

**monitori**<sup>™</sup>  
monitoramento imobiliário

---

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

Realizado em: 29/01/2025

 **Data Base: Dezembro/2024**





**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: 17,91% **(i)**

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

Data Base Monitoramento: 31/12/2024

**(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
<b>Data Base Monitoramento:</b>	<b>dez-24</b>	<b>dez-24</b>
<b>Saldo Devedor</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Saldo a Integralizar</b>	<b>35.000.000,00</b>	<b>20.000.000,00</b>



## 1.1 – Vendas (Status Unidades)

001 – QUARTIER CAPOTE BY YOU, INC	Monit. dez24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>330</b>
<b>Total Unidades Fora Garantia</b>	<b>211</b>
<b>Total Unidades Liberadas Garantia</b>	<b>0</b>
<b>Total Unidades Em Garantia (i)</b>	<b>119</b>
<b>Permutas</b>	<b>0</b>
Unidades	0
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>0</b>
Unidades em Estoque	0
Unidades em Retrovenda	0
<b>Vendas</b>	<b>119</b>
Quitadas	1
Financiamento Direto	14
Promessa de Repasse	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) Há 119 unidades em garantia, das quais:**

- 01 unidade está quitada;
- 118 unidades possuem recebíveis em aberto.



### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis – em garantia

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-24	% Pago dez-24
0 - 30	116	28,0%
31 - 90	3	15,8%
91 - 120	0	
121 - 180	0	
> 180	0	
<b>Total Unidades</b>	<b>119</b>	<b>27,8%</b>

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	63	27	8	2	4	3	3	0	3	1
0	3	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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2</b>	<b>66</b>	<b>27</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM dez-24	% dez-24
0 - 30	51,96	97,5%
31 - 90	1,31	2,5%
91 - 120	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>53,27</b>	<b>100,0%</b>

RECEBÍVEIS por % Pago

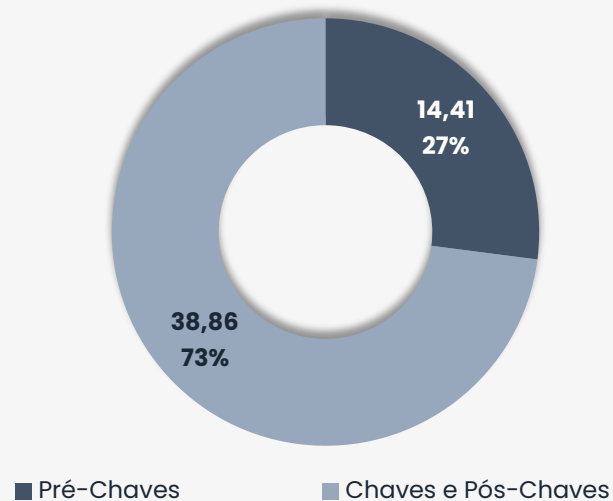
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
1,07	31,39	12,26	3,23	0,87	1,75	0,53	0,81	0,00	0,03	0,00
0,00	1,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1,07</b>	<b>32,70</b>	<b>12,26</b>	<b>3,23</b>	<b>0,87</b>	<b>1,75</b>	<b>0,53</b>	<b>0,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,03</b>	<b>0,00</b>

Das 119 unidades vendidas, 118 estão ativas. Destas últimas, não há inadimplência superior a 90 dias.

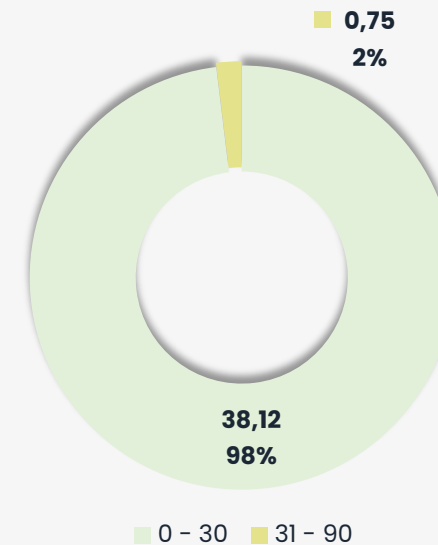


## 2.2 – Inadimplência e Recebíveis – em garantia

**Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)**



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



O total de recebíveis em aberto soma **R\$ 53,27 milhões**, sendo **R\$ 38,86 milhões parcelas chaves ou pós-chaves**. Dos recebíveis pós-chaves, não inadimplência superior a 90 dias.



## 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, contas do projeto:

Classificação	Itaú 14846-9	KS Grafeno 08197649-0	Total Geral
<b>Saldo C/C Inicial</b>	<b>1.360,29</b>	<b>62.448,66</b>	<b>63.808,95</b>
Receita Contratada	1.961.535,22	484.260,15	2.445.795,37
Construção - Custo de Obra	-2.012.943,99	0,00	-2.012.943,99
Terreno - Aquisição	-114.518,42	0,00	-114.518,42
Terreno - Preparo do Terreno	-56.071,04	0,00	-56.071,04
Marketing - Promoção e Propaganda	-19.882,33	0,00	-19.882,33
Marketing - Stand	-39,93	0,00	-39,93
Incorporação - Projetos	-53.961,20	0,00	-53.961,20
Despesas Administrativas - Outras	-3.493,21	0,00	-3.493,21
Distratos Realizados	-53.215,00	0,00	-53.215,00
(i) Financiamento Retrovenda - Amortização	-1.021.462,41	0,00	-1.021.462,41
Financiamento Retrovenda - Prêmio	-60.308,20	0,00	-60.308,20
(ii) Financiamento Capital de Giro - Liberação	344.901,14	0,00	344.901,14
Financiamento Capital de Giro - Amortização	-443.838,51	-389.716,37	-833.554,88
Financiamento Capital de Giro - Juros	-95.405,62	0,00	-95.405,62
(iii) Aporte You Inc	3.127.100,00	0,00	3.127.100,00
Retirada You inc	-8.285.000,00	-76.858,48	-8.361.858,48
(iv) TED entre contas	6.783.000,00	0,00	6.783.000,00
Outras Receitas Financeiras	24,90	0,00	24,90
Despesas Financeiras - Tarifas	-914,57	-1.530,20	-2.444,77
TED mesma TIT	7.115,68	-7.715,68	-600,00
<b>Saldo C/C Final</b>	<b>3.982,80</b>	<b>70.888,08</b>	<b>74.870,88</b>

(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\$ 5.234.758,48 negativo** em retiradas;

(iv) **Transferência recebida** da conta 44599-4 do **Banco Paulista** no valor de **R\$ 6.783.000,00**. O extrato bancário não foi enviado pelo incorporador.



## 2.4.1 – Recebimentos de Clientes

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

Período	Extratos Projeto	Parcelas Baixadas	Varição 1 (R\$)
dez/24	2.445.795,37	-3.780.916,97	-1.335.121,60
<b>TOTAL</b>	<b>2.445.795,37</b>	<b>-3.780.916,97</b>	<b>-1.335.121,60</b>



## 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	VG V Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	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
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>119</b>	<b>119</b>	<b>3.645,1</b>	<b>19.327</b>	<b>592,0</b>	<b>70,4</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>

O empreendimento unidades em estoque em garantia.



## 3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (MANZANILLO):	Status:	Validade:
<input type="radio"/> SRF/INSS	Positiva c/ efeitos de negativa	20/06/2025
<input type="radio"/> Trabalhista	Negativa	26/07/2025
<input type="radio"/> Municipal	Regular	12/03/2025
<input type="radio"/> Estadual	Negativa	27/07/2025
<input type="radio"/> FGTS	Regular	23/02/2025

O empreendimento possui **1 protesto** no valor de **R\$ 6.806,46**.



## 3.2 – Balancete

MANZANILLO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA – 30/11/2024			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>113.969.566,12</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>113.969.566,12</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>78.201.072,79</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>58.476.980,75</b>
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
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>35.768.493,33</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>51.470.806,93</b>
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
		<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>7.231.176,40</b>
		Capital Subscrito	10.000,00
		AFAC	-
		Reserva de Lucros	7.221.176,40
		<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS</b>	<b>(3.209.397,96)</b>
		Demonstração de resultados	(3.209.397,96)



## 4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2026+	Total	% / VGV
Receita Contratada	42.179.951,47	11.611.878,71	73.626.027,68	198.310,34	16.362,52	<b>127.632.530,72</b>	57%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(169.914,16)	(598.718,01)	-	-	<b>(768.632,17)</b>	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	61.889,14	448.021,24	61.951,73	-	<b>571.862,11</b>	0%
Venda de Estoque	-	9.797.601,28	70.925.744,29	9.807.509,27	-	<b>90.530.854,84</b>	40%
Receita Comissão	-	3.166.671,98	3.166.671,98	-	-	<b>6.333.343,96</b>	3%
Outras Receitas	2.925,44	-	-	-	-	<b>2.925,44</b>	0%
<b>Receitas</b>	<b>42.182.876,91</b>	<b>24.468.126,95</b>	<b>147.567.747,18</b>	<b>10.067.771,34</b>	<b>16.362,52</b>	<b>224.302.884,90</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(18.336.119,16)	(51.271.704,38)	(26.705.109,38)	-	-	<b>(96.312.932,92)</b>	-43%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(65.414.126,75)	(2.489.887,80)	(1.325.073,24)	-	-	<b>(69.229.087,79)</b>	-31%
Incorporação	(3.750.160,34)	(368.185,06)	(2.071.800,52)	(50.238,43)	-	<b>(6.240.384,35)</b>	-3%
Incorporação - Fee Development	(7.719.084,05)	-	-	-	-	<b>(7.719.084,05)</b>	-3%
Marketing	(8.296.309,43)	(1.566.322,40)	(457.033,64)	(513.288,11)	-	<b>(10.832.953,58)</b>	-5%
Despesa Comissão	(207.770,00)	(3.166.671,98)	(3.166.671,98)	-	-	<b>(6.541.113,96)</b>	-3%
Despesas Administrativas	(63.686,64)	(60.000,00)	(52.500,00)	-	-	<b>(176.186,64)</b>	0%
Devolução Distratos Realizados	(91.607,29)	-	-	-	-	<b>(91.607,29)</b>	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(33.688,10)	-	-	<b>(33.688,10)</b>	0%
Tributos	(3.111.334,41)	(1.341.014,57)	(5.991.143,09)	(402.710,85)	(654,50)	<b>(10.846.857,42)</b>	-5%
Débitos Não Identificados	(114.909,31)	-	-	-	-	<b>(114.909,31)</b>	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(107.105.107,38)</b>	<b>(60.263.786,19)</b>	<b>(39.803.019,93)</b>	<b>(966.237,39)</b>	<b>(654,50)</b>	<b>(208.138.805,40)</b>	<b>-93%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(64.922.230,47)</b>	<b>(35.795.659,25)</b>	<b>107.764.727,24</b>	<b>9.101.533,95</b>	<b>15.708,02</b>	<b>16.164.079,49</b>	<b>7%</b>
Saldo Gerencial	233.953,90	-	-	-	-	<b>233.953,90</b>	0%
Despesas Financeiras	(75.404,17)	-	-	-	-	<b>(75.404,17)</b>	0%
Receitas Financeiras	253.819,59	-	-	-	-	<b>253.819,59</b>	0%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento Retrovenda - Amortização	(4.331.086,01)	(2.162.998,87)	-	(39.994.932,12)	-	<b>(46.489.017,00)</b>	-21%
Financiamento Retrovenda - Liberação	44.393.678,55	-	1.999.746,67	-	-	<b>46.393.425,22</b>	21%
Financiamento Retrovenda - Prêmio	(4.829.807,23)	(6.227.484,87)	(6.227.484,87)	(3.632.699,51)	-	<b>(20.917.476,48)</b>	-9%
Financiamento Capital de Giro - Liberação	13.017.603,44	-	-	-	-	<b>13.017.603,44</b>	6%
Financiamento Capital de Giro - Juros	(417.094,82)	-	-	-	-	<b>(417.094,82)</b>	0%
Financiamento Capital de Giro - Amortização	(5.212.251,96)	-	-	-	-	<b>(5.212.251,96)</b>	-2%
Financiamento - Preço de Aquisição Líquido	54.173.326,63	-	-	-	-	<b>54.173.326,63</b>	24%
Financiamento - Juros Fundo	(18.683.551,39)	(7.669.072,78)	(6.390.893,99)	-	-	<b>(32.743.518,16)</b>	-15%
Financiamento - Amortização Fundo	(8.014.409,78)	-	(48.137.978,33)	-	-	<b>(56.152.388,11)</b>	-25%
CRI - Despesas	(534.390,16)	-	-	-	-	<b>(534.390,16)</b>	0%
CRI - Receitas Financeiras	1.552.653,22	-	-	-	-	<b>1.552.653,22</b>	1%
CRI - Liberação	(54.173.326,63)	-	-	-	-	<b>(54.173.326,63)</b>	-24%
CRI - Emissão	56.000.000,00	-	-	-	-	<b>56.000.000,00</b>	25%
Aporte You Inc	72.664.376,38	-	-	-	-	<b>72.664.376,38</b>	32%
Retirada You inc	(79.125.358,48)	-	-	-	-	<b>(79.125.358,48)</b>	-35%
Transferência P.S.	845.000,00	-	-	-	-	<b>845.000,00</b>	0%
TED entre contas	6.415.046,20	-	-	-	-	<b>6.415.046,20</b>	3%
Contra-partida Recebível	(4.894.843,41)	-	-	-	-	<b>(4.894.843,41)</b>	-2%
<b>Total Investimentos</b>	<b>69.257.933,87</b>	<b>(16.059.556,53)</b>	<b>(58.756.610,52)</b>	<b>(43.627.631,63)</b>	-	<b>(49.185.864,80)</b>	<b>-22%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.335.703,40</b>	<b>(51.855.215,77)</b>	<b>49.008.116,73</b>	<b>(34.526.097,68)</b>	<b>15.708,02</b>	<b>(33.021.785,31)</b>	<b>-15%</b>
<b>Saldo Projeto</b>	<b>74.870,88</b>						
<b>Saldo PS</b>	<b>4.260.832,52</b>						

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;
- Não projetamos os valores do CRI no fluxo;



### 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.
- Como não tivemos acesso as contas Escrow dos financiamentos de capital de giro não foi possível realizar a conciliação de recebimentos de clientes nessas contas. Por esse motivo, está sendo considerado as receitas recebidas nessas contas e uma movimentação gerencial de contra-partida para equalização do resultado.
- Foi projetado pela Monitori o fluxo de Financiamento – Retrovenda para o banco BTG Pactual sendo **89 unidades** em estoque que foram vendidas com potencial de recompra, com vencimento de contrato de 12 meses após emissão de habite-se, se a SPE decidir fazer antes ou, caso tenha venda, uma vez que estão em estoque, sem qualquer trava ou impedimento.
- Está sendo projetado pela Monitori o fluxo de liberação, juros (prêmio) e amortização da operação de retrovenda com o banco BTG Pactual conforme as taxas informadas pelo incorporador.



## 5.1 – Índice de Cobertura

Itens	Unds	Valor (R\$)	
Recebível pós-chaves	118	38.864.392,09	(A)
Estoque	0	0,00	(B)
70% Estoque	0	0,00	(C)
Saldo Devedor CRI	-	0,00	(D)
Saldo a Liberar CRI	-	35.000.000,00	(E)

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

- (A) Recebíveis pós chaves das unidades em garantia;
- (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.

**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.