

monitori^{ri}
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
You, Inc – Quartier Capote (CRI 89EIS)

Realizado em: 10/03/2025

 **Data Base: Janeiro/2025**





Resumo de Empreendimento

Resumo da Operação

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado

5 – Índice de Cobertura



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: QUATIER CAPOTE BY YOU,INC

Empresa: MANZANILLO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

Endereço: Rua Capote Valente, 404, Pinheiros

Cidade: São Paulo - SP

Patrimônio de Afetação: sim (01/09/2023)

Torres: 1

Total de Unidades: 330

Total de Unidades em Garantia: 119

Estoque em Garantia: 0

% Vendido em Garantia: 100,00%

% Obra: 19,72% **(i)**

Data de Entrega: 30/07/2026 (Cronograma obra)

Data Base Monitoramento: 31/01/2025

(i) Medição realizada pela **Monitori**.



Informações da Operação

CRI	89ª Emissão, 1ª Série	
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	
Cedente (Credora)	OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.	
Data de emissão	19/12/2024	
Data de vencimento final	22/12/2028	
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4,5% a.a.	
Índice de Cobertura de Garantia Mínimo	Recebíveis pós chaves + (Estoque * 0,70) / (Saldo devedor + Saldo do CRI a Liberar)	
Conta Patrimônio Separado - Centralizadora	Ag. 6327 C/C 99879-2	
Empreendimento alvo	QUARTIER CAPOTE BY YOU,INC	BARÔ HIGIENÓPOLIS BY YOU,INC
Emitente (Devedora)	MANZANILLO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	BLAZE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Crédito Total	35.000.000,00	20.000.000,00
<i>Despesas Flat</i>	166.326,09	95.043,48
<i>Fundo de Despesas</i>	182.881,43	104.503,68
<i>Fundo de Juros</i>	231.420,13	162.213,73
Conta Livre Movimentação	Ag. 0001 C/C 08197649-0	Ag. 0001 C/C 08137451-4
Conta Patrimônio Separado - Arrecadadora	Ag. 6327 C/C 99833-9	Ag. 6327 C/C 99834-7
Data Base Monitoramento:	jan-25	jan-25
Saldo Devedor	5.806.571,16	4.070.110,79
Saldo a Integralizar	29.205.000,00	15.938.000,00



1.1 – Vendas (Status Unidades)

001 – QUARTIER CAPOTE BY YOU, INC	Monit. dez24	Monit. jan25
Total Unidades Empreendimento	330	330
Total Unidades Fora Garantia	211	211
Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
Total Unidades Em Garantia (i)	119	119
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	0	0
Unidades em Estoque	0	0
Unidades em Retrovenda	0	0
Vendas	119	119
Quitadas	1	1
Financiamento Direto	14	14
Promessa de Repasse	104	104

O empreendimento possui 328 unidades e 2 lojas. Destas, 31 unidades e 2 lojas estão permutadas de acordo com o espelho de vendas do incorporador.

(i) Movimentação do período (em garantia):

- Não houve movimentação.



2.1 – Inadimplência e Recebíveis – em garantia

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-24	Unds jan-25	% Pago jan-25
0 - 30	116	115	29,3%
31 - 90	3	2	15,2%
91 - 120	0	2	16,3%
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	119	119	29,0%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
2	59	30	8	2	4	2	3	0	4	1
0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	63	30	8	2	4	2	3	0	4	1

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM dez-24	R\$MM jan-25	% jan-25
0 - 30	51,96	50,77	96,6%
31 - 90	1,31	0,95	1,8%
91 - 120	0,00	0,83	1,6%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	53,27	52,54	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

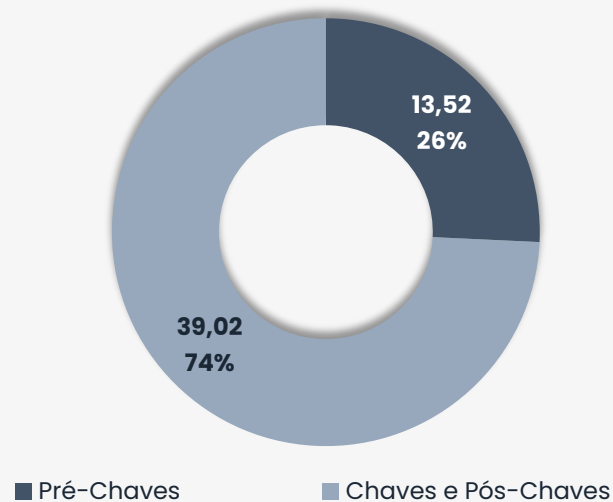
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
1,06	28,33	14,71	3,19	0,86	1,72	0,40	0,46	0,00	0,05	0,00
0,00	0,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,06	30,11	14,71	3,19	0,86	1,72	0,40	0,46	0,00	0,05	0,00

Das 119 unidades vendidas, 118 estão ativas. Destas últimas, há 02 unidades estão inadimplentes acima de 90 dias.

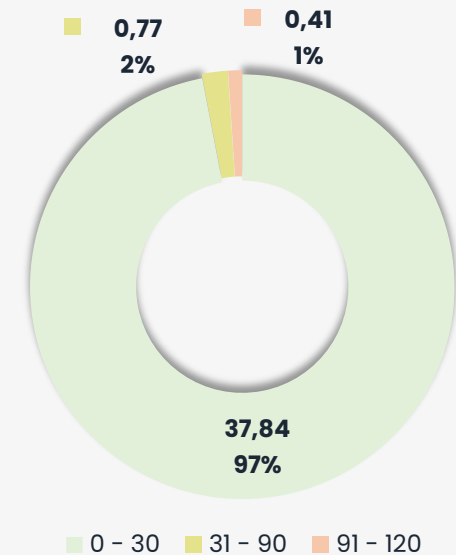


2.2 – Inadimplência e Recebíveis – em garantia

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



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



O total de recebíveis em aberto soma **R\$ 52,54 milhões**, sendo **R\$ 39,02 milhões parcelas chaves ou pós-chaves**. Dos recebíveis pós-chaves, R\$ 0,41 milhão está inadimplente acima de 90 dias.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú 14846-9	KS Grafeno 08197649-0	Total Geral
Saldo C/C Inicial	3.982,80	70.888,08	74.870,88
Receita Contratada	2.098.955,75	223.297,79	2.322.253,54
Construção - Custo de Obra	-2.998.006,85	0,00	-2.998.006,85
Terreno - Aquisição	-65.892,41	0,00	-65.892,41
Terreno - Preparo do Terreno	-5.550,96	0,00	-5.550,96
Marketing - Promoção e Propaganda	-21.247,58	0,00	-21.247,58
Marketing - Stand	-39,80	0,00	-39,80
Incorporação - Outras Despesas	-154.407,36	0,00	-154.407,36
Incorporação - Projetos	-425,02	0,00	-425,02
Incorporação - Viagens	-31,14	0,00	-31,14
Despesas Administrativas - Outras	-1.612,78	0,00	-1.612,78
Despesas Financeiras - Tarifas	-953,70	-2.870,05	-3.823,75
CRI - Preço de Aquisição Líquido	0,00	5.214.084,01	5.214.084,01
(i) Financiamento Retrovenda - Amortização	-797.590,13	0,00	-797.590,13
(i) Financiamento Retrovenda - Prêmio	-1.879.186,97	0,00	-1.879.186,97
(ii) Financiamento Capital de Giro - Liberação	121.047,74	0,00	121.047,74
(ii) Financiamento Capital de Giro - Amortização	-101.433,80	-285.701,99	-387.135,79
(ii) Financiamento Capital de Giro - Juros	-98.293,68	0,00	-98.293,68
(iii) Aporte You Inc	4.051.300,00	0,00	4.051.300,00
(iii) Retirada You inc	-4.950.000,00	0,00	-4.950.000,00
Débito - True	-273.446,72	0,00	-273.446,72
Débito - Provincia	-140.424,96	0,00	-140.424,96
Outras Receitas Financeiras	14,67	0,00	14,67
TED mesma TIT	5.213.484,01	-5.214.084,01	-600,00
Saldo C/C Final	241,11	5.613,83	5.854,94

(i) Movimentações referentes a operação de **retrovenda** com o banco BTG Pactual;

(ii) Movimentações referentes a operação de **capital de giro**;

(iii) No período, ocorreu **aportes e retiradas** no montante de **R\$ 898.700,00 negativo** em retiradas.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, contas do PS:

Classificação	Itaú PS 99879-2
Saldo C/C Inicial	0,00
CRI – Emissão	9.857.000,00
CRI – Preço de Aquisição Líquido	-8.913.727,44
Crédito – Blaze	80.242,84
Crédito – Manzanillo	140.424,96
CRI – Juros	-220.667,80
CRI – Despesas	-216.047,63
CRI – Outros	0,01
Desp Financeiras	-79,00
Receitas Financeiras	5.872,00
Saldo C/C Final	733.017,94



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Comparando o total de receita contratada identificada nos extratos bancários com as baixas em garantia efetuadas no ERP:

	(A)	(B)	(C)	(D = A + B + C)
Período	Extratos Projeto	Extrato Pat. Separado	Parcelas Baixadas (em garantia)	Varição 1 (R\$)
dez/24	2.445.795,37	0,00	-220.424,22	2.225.371,15
jan/25	2.322.253,54	0,00	-946.675,56	1.375.577,98
TOTAL	4.768.048,91	0,00	-1.167.099,78	3.600.949,13



2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipologia	Área média (m ²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m ²	VMU Vendido R\$ mil	VG V Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m ²	VMU Tabela R\$ mil	VG V Tabela (R\$ mm)
Residencial	126,4	0	89	89	2.844,9	19.160	612,5	54,5	0	0,0	0	0,00	0,0
Serviço Moradia	60,4	0	30	30	800,1	19.922	531,3	15,9	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		0	119	119	3.645,1	19.327	592,0	70,4	0	0,0	0	0,00	0,0

O empreendimento unidades em estoque em garantia.



3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (MANZANILLO):	Status:	Validade:
<input checked="" type="radio"/> SRF/INSS	Positiva c/ efeitos de negativa	20/06/2025
<input checked="" type="radio"/> Trabalhista	Negativa	03/09/2025
<input checked="" type="radio"/> Municipal	Regular	09/08/2025
<input checked="" type="radio"/> Estadual	Negativa	07/09/2025
<input checked="" type="radio"/> FGTS	Regular	05/04/2025

O empreendimento possui **2 protestos** no valor de **R\$ 10 mil**.



3.2 – Balancete

MANZANILLO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA – 30/11/2024			
TOTAL DO ATIVO	113.969.566,12	TOTAL DO PASSIVO	113.969.566,12
CIRCULANTE	78.201.072,79	CIRCULANTE	58.476.980,75
Bancos Conta Movimento	2.660.211,09	Fornecedores	31.166.735,35
Aplicações Financeiras	1.996.129,14	Obrigações com Terceiros	7.525,12
Creditos	7.354.608,93	Obrigações Tributárias	226.522,76
Estoques Imobiliario	62.035.660,87	Impostos e Contribuições a Pagar	18,12
Despesas do Exercício Seguinte	4.154.462,76	Impostos Diferidos CP	-
		Adiantamentos de Clientes	26.624.129,88
		Empréstimos e Financiamentos	452.049,52
NÃO CIRCULANTE	35.768.493,33	NÃO CIRCULANTE	51.470.806,93
Clientes	34.086.759,35	Empréstimo CRI	49.292.399,15
Outros Créditos	297.934,23	C/C Diversas	814.937,42
Imobilizado	1.383.799,75	Tributos Diferidos	1.363.470,36
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	7.231.176,40
		Capital Subscrito	10.000,00
		AFAC	-
		Reserva de Lucros	7.221.176,40
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	(3.209.397,96)
		Demonstração de resultados	(3.209.397,96)



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2026+	Total	% / VGV
Receita Contratada	44.886.037,52	11.501.230,82	73.776.622,64	199.103,56	16.427,96	130.379.422,50	58%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(165.262,76)	(608.707,64)	-	-	(773.970,40)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	56.149,45	430.729,34	85.919,79	-	572.798,58	0%
Venda de Estoque	-	8.662.451,23	66.450.726,58	13.255.266,67	-	88.368.444,48	39%
Receita Comissão	-	2.833.912,16	3.091.540,53	257.628,38	-	6.183.081,07	3%
Outras Receitas	2.925,44	-	-	-	-	2.925,44	0%
Receitas	44.888.962,96	22.888.480,90	143.140.911,46	13.797.918,40	16.427,96	224.732.701,67	100%
Obra - Raso	(21.334.126,01)	(42.806.393,77)	(24.106.936,04)	-	-	(88.247.455,83)	-39%
Obra - Taxa Adm	-	(4.756.265,97)	(2.678.548,45)	-	-	(7.434.814,42)	-3%
Terreno	(65.485.570,12)	(2.348.206,05)	(1.166.092,17)	-	-	(68.999.868,33)	-31%
Incorporação	(3.905.023,86)	(343.691,10)	(2.326.413,15)	(50.710,98)	-	(6.625.839,09)	-3%
Incorporação - Fee Development	(7.719.084,05)	-	-	-	-	(7.719.084,05)	-3%
Marketing	(8.317.596,81)	(1.614.193,54)	(469.326,16)	(453.124,82)	-	(10.854.241,34)	-5%
Despesa Comissão	(207.770,00)	(2.833.912,16)	(3.091.540,53)	(257.628,38)	-	(6.390.851,07)	-3%
Despesas Administrativas	(65.299,42)	(55.000,00)	(52.500,00)	-	-	(172.799,42)	0%
Devolução Distratos Realizados	(91.607,29)	-	-	-	-	(91.607,29)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(33.857,78)	-	-	(33.857,78)	0%
Tributos	(3.111.334,41)	(1.288.069,71)	(5.814.795,41)	(541.611,60)	(657,12)	(10.756.468,25)	-5%
Débitos Não Identificados	(114.909,31)	-	-	-	-	(114.909,31)	0%
Custos e Despesas	(110.352.321,28)	(56.045.732,30)	(39.740.009,69)	(1.303.075,78)	(657,12)	(207.441.796,17)	-92%
Total Operacional	(65.463.358,32)	(33.157.251,40)	103.400.901,77	12.494.842,62	15.770,84	17.290.905,50	8%
Saldo Gerencial	233.953,90	-	-	-	-	233.953,90	0%
Despesas Financeiras	(79.827,92)	-	-	-	-	(79.827,92)	0%
Receitas Financeiras	253.834,26	-	-	-	-	253.834,26	0%
Financiamento Retrovenda - Amortização	(5.128.676,14)	(2.960.589,00)	-	(38.315.795,00)	-	(46.405.060,14)	-21%
Financiamento Retrovenda - Liberação	44.393.678,55	-	1.915.789,81	-	-	46.309.468,36	21%
Financiamento Retrovenda - Prêmio	(6.708.994,20)	(5.468.862,41)	(5.966.031,72)	(3.480.185,17)	-	(21.624.073,50)	-10%
Financiamento Capital de Giro - Liberação	13.138.651,18	-	-	-	-	13.138.651,18	6%
Financiamento Capital de Giro - Juros	(515.388,50)	-	-	-	-	(515.388,50)	0%
Financiamento Capital de Giro - Amortização	(5.731.415,07)	-	-	-	-	(5.731.415,07)	-3%
CRI - Juros	(19.481.790,94)	(13.627.809,45)	(12.761.237,30)	-	-	(45.870.837,68)	-20%
CRI - Amortização	(8.014.409,78)	-	(82.985.590,22)	-	-	(91.000.000,00)	-40%
CRI - Emissão	61.795.000,00	29.205.000,00	-	-	-	91.000.000,00	40%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	59.387.410,64	-	-	-	-	59.387.410,64	26%
CRI - Liberação	(59.387.410,64)	-	-	-	-	(59.387.410,64)	-26%
CRI - Receitas Financeiras	1.591.978,29	-	-	-	-	1.591.978,29	1%
CRI - Despesas	(392.120,13)	-	-	-	-	(392.120,13)	0%
Aporte You Inc	76.715.676,38	-	-	-	-	76.715.676,38	34%
Retirada You inc	(84.075.358,48)	-	-	-	-	(84.075.358,48)	-37%
Transferência P.S.	925.242,84	-	-	-	-	925.242,84	0%
TED entre contas	6.415.046,20	-	-	-	-	6.415.046,20	3%
Contra-partida Recebível	(4.894.843,41)	-	-	-	-	(4.894.843,41)	-2%
Total Investimentos	70.440.237,03	7.147.739,14	(99.797.069,43)	(41.795.980,17)	-	(64.005.073,43)	-28%
TOTAL	4.976.878,71	(26.009.512,27)	3.603.832,34	(29.301.137,55)	15.770,84	(46.714.167,92)	-21%
Saldo Projeto	5.854,94						
Saldo PS	4.971.023,77						

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 03 meses começando 03 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 24 meses;
- Comissão de vendas de 6,5% conforme informado pelo incorporador;
- Obra, terreno, Marketing e incorporação considerando incorridos + projeção de acordo com a curva (%) contida no fluxo a incorrer disponibilizado pelo incorporador subtraindo os valores já incorridos;
- A linha de Obra-Taxa Adm (fee de construção) foi zerada ao considerar a projeção do incorporador e a despesa não constar no relatório;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + projeção de despesas com monitoramento e medição física de obra;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão.



4.1.3 – Resultado Projetado

Premissas:

- Financiamento Fundo juros e amortização, projetados pela Monitori, conforme termo de securitização;
- Como não tivemos maiores informações dos financiamentos de capital de giro, não foi possível realizar a projeção de liberação, juros e amortização deste financiamento.



5.1 – Índice de Cobertura de Garantia Mínimo – Cláusulas

4.7. Índice de Cobertura de Garantia Mínimo: A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, deverá ser mantida uma razão de garantia para cada CCB, igual ou superior a 125% (cento e vinte e cinco por cento), para cada Empreendimento Alvo, calculada conforme fórmulas abaixo ("Índice de Cobertura Mínimo" ou "ICM"):

$$[\text{Recebíveis pós chaves} + (\text{Estoque} * 0,70) / \text{Saldo devedor} + \text{Saldo do CRI a Liberar}]$$

Onde:

Recebíveis pós chaves = valor correspondente aos recursos efetivamente recebidos em razão do pagamento da parcela de pós chave das vendas das Unidades em garantia da Operação e objeto da Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

Estoque = valor das Unidades em estoque livre de ônus, sobre o qual será aplicado uma taxa redutora de 70% (setenta por cento) para fins de cálculo do ICM. O valor das Unidades deverá ser calculado de acordo com o disposto na Cláusula 4.7.2. abaixo;

Saldo do CRI a Liberar = valor correspondente a soma das parcelas liberadas no respectivo mês e das parcelas a serem liberadas no mês imediatamente subsequente referentes às CCB 1 e 2.

4.7.1. A verificação de atendimento do Índice de Cobertura Mínimo será realizada, mensalmente, pela Cessionária, em até 5 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido nas CCBs ("Data de Verificação"), sendo certo que a 1ª (primeira) verificação ocorrerá na primeira Data de Pagamento (conforme definida nas CCBs).

4.7.2. No cálculo do valor das Unidades para fins de verificação de atendimento do Índice de Cobertura Mínimo, a Securitizadora levará em consideração o preço médio do metro quadrado de venda de Unidades pertencentes aos Empreendimentos Alvo, objeto da alienação fiduciária em garantia, diferenciando-se por sua tipologia e função residencial ou comercial, caso aplicável, considerando as vendas dos 06 (seis) meses anteriores à Data de Verificação, sejam esses meses consecutivos ou não, informações estas a serem apresentadas mensalmente pelas Devedoras à Cessionária e validadas pelo Agente de Monitoramento.



5.2 – Índice de Cobertura de Garantia Mínimo

Itens	Unds	Valor (R\$)	
Recebível pós-chaves	118	39.017.710,00	(A)
Estoque	0	0,00	(B)
70% Estoque	0	0,00	(C)
Saldo Devedor CRI	-	5.806.571,16	(D)
Saldo a Liberar CRI	-	29.205.000,00	(E)

$$\text{ICGM} = [(A + C) / (D + E)] \geq 125\% \quad 111\%$$



Crédito Total 35.000.000,00

89ª Emissão – 1ª Série

Cód Ativo: 24L2728044

Data do P.U. 28/02/2025

Valor do P.U. 1.002,00

Cotas Integralizadas 5.795,00

Saldo Devedor 5.806.571,16