

monitori[™]
monitoramento imobiliário

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

Realizado em: 30/04/2025

 **Data Base: Março/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
SPE Incorporadora	MANZANILLO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Endereço / Bairro	Rua Capote Valente, 404, Pinheiros
Cidade / Estado	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação :	sim (01/09/2023)
Torres	1
Total de Unidades	330
Total de Unidades em Garantia	127
Estoque	0
% Vendido em Garantia	100,00%
% Obra	23,45% (i)
Data Entrega :	30/07/2026 (Cronograma obra)
Data Base Monitoramento :	31/03/2025

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:	mar-25	mar-25
Saldo Devedor	9.015.889,52	7.629.061,00
Saldo a Integralizar	26.009.000,00	12.392.000,00



1.1 – Vendas (Status Unidades)

001 – QUARTIER CAPOTE BY YOU, INC	Monit. fev25	Monit. mar25
Total Unidades Empreendimento	330	330
Total Unidades Fora Garantia	205	203
Permutas	33	33
Disponível / Estoque	116	113
Unidades em Estoque	30	29
Unidades em Retrovenda	86	84
Vendas	56	57
Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
Total Unidades Em Garantia (i)	125	127
Permutas	0	0
Disponível / Estoque	1	1
Unidades em Estoque	1	1
Unidades em Retrovenda	0	0
Vendas	124	126
Quitadas	1	2
Financiamento Direto	16	16
Promessa de Repasse	107	108

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):

- Segundo a documentação da operação, unidades que estão retrovendidas com o BTG farão parte da garantia assim que forem recompradas pela You. No período, as unidades 1-1501 e 1-2105 foram revendidas pelo incorporador.



2.1 – Inadimplência e Recebíveis – em garantia

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unidades vendidas			UNIDADES por % Pago										
	Unds fev-25	Unds mar-25	% Pago mar-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
0 - 30	123	124	31,6%	2	59	34	9	4	4	1	4	0	5	2
31 - 90	0	1	35,7%	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	1	1	17,4%	0	1	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	124	126	31,6%	2	60	34	10	4	4	1	4	0	5	2

Recebíveis unidades vendidas

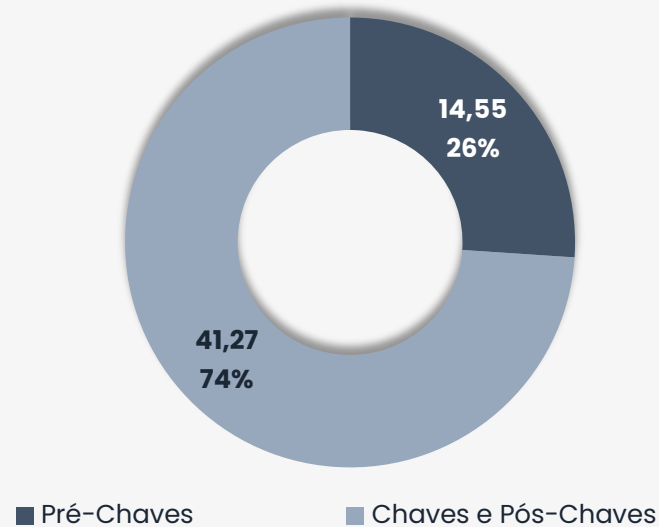
Faixa de Atraso	Recebíveis unidades vendidas			RECEBÍVEIS por % Pago										
	R\$MM fev-25	R\$MM mar-25	% mar-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
0 - 30	54,51	55,06	98,6%	2,03	28,74	15,30	4,72	1,69	1,61	0,24	0,69	0,00	0,04	0,00
31 - 90	0,00	0,35	0,6%	0,00	0,00	0,00	0,35	0,00	0,00	0,00	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	0,41	0,41	0,7%	0,00	0,41	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	54,91	55,82	100,0%	2,03	29,15	15,30	5,06	1,69	1,61	0,24	0,69	0,00	0,04	0,00

Das 126 unidades vendidas, 124 estão ativas. Destas últimas, há 01 unidade inadimplente acima de 90 dias.

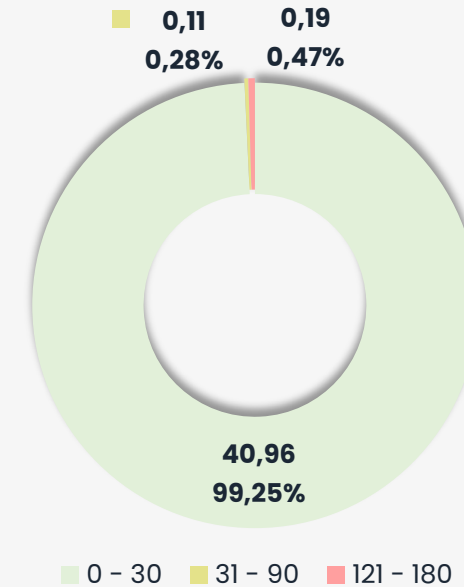


2.2 – Inadimplência e Recebíveis – em garantia

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



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



O total de recebíveis em aberto soma **R\$ 55,82 milhões**, sendo **R\$ 41,27 milhões parcelas chaves ou pós-chaves**. Dos recebíveis pós-chaves, **R\$ 0,19 milhão** está inadimplente acima de 90 dias.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú 14846-9	KS Grafeno 08197649-0	Total Geral
Saldo C/C Inicial	364,13	5.977,02	6.341,15
Receita Contratada	289.062,75	597.570,22	886.632,97
Construção - Custo de Obra	-1.601.805,53	0,00	-1.601.805,53
Terreno - IPTU	-12.817,55	0,00	-12.817,55
Marketing - Promoção e Propaganda	-23.712,79	0,00	-23.712,79
Marketing - Stand	-2.494,83	0,00	-2.494,83
Incorporação - Outras Despesas	-595,94	0,00	-595,94
Incorporação - Viagens	-187,40	0,00	-187,40
Despesas Administrativas - Outras	-10.619,07	0,00	-10.619,07
Despesas Financeiras - Tarifas	-915,20	-934,60	-1.849,80
(i) Financiamento Retrovenda - Prêmio	-447.543,24	0,00	-447.543,24
(ii) { Financiamento Capital de Giro - Amortização	-14.943,14	-607.829,65	-622.772,79
{ Financiamento Capital de Giro - Juros	-337.424,61	0,00	-337.424,61
(iii) Aporte You Inc	2.462.450,00	15.206,74	2.477.656,74
Débito - Provincia	-193.231,69	0,00	-193.231,69
Outras Receitas Financeiras	0,08	0,00	0,08
(iv) TED entre contas	-105.303,43	0,00	-105.303,43
Saldo C/C Final	282,54	9.989,73	10.272,27

- 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** no montante de **R\$ 2,48 milhões**;
- iv. Transferência para outras contas que não estão na operação.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25, contas do PS:

Classificação	Itaú		Total Geral
	99879-2	99833-9	
Saldo C/C Inicial	11.684,67	0,00	11.684,67
Crédito - Manzanillo	193.231,69	0,00	193.231,69
Crédito - Blaze	143.319,88	0,00	143.319,88
CRI - Despesas	-24.650,73	0,00	-24.650,73
CRI - Juros	-314.443,12	0,00	-314.443,12
CRI - Outros	0,01	0,00	0,01
Desp Financeiras	-80,10	0,00	-80,10
Receitas Financeiras	2,06	0,00	2,06
TED entre contas	-1,00	0,00	-1,00
TED mesma TIT	-1,00	1,00	0,00
Aplicação / Resgate CDB	350.504,32	0,00	350.504,32
Saldo C/C	359.566,68	1,00	359.567,68
Aplicações Financeiras	3.262.796,37	0,00	3.262.796,37
Saldo Final C/C + Aplic	3.622.363,05	1,00	3.622.364,05



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

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

	(A)	(B)	(C)	(D = A + B + C)	(E)	(F)	(G = E + F)	(H = D + G)
Período	Extrato Itaú	Extrato Makena	Extrato Pat. Separado	Total Extratos Bancários	Parcelas Baixadas (em garantia)	Parcelas Baixadas (fora garantia)	Total Parcelas Baixadas	Varição 1 (R\$)
dez/24	1.961.535,22	484.260,15	0,00	2.445.795,37	-220.424,22	-3.560.492,75	-3.780.916,97	-1.335.121,60
jan/25	2.098.955,75	223.297,79	0,00	2.322.253,54	-946.675,56	-1.830.256,66	-2.776.932,22	-454.678,68
fev/25	671.616,17	272.085,44	0,00	943.701,61	-660.914,44	-884.928,14	-1.545.842,58	-602.140,97
mar/25	289.062,75	597.570,22	0,00	886.632,97	-2.009.590,69	-903.916,22	-2.913.506,91	-2.026.873,94
TOTAL	5.021.169,89	1.577.213,60	0,00	6.598.383,49	-3.837.604,91	-7.179.593,77	-11.017.198,68	-4.418.815,19

Detalhamento de parcelas em garantia:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP	-	Diversas	Diversas	jan-25	-132.027,32	Baixas cujos os créditos ocorreram em outras C/C que não foram disponibilizados os extratos.
		Diversas	Diversas	fev-25	-157.799,27	Baixas cujos os créditos ocorreram em outras C/C que não foram disponibilizados os extratos.
		2002	Intermediária	28/02/2025	-53.124,20	Baixas cujos os créditos ocorreram em outras C/C que não foram disponibilizados os extratos.
		Diversas	Diversas	mar-25	-382.945,10	Baixas cujos os créditos ocorreram em outras C/C que não foram disponibilizados os extratos.
		2105	Sinal	31/03/2025	-1.126.800,00	Baixa no último dia do mês com o recebimento em D+1.
TOTAL					-1.852.695,89	

Desde dez/24, foram baixadas **R\$ 3.837.604,91** em parcelas de unidades em garantia. Destas, **R\$ 725.895,89** não foram conciliadas nas contas do projeto.



2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipologia	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGV Tabela (R\$ mm)	VUV Mercado R\$/m²	VMU Mercado R\$ mil	VGV Mercado (R\$ mm)
Residencial	43,4	31	228	150	6.021,6	18.756	753,0	112,9	78	3.978,0	26.055	1.328,81	103,6	17.562	895,65	69,9
Serviço Moradia	26,2	0	69	33	877,7	19.817	527,1	17,4	36	933,3	26.162	678,27	24,4	21.152	548,37	19,7
Loja	182,8	2	0	0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0	0,00	0,0	0	0,00	0,0
Total		33	297	183	6.899,3	18.891	712,2	130,3	114	4.911,3	26.076	1.123,37	128,1	18.244	785,99	89,6

O empreendimento possui 114 unidade em estoque, somando um VGV de **R\$ 128.064.400,00** (Tabela de vendas) ou **R\$ 89.602.309,29** (Considerando o VUV médio das vendas brutas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não, por tipologia).

Há 1 unidade em garantia no estoque.



3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (MANZANILLO):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva c/ efeitos de negativa	20/06/2025
● Trabalhista	Negativa	22/10/2025
● Municipal	Regular	09/08/2025
● Estadual	Negativa	25/10/2025
● FGTS	Regular	13/05/2025
● Protesto	Irregular	-

O empreendimento possui **13 protestos** no valor de **R\$ 153,566,49**.



3.2 – Balancete

MANZANILLO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA – 31/01/2025			
TOTAL DO ATIVO	124.112.009,37	TOTAL DO PASSIVO	124.112.009,37
CIRCULANTE	76.680.392,96	CIRCULANTE	62.590.354,11
Bancos Conta Movimento	280.032,48	Fornecedores	33.124.073,37
Aplicações Financeiras	4.440.850,91	Obrigações com Terceiros	-
Creditos	7.686.654,48	Obrigações Tributárias	383.300,07
Estoques Imobiliario	61.307.335,75	Impostos e Contribuições a Pagar	9,04
Despesas do Exercício Seguinte	2.965.519,34	Impostos Diferidos CP	-
		Adiantamentos de Clientes	24.775.440,85
		Empréstimos e Financiamentos	4.307.530,78
NÃO CIRCULANTE	47.431.616,41	NÃO CIRCULANTE	58.327.821,57
Clientes	37.950.342,98	Empréstimo CRI	56.809.807,82
Outros Créditos	8.374.233,63	C/C Diversas	-
Imobilizado	1.107.039,80	Tributos Diferidos	1.518.013,75
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.590.466,82
		Capital Subscrito	824.937,42
		AFAC	-
		Reserva de Lucros	3.765.529,40
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	(1.396.633,13)
		Demonstração de resultados	(1.396.633,13)



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2026+	Total	% / VGV
Receita Contratada	48.291.037,93	10.517.306,01	77.763.278,72	201.759,84	16.647,14	136.790.029,64	60%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(53.175,60)	(356.823,91)	-	-	(409.999,51)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	32.416,80	286.084,88	96.935,30	-	415.436,98	0%
Venda de Estoque	-	6.537.260,58	57.692.661,47	19.548.237,14	-	83.778.159,18	37%
Receita Comissão	-	2.194.886,53	2.926.515,37	731.628,84	-	5.853.030,75	3%
Outras Receitas	3.425,44	-	-	-	-	3.425,44	0%
Receitas	48.294.463,37	19.228.694,32	138.311.716,53	20.578.561,12	16.647,14	226.430.082,48	100%
Obra - Raso	(26.925.924,08)	(42.157.729,79)	(28.363.737,49)	-	-	(97.447.391,36)	-43%
Terreno	(65.582.055,90)	(2.094.023,52)	(1.379.157,85)	-	-	(69.055.237,27)	-30%
Incorporação	(3.910.311,07)	(332.218,71)	(1.918.440,25)	-	-	(6.160.970,03)	-3%
Incorporação - Fee Development	(7.719.084,05)	-	-	-	-	(7.719.084,05)	-3%
Marketing	(8.371.134,89)	(1.173.773,56)	(819.752,18)	(539.047,82)	-	(10.903.708,46)	-5%
Despesa Comissão	(207.770,00)	(2.194.886,53)	(2.926.515,37)	(731.628,84)	-	(6.060.800,75)	-3%
Despesas Administrativas	(96.056,90)	(45.000,00)	(52.500,00)	-	-	(193.556,90)	0%
Devolução Distratos Realizados	(91.607,29)	-	-	-	-	(91.607,29)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(66.246,62)	-	-	(66.246,62)	0%
Tributos	(3.111.334,41)	(1.271.293,89)	(5.683.527,07)	(793.877,29)	(665,89)	(10.860.698,55)	-5%
Débitos Não Identificados	(117.479,27)	-	-	-	-	(117.479,27)	0%
Custos e Despesas	(116.132.757,86)	(49.268.926,01)	(41.209.876,84)	(2.064.553,96)	(665,89)	(208.676.780,55)	-92%
Total Operacional	(67.838.294,49)	(30.040.231,69)	97.101.839,69	18.514.007,17	15.981,25	17.753.301,93	8%

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;
- 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;



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.



5.3 – Índice de Cobertura de Garantia Mínimo

Itens	Unds	Valor (R\$)	
Recebível pós-chaves	124	46.686.578,96	(A)
Estoque	1	615.195,51	(B)
70% Estoque	1	430.636,86	(C)
Saldo Devedor CRI	-	9.015.889,52	(D)
Saldo a Liberar CRI	-	26.009.000,00	(E)

$$\text{ICGM} = \frac{A + C}{D + E} \geq 125\% \quad 135\% \quad \text{●}$$

- (A) Todos os recebíveis em garantia a partir mai/26;
- (B) Valor do Estoque das unidades em garantia;
- (D) Saldo Devedor do CRI na data base do relatório;
- (E) Saldo a Liberar do CRI na data base do Relatório.

Crédito Total	35.000.000,00
----------------------	----------------------

89ª Emissão – 1ª Série

Cód Ativo:	24L2728044
-------------------	-------------------

Data do P.U.	31/03/2025
--------------	------------

Valor do P.U.	1.002,77
---------------	----------

Cotas Integralizadas	8.991,00
----------------------	----------

Saldo Devedor	9.015.889,52
----------------------	---------------------

(i) Considerando a AGT que determina a data de corte para os recebíveis, a partir de mai/26, formalizada em 02/04/2025.