407,28	-8.813,98	-9.000,40	-29.221,66
Despesas administrativas	Contabilidade	-1.320,00	-1.366,66	-1.320,00	-4.006,66
Despesas administrativas	Diligência/Documentos	0,00	0,00	-600,70	-600,70
Despesas administrativas	Energia Elétrica	-6.577,37	-6.044,99	-6.985,25	-19.607,61
Despesas administrativas	INSS	-1.085,98	0,00	0,00	-1.085,98
Despesas administrativas	ISS	-80,67	-51,12	-51,27	-183,06
Despesas administrativas	Limpeza	-2.200,00	-2.567,80	-2.599,07	-7.366,87
Despesas administrativas	Reembolso	-80,00	0,00	0,00	-80,00
Despesas administrativas	Segurança	-4.635,02	-5.247,98	-4.849,17	-14.732,17
Despesas administrativas	Seguros	0,00	-1.404,43	-1.404,38	-2.808,81
Despesas administrativas	Tarifas Bancárias	-274,94	-274,50	-211,62	-761,06
Despesas administrativas	Sistema de gestão	-779,00	-779,00	-779,00	-2.337,00
Despesas administrativas	Internet	0,00	-145,65	-154,16	-299,81
Despesas administrativas	Ajuste de aplicação financeira	0,00	-291,47	0,00	-291,47
<b>Total Geral</b>		<b>-33.680,46</b>	<b>-34.712,88</b>	<b>-27.955,02</b>	<b>-96.348,36</b>

## Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Detalhamento das receitas no período:

Cliente	Receita de Condomínio
LIVRARIA GATO SEM RABO LTDA	3.382,28
SOUL FOOD EVENTOS	605,98
CORA RESTAURANTE	16.519,28
MESA	2.133,84
<b>Total Geral</b>	<b>22.641,38</b>

No período não houve o recebimento de aluguel nas contas disponibilizadas.

## Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Classificação	Incorrido	4T2024	1T2025	2T2025	3T2025	4T2025	1T2026 +	Total a Incorrer	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	5.797	-	-	-	-	-	-	-	5.797
Receitas	2.686.617	292.799	292.799	292.799	97.600	-	-	975.996	3.662.613
Impostos	(256.857)	-	-	-	-	-	-	-	(256.857)
Despesas administrativas	(1.271.547)	(128.084)	(128.084)	(128.084)	(42.695)	-	-	(426.945)	(1.698.492)
Venda Ativo	-	-	-	-	7.751.309	-	-	7.751.309	7.751.309
Prêmio CRI	-	-	-	-	(232.539)	-	-	(232.539)	(232.539)
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 - Arrecadora	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	(1.286.478)	-	-	-	-	-	-	-	(1.286.478)
Financiamento CRI II - Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito a identificar	9.300	-	-	-	-	-	-	-	9.300
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>83.516</b>	<b>164.715</b>	<b>164.715</b>	<b>164.715</b>	<b>7.573.675</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.067.821</b>	<b>8.151.337</b>

### 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

Set/24:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13006794-8
<b>Saldo Inicial</b>		64.703,01
Financiamento	Financiamento CRI II - Liberação	1.540.000,00
Financiamento	Débito CRI I - Província	-3.717,90
Financiamento	Débito CRI II - Província	-4.046,97
Aquisição	Aquisição - Margarida	-1.812.893,92
Transferências	Crédito - PDU&R FII	2.810.000,00
Transferências	Crédito - Província I	10.842,54
Transferências	Crédito - Província	3.717,90
Transferências	Débito - Margarida	-1.833.000,00
Despesas Legais	Despesas Legais	-462.799,19
Obra	Obra	-63.895,14
Tributos	Tributos	-56.403,16
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-26.295,57
FF&E	FF&E	-1.599,30
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	2.944,32
<b>Total de Movimentações no Período</b>		<b>102.853,61</b>
<b>Saldo Final</b>		<b>167.556,62</b>

## Movimentações Patrimônio Separado

Set/24:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Itaú 18232-2
<b>Saldo Inicial</b>		15.829,20
CRI I - Despesas	CRI I - Despesas	-8.998,74
Transferências	Crédito - Província Baoba	25,00
Transferências	Crédito - Província Cambuci	24,99
Transferências	Crédito - Província FSMJ	180,93
Transferências	Crédito - Província Embauba	59,87
Transferências	Crédito - SF 804	3.717,90
Transferências	Débito - SF 804	-10.842,54
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	3,39
<b>Total de Movimentações no Período</b>		<b>-15.829,20</b>
<b>Saldo Final</b>		<b>0,00</b>

## Movimentações Totais

Classificação Sintética	Classificação Analítica	FSMJ	Margarida	PLANTAS SF 804	Total
<b>Saldo Inicial</b>		<b>83.047,62</b>	<b>18.225,90</b>	<b>64.703,01</b>	<b>165.976,53</b>
Financiamento	Financiamento CRI II - Liberação	0,00	0,00	1.540.000,00	1.540.000,00
Financiamento	Débito CRI I - Província	-180,93	0,00	-3.717,90	-3.898,83
Financiamento	Débito CRI II - Província	0,00	0,00	-4.046,97	-4.046,97
Receitas	Receita de Aluguel	0,00	35.881,46	0,00	35.881,46
Receitas	Receita Condominio	22.641,38	3.442,17	0,00	26.083,55
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-3.996,98	-49.275,47	0,00	-53.272,45
Tributos	Tributos	0,00	0,00	-56.403,16	-56.403,16
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-28.028,04	-7.269,19	-26.295,57	-61.592,80
Aquisição	Aquisição - Margarida	0,00	0,00	-1.812.893,92	-1.812.893,92
Obra	Obra	0,00	-1.425.027,55	-63.895,14	-1.488.922,69
Despesas Legais	Despesas Legais	0,00	-3.104,88	-462.799,19	-465.904,07
IPTU/mês	IPTU/mês	0,00	-44.494,65	0,00	-44.494,65
Administração	Administração	0,00	-44.200,00	0,00	-44.200,00
Marketing	Marketing	0,00	-19.996,90	0,00	-19.996,90
Fit out	Fit out	0,00	-69.165,43	0,00	-69.165,43
FF&E	FF&E	0,00	-146.018,30	-1.599,30	-147.617,60
Taxa de Desenvolvimento	Taxa de Desenvolvimento	0,00	-62.840,08	0,00	-62.840,08
Transferências	Crédito - PDU&R FII	0,00	0,00	2.810.000,00	2.810.000,00
Transferências	Débito - Margarida	0,00	0,00	-1.833.000,00	-1.833.000,00
Transferências	Crédito - Província	0,00	0,00	3.717,90	3.717,90
Transferências	Crédito a identificar	9.300,45	0,00	0,00	9.300,45
Transferências	Crédito - SF 804	0,00	1.833.000,00	0,00	1.833.000,00
Transferências	Crédito - Província I	0,00	0,00	10.842,54	10.842,54
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	732,80	3,98	2.944,32	3.681,10
<b>Total de Movimentações no Período</b>		<b>468,68</b>	<b>935,16</b>	<b>102.853,61</b>	<b>104.257,45</b>
<b>Saldo Final</b>		<b>83.516,30</b>	<b>19.161,06</b>	<b>167.556,62</b>	<b>270.233,98</b>

## 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
FSMJ	set-24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Geral</b>		<b>230.227,11</b>	<b>201.091,37</b>	<b>29.135,74</b>	<b>0,00</b>	<b>29.135,74</b>

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