

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
CRI Plantas (47^a e 48^a Séries da 3^a Emissão)
Realizado em: 03/07/2024

 **Data Base: Maio/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

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\$ 58,766,52;
- ✓ Locatários : Atualmente Gato sem rabo, possui inadimplência na faixa de 91 - 120 dias.

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	91 - 120	8.750	10.075
KM Studio	0 - 30	6.000	7.712
GOBI	0 - 30	4.000	4.250
MESA	0 - 30	4.500	4.500
Total Geral		51.300	58.767

Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Mai/24:

Contas Projeto + Província:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003862-1	Itaú Arrec 18534-1	Total
Saldo Inicial		34.873,46	14.275,69	49.149,15
Receitas	Receita de Aluguel	0,00	40.979,79	40.979,79
Receitas	Receita Condominio	16.283,64	0,00	16.283,64
Financiamento	Débito CRI I - Província	0,00	-31.749,76	-31.749,76
Transferências	Débito - Baoba	0,00	-22.995,00	-22.995,00
Transferências	Crédito - Plantas VB	18.000,00	0,00	18.000,00
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-32.654,71	-119,20	-32.773,91
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-4.952,59	0,00	-4.952,59
IPTU/mês	IPTU/mês	-3.267,52	0,00	-3.267,52
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	163,08	49,04	212,12
Total de Movimentações no Período		-6.428,10	-13.835,13	-20.263,23
Saldo Final		28.445,36	440,56	28.885,92

Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Detalhamento das despesas administrativas:

Classificação Analítica	Categoria	mai-24
Despesas administrativas	Água e Esgoto	-5.014,56
Despesas administrativas	Condomínio	-11.027,54
Despesas administrativas	Contabilidade	-1.320,00
Despesas administrativas	Emolumentos	-251,76
Despesas administrativas	Energia Elétrica	-5.724,19
Despesas administrativas	ISS	-52,73
Despesas administrativas	Limpeza	-3.362,56
Despesas administrativas	Segurança	-4.848,42
Despesas administrativas	Tarifas Bancárias	-273,95
Despesas administrativas	Sistema de Gestão	-779,00
Total Geral		-32.654,71

Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Detalhamento das receitas no período:

Cliente	Receita de Aluguel	Receita Condominio	Total Geral
DEZKER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A	12.554,54	11.734,61	24.289,15
SOUL FOOD EVENTOS	7.733,94	527,70	8.261,64
CORA RESTAURANTE	11.941,31	0,00	11.941,31
GOBI	4.250,00	2.108,71	6.358,71
MESA	4.500,00	1.912,62	6.412,62
Total Geral	40.979,79	16.283,64	57.263,43

Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Classificação	Incorrido	2T2024	3T2024	4T2024	1T2025	2T2025	3T2025 +	Total a Incorrer	Total
Caixa inicial	71.885	-	-	-	-	-	-	-	71.885
Equity SCP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição (gerencial)	(5.900.000)	-	-	-	-	-	-	-	(5.900.000)
Desenvolvimento	(22.363)	-	-	-	-	-	-	-	(22.363)
Fit out	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FF&E	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Desenvolvimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos de Aplicações	4.090	-	-	-	-	-	-	-	4.090
Receitas	2.330.870	102.507	307.520	-	-	-	-	410.026	2.740.896
Impostos	(206.592)	-	-	-	-	-	-	-	(206.592)
Despesas administrativas	(1.162.924)	(52.686)	(158.059)	-	-	-	-	(210.746)	(1.373.670)
Venda Ativo	-	-	7.033.431	-	-	-	-	7.033.431	7.033.431
Prêmio CRI	-	-	(158.252)	-	-	-	-	(158.252)	(158.252)
Prêmio Planta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Araucaria	43.595	-	-	-	-	-	-	-	43.595
Crédito - Plantas VB	156.000	-	-	-	-	-	-	-	156.000
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 - 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	(767.693)	-	-	-	-	-	-	-	(767.693)
Repasse Parcelas PS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI II - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Despesas	(1.148.910)	-	-	-	-	-	-	-	(1.148.910)
Financiamento CRI II - Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	28.886	49.820	7.024.640	-	-	-	-	7.074.460	7.103.346

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.

Resumo Magdalena Laura (Baobá)



Status Projeto:

- ✓ Em operação (obra concluída).

Características do projeto:

- ✓ Edifício de apartamentos residenciais
- ✓ 3.247 m² de área privativa
- ✓ Aquisição: nov/21
- ✓ Início previsto da operação: set/22
- ✓ Studio: 9 (área média de 34,0 m²);
- ✓ 1 Dormitório: 18 (área média de 54,7 m²);
- ✓ 2 Dormitórios: 24 (área média de 81,4 m²);

CAPEX estimado inicialmente:

- ✓ Aquisição: R\$ 22,5 milhões
- ✓ Outros: R\$ 4,3 milhão

Valor dos imóveis:

- ✓ VGV: R\$ 30,48 milhões

Posição de Unidades Magdalena Laura (Baobá)

Posição de Unidades

Tipologia	Contrato Ativo	Contrato Vencido	Disponível	Total	% Ocupação
Apto Padrão	42	0	0	42	100%
Studio	9	0	0	9	100%
Total	51	0	0	51	100%

- ✓ Todas as unidades estão locadas para um único inquilino (Tabas);
- ✓ O valor dos aluguéis ativos de acordo com o contrato soma R\$ 215.941,00. Considerando correções/ descontos o valor faturado atual é de R\$ 244.735 a tabas possui dois alugueis em atraso referente à Abril e Maio.

Valor dos Aluguéis Ativos

Nome Fantasia	Faixa de Inadimplência	Valor Aluguel Contrato	Valor Aluguel Atual
TABAS TECNOLOGIA IMOBILIARIA LTDA	31 - 90	215.941	244.735

Fluxo Incorrido Magdalena Laura (Baobá)

Mai/24:

Contas Projeto + Província:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003860-7	Itaú Arrec 18525-9	Total
Saldo Inicial		9.158,05	455,74	9.613,79
Transferências	Crédito - Província FSMJ	22.995,00	0,00	22.995,00
Transferências	Crédito - Araucaria	37.000,00	0,00	37.000,00
IPTU/mês	IPTU/mês	-10.588,81	0,00	-10.588,81
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-8.728,45	0,00	-8.728,45
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-10.443,79	-73,00	-10.516,79
Despesas Legais	Despesas Legais	-14.464,64	0,00	-14.464,64
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	0,15	0,19	0,34
Total de Movimentações no Período		15.769,46	-72,81	15.696,65
Saldo Final		24.927,51	382,93	25.310,44

Fluxo Incorrido Magdalena Laura (Baobá)

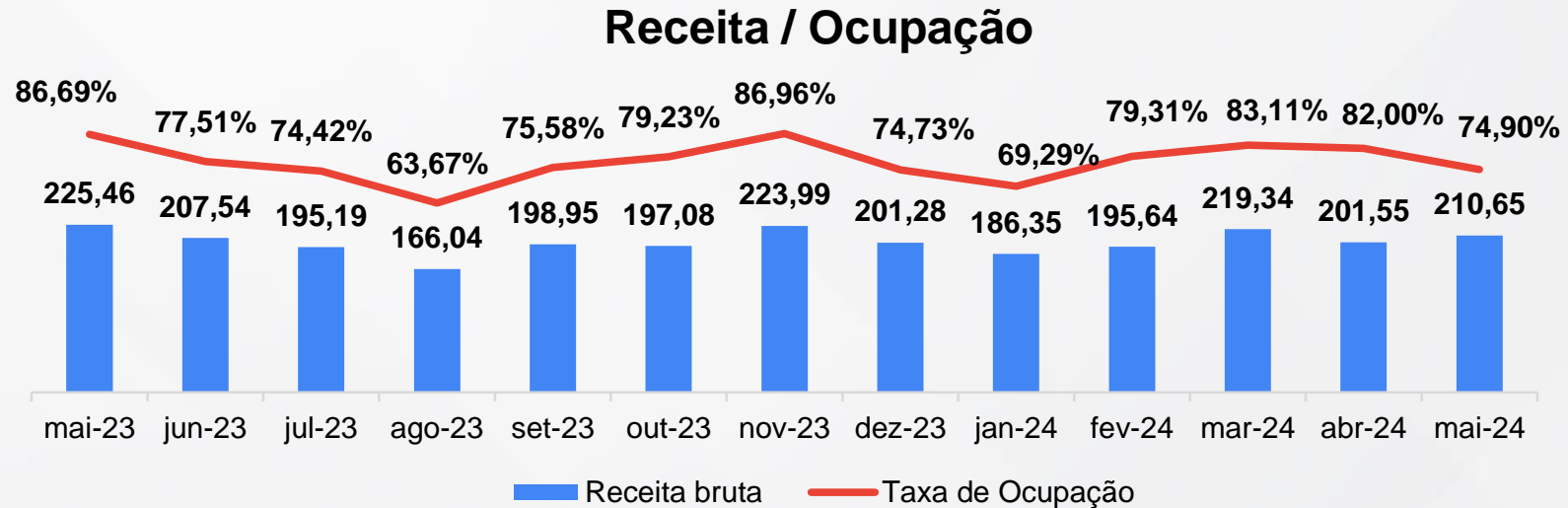
Detalhamento das despesas administrativas:

Classificação Analítica	Categoria	mai-24
Despesas administrativas	Contabilidade	-1.320,00
Despesas administrativas	Contribuição Social	-251,76
Despesas administrativas	IRRF	-152,63
Despesas administrativas	Tarifas Bancárias	-148,90
Despesas administrativas	Sistema de Gestão	-878,00
Despesas administrativas	Manutenção	-7.692,50
Total Geral		-10.443,79

Fluxo Incorrido Magdalena Laura (Baobá)

No período não houve recebimento de aluguel no extrato bancário.

Abertura de receitas de locação com a Tabas (receita em milhares):



Fluxo Projetado Magdalena Laura (Baobá)

Classificação	Incorrido	2T2024	3T2024	4T2024	1T2025	2T2025	3T2025 +	Total a Incorrer	Total
Caixa inicial	(1)	-	-	-	-	-	-	-	(1)
Equity SCP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição (gerencial)	(21.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	(21.000.000)
Desenvolvimento	(3.400.795)	(9.000)	(97.507)	-	-	-	-	(106.507)	(3.507.301)
Fit out	(709.593)	-	(27.257)	-	-	-	-	(27.257)	(736.850)
FF&E	(2.203.762)	-	(378.212)	-	-	-	-	(378.212)	(2.581.974)
Taxa de Desenvolvimento	(934.830)	-	-	-	-	-	-	-	(934.830)
Rendimentos de Aplicações	1.059	-	-	-	-	-	-	-	1.059
Receitas	4.083.608	215.941	647.823	-	-	-	-	863.764	4.947.372
Impostos	(566.133)	-	-	-	-	-	-	-	(566.133)
Despesas administrativas	(418.319)	-	-	-	-	-	-	-	(418.319)
Venda Ativo	-	-	30.485.788	-	-	-	-	30.485.788	30.485.788
Prêmio CRI	-	-	(685.930)	-	-	-	-	(685.930)	(685.930)
Prêmio Planta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Araucaria	7.624.582	-	-	-	-	-	-	-	7.624.582
Crédito - Plantas VB	45.000	-	-	-	-	-	-	-	45.000
Crédito - Plantas VB (gerencial)	21.000.000	-	-	-	-	-	-	-	21.000.000
Crédito - VGHF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Projeto	644.239	-	-	-	-	-	-	-	644.239
Crédito - Marpol	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Província Cambuci	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Província FSMJ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - Arrecadadora	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - Araucaria	(60.000)	-	-	-	-	-	-	-	(60.000)
Débito - Plantas VB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - VGHF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TED mesma TIT	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências - Créditos	296.768	-	-	-	-	-	-	-	296.768
Transferências - Débitos	(1.155.498)	-	-	-	-	-	-	-	(1.155.498)
Repasse Parcelas PS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI II - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Despesas	(3.221.014)	-	-	-	-	-	-	-	(3.221.014)
Financiamento CRI II - Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	25.310	206.941	29.944.706	-	-	-	-	30.151.647	30.176.957

Premissas:

- Valores não inflacionados;
- Receita: Projeção de receita conforme valor mínimo de contrato até a venda do projeto;
- Venda ativo: NOI atual anualizado considerado cap-rate de 8,5%;
- Prêmio CRI: 1,50% sobre venda do ativo.

Resumo União Continental (Cambuci)



Status Projeto:

- ✓ Em operação (obra concluída).

Características do projeto:

- ✓ Edifício de apartamentos residenciais e lojas
- ✓ 2.215 m² de área privativa
- ✓ Aquisição: nov/21
- ✓ Início previsto da operação: mar/23
- ✓ Lojas: 2 (área média de 274,3 m²);
- ✓ Studio: 31 (área média de 31,9 m²);
- ✓ 1 Dormitório 1 (área de 77,8 m²);
- ✓ 2 Dormitórios: 9 (área média de 70,1 m²);
- ✓ Cobertura: 2 (área média de 80,8 m²);

CAPEX estimado inicialmente:

- ✓ Aquisição: R\$ 12,5 milhões
- ✓ Reforma: R\$ 5,4 milhões
- ✓ Outros: R\$ 2,5 milhões

Valor dos imóveis:

- ✓ VGV: R\$ 24,63 milhões

Posição de Unidades União Continental (Cambuci)

Posição de Unidades

Tipologia	Contrato Ativo	Contrato Vencido	Disponível	Total	% Ocupação
Loja	1	0	1	2	50%
Apto Padrão	8	0	0	8	100%
Studio	31	0	0	31	100%
Cobertura	2	0	0	2	100%
Total	42	0	1	43	98%

- ✓ As unidades Apto Padrão, Studio e Cobertura estão locadas para um único inquilino (Tabas).
- ✓ O valor dos aluguéis ativos de acordo com o contrato soma R\$ 145.660,00. Considerando correções/ descontos o valor faturado atual é de R\$ 161.583,89, a tabas possui um aluguel em atraso referente à Maio.

Valor dos Aluguéis Ativos

Nome Fantasia	Faixa de Inadimplência	Valor Aluguel Contrato	Valor Aluguel Atual
Somarco	0 - 30	12.300	13.597
TABAS TECNOLOGIA IMOBILIARIA LTDA	0 - 30	133.360	147.987
Total Geral		145.660	161.584

Fluxo Incorrido União Continental (Cambuci)

Mai/24:

Contas Projeto + Província:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003861-4	Itaú Arrec 18531-7	Total
Saldo Inicial		6.070,10	257,80	6.327,90
Receitas	Receita de Aluguel	0,00	(i) 159.146,48	159.146,48
Receitas	Receita Condominio	5.195,83	0,00	5.195,83
Transferências	Crédito - Araucaria	13.000,00	0,00	13.000,00
Transferências	Débito - Cambuci	0,00	-13.521,31	-13.521,31
Transferências	Crédito - Província Cambuci	13.521,31	0,00	13.521,31
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-6.187,98	-79,60	-6.267,58
IPTU/mês	IPTU/mês	-7.646,32	0,00	-7.646,32
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-5.767,10	0,00	-5.767,10
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	0,65	47,48	48,13
Total de Movimentações no Período		12.116,39	145.593,05	157.709,44
Saldo Final		18.186,49	145.850,85	164.037,34

(i) Receita referente a faturamento de Abril.

Fluxo Incorrido União Continental (Cambuci)

Detalhamento das despesas administrativas:

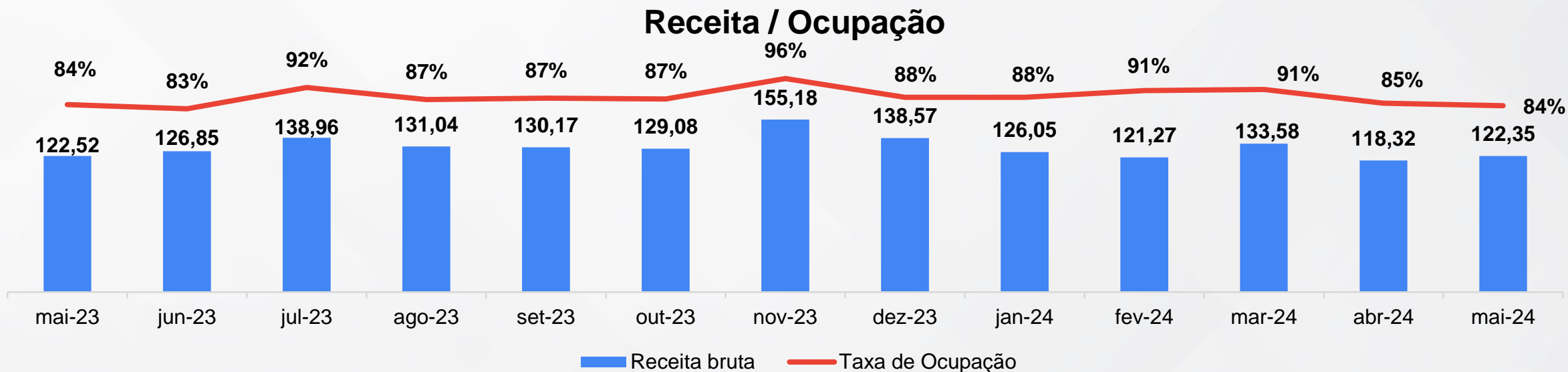
Classificação Analítica	Categoria	mai-24
Despesas administrativas	Advogados	-10.084,66
Despesas administrativas	Contabilidade	-1.320,00
Despesas administrativas	Contribuição Social	-251,76
Despesas administrativas	IRRF	-54,67
Despesas administrativas	Reembolso de Despesas	6.480,11
Despesas administrativas	Tarifas Bancárias	-79,00
Despesas administrativas	Sistema de Gestão	-878,00
Total Geral		-6.187,98

Fluxo Incurrido União Continental (Cambuci)

Detalhamento da receita no período:

Cliente	Receita de Aluguel	Receita Condomínio	Total Geral
SOMARCO FREITAS	13.596,61	0,00	13.596,61
TABAS TECNOLOGIA IMOBILIARIA LTDA.	145.549,87	5.195,83	150.745,70
Total Geral	159.146,48	5.195,83	164.342,31

Abertura de receitas de locação com a Tabas (receita em milhares):



Fluxo Projetado União Continental (Cambuci)

Classificação	Incorrido	2T2024	3T2024	4T2024	1T2025	2T2025	3T2025 +	Total a Incorrer	Total
Caixa inicial	2.571	-	-	-	-	-	-	-	2.571
Equity SCP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição	(9.064)	-	(522.351)	-	-	-	-	(522.351)	(531.415)
Aquisição (gerencial)	(12.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	(12.000.000)
Desenvolvimento	(6.753.715)	(5.000)	(217.804)	-	-	-	-	(222.804)	(6.976.519)
Fit out	(221.914)	-	(116.717)	-	-	-	-	(116.717)	(338.631)
FF&E	(1.476.085)	-	-	-	-	-	-	-	(1.476.085)
Taxa de Desenvolvimento	(373.076)	-	(424.686)	-	-	-	-	(424.686)	(797.762)
Rendimentos de Aplicações	465	-	-	-	-	-	-	-	465
Receitas	2.493.120	146.370	439.111	-	-	-	-	585.481	3.078.601
Impostos	(332.715)	-	-	-	-	-	-	-	(332.715)
Despesas administrativas	(553.796)	-	-	-	-	-	-	-	(553.796)
Venda Ativo	-	-	20.664.037	-	-	-	-	20.664.037	20.664.037
Prêmio CRI	-	-	(464.941)	-	-	-	-	(464.941)	(464.941)
Prêmio Planta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Araucaria	9.365.692	-	-	-	-	-	-	-	9.365.692
Crédito - Plantas VB	66.264	-	-	-	-	-	-	-	66.264
Crédito - Plantas VB (gerencial)	12.000.000	-	-	-	-	-	-	-	12.000.000
Crédito - VGHF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Projeto	12.300	-	-	-	-	-	-	-	12.300
Crédito - Marpol	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Província Cambuci	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Província FSMJ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - Arrecadadora	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - Araucaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - Plantas VB	(13.190)	-	-	-	-	-	-	-	(13.190)
Débito - VGHF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TED mesma TIT	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências - Créditos	353.133	-	-	-	-	-	-	-	353.133
Transferências - Débitos	(425.296)	-	-	-	-	-	-	-	(425.296)
Repasse Parcelas PS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI II - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Despesas	(1.970.658)	-	-	-	-	-	-	-	(1.970.658)
Financiamento CRI II - Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	164.037	141.370	19.356.649	-	-	-	-	19.498.019	19.662.057

Premissas:

- Valores não inflacionados;
- Receita: Projeção de receita conforme valor mínimo de contrato até a venda do projeto;
- Venda ativo: NOI atual anualizado considerado cap-rate de 8,5%;
- Prêmio CRI: 1,50% sobre venda do ativo.

Resumo Renata Sampaio (Embaúba)



Status Projeto:

- ✓ Em operação (obra concluída).

Características do projeto:

- ✓ Edifício de apartamentos, lojas e restaurante
- ✓ 5.431 m² de área privativa
- ✓ Aquisição: nov/21
- ✓ Início previsto da operação: jul/23
- ✓ Lojas: 2 (área média de 337,3 m²);
- ✓ Studio: 42 (área média de 31,8 m²);
- ✓ 1 Dormitório: 32 (área média de 46,5 m²);
- ✓ 2 Dormitórios: 16 (área média de 72,7 m²);
- ✓ Duplex: 3 (área média de 256,1 m²);

CAPEX estimado inicialmente:

- ✓ Aquisição: R\$ 20,7 milhões
- ✓ Reforma: R\$ 19,4 milhões
- ✓ Outros: R\$ 5,1 milhões

Valor dos imóveis:

- ✓ VGV: R\$ 56,8 milhões

Posição de Unidades Renata Sampaio (Embaúba)

Posição de Unidades

Tipologia	Contrato Ativo	Contrato Vencido	Disponível	Total	% Ocupação
Loja	2	0	0	2	100%
Apto Padrão	48	0	0	48	100%
Studio	42	0	0	42	100%
Duplex	3	0	0	3	100%
Total	95	0	0	95	100%

- ✓ O projeto possui 95 unidades.
- ✓ As unidades Apto Padrão, Studio e Duplex estão locadas para um único inquilino (Tabas).
- ✓ O valor dos aluguéis ativos de acordo com o contrato soma R\$ 540.076,00. Considerando correções/ descontos o valor faturado atual é de R\$ 480.119,00, onde se encontra com pagamento em atraso.

Valor dos Aluguéis Ativos

Nome Fantasia	Faixa de Inadimplência	Valor Aluguel Contrato	Valor Aluguel Atual
TABAS TECNOLOGIA IMOBILIARIA LTDA	121 - 180	498.289	420.423
RENATA SAMPAIO FERREIRA BAR E RESTAURANTE S/A	91 - 120	41.787	59.696
Total Geral		540.076	480.119

Fluxo Incorrido Renata Sampaio (Embaúba)

Mai/24:

Contas Projeto:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003874-8	Itaú Arrec 18520-0	Total
Saldo Inicial		57.109,91	329,19	57.439,10
Receitas	Receita de Aluguel	0,00	427.618,84	427.618,84
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-33.732,00	-140,60	-33.872,60
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-262,65	0,00	-262,65
Financiamento	Débito CRI I - Província	0,00	-4.988,14	-4.988,14
Transferências	Crédito - Araucaria	46.000,00	0,00	46.000,00
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	0,00	0,31	0,31
Total de Movimentações no Período		12.005,35	422.490,41	434.495,76
Saldo Final		69.115,26	422.819,60	491.934,86

Fluxo Incorrido Renata Sampaio (Embaúba)

Detalhamento das despesas administrativas:

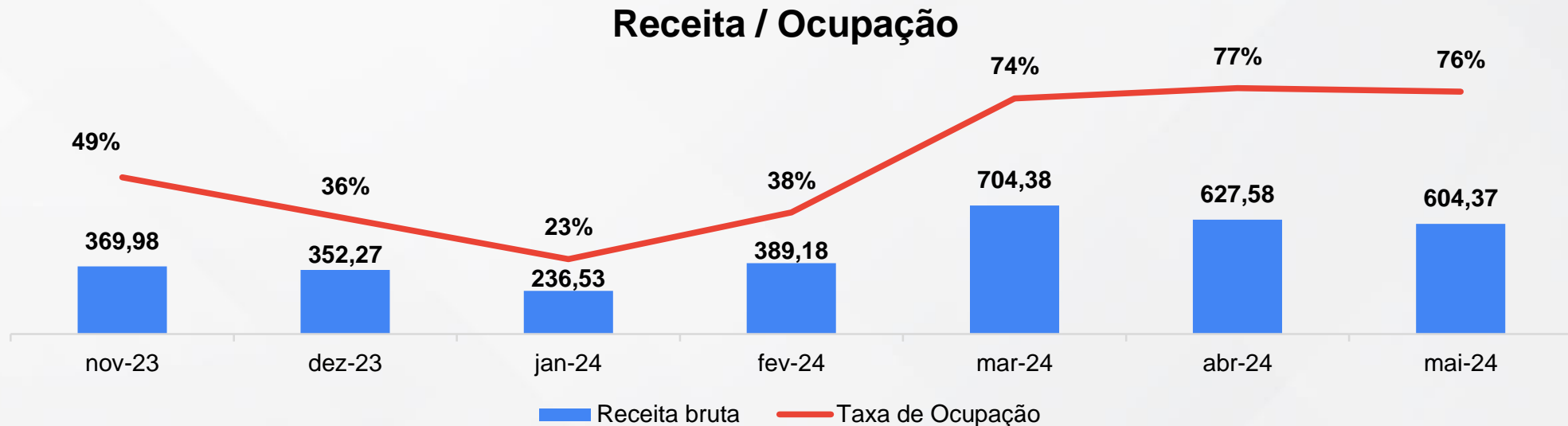
Classificação Analítica	Categoria	mai-24
Despesas administrativas	Advogados	-9.607,91
Despesas administrativas	Áreas Comuns	-7.312,50
Despesas administrativas	Complementares	-251,76
Despesas administrativas	Contabilidade	-1.320,00
Despesas administrativas	Reembolso de Despesas	73,74
Despesas administrativas	Tarifas Bancárias	-176,36
Despesas administrativas	Sistema de Gestão	-878,00
Despesas administrativas	Construção	-13.000,00
Despesas administrativas	INSS - IRRF - PCC	-1.259,21
Total Geral		-33.732,00

Fluxo Incorrido Renata Sampaio (Embaúba)

Detalhamento da receita no período:

Cliente	Receita de Aluguel
TABAS TECNOLOGIA IMOBILIARIA LTDA.	420.422,84
RENATA SAMPAIO FERREIRA BAR E RESTAURANTE S/A	7.196,00
Total Geral	427.618,84

Abertura de receitas de locação com a Tabas (receita em milhares):



Fluxo Projetado Renata Sampaio (Embaúba)

Classificação	Incorrido	2T2024	3T2024	4T2024	1T2025	2T2025	3T2025 +	Total a Incurrer	Total
Caixa inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equity SCP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição	(20.485.471)	-	-	-	-	-	-	-	(20.485.471)
Aquisição (gerencial)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Desenvolvimento	(20.997.527)	(182.000)	(222.688)	-	-	-	-	(404.688)	(21.402.215)
Fit out	(237.001)	-	(982.781)	-	-	-	-	(982.781)	(1.219.782)
FF&E	(5.610.891)	-	-	-	-	-	-	-	(5.610.891)
Taxa de Desenvolvimento	(593.636)	-	(3.076.139)	-	-	-	-	(3.076.139)	(3.669.775)
Rendimentos de Aplicações	5.005	-	-	-	-	-	-	-	5.005
Receitas	945.098	496.107	1.488.321	-	-	-	-	1.984.428	2.929.526
Impostos	(111.509)	-	-	-	-	-	-	-	(111.509)
Despesas administrativas	(95.058)	-	-	-	-	-	-	-	(95.058)
Venda Ativo	-	-	70.038.635	-	-	-	-	70.038.635	70.038.635
Prêmio CRI	-	-	(1.575.869)	-	-	-	-	(1.575.869)	(1.575.869)
Prêmio Planta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Araucaria	27.499.552	-	-	-	-	-	-	-	27.499.552
Crédito - Plantas VB	20.816.000	-	-	-	-	-	-	-	20.816.000
Crédito - Plantas VB (gerencial)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - VGHF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Projeto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Marpol	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Província Cambuci	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Província FSMJ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - Arrecadadora	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - Araucaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - Plantas VB	(385.000)	-	-	-	-	-	-	-	(385.000)
Débito - VGHF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TED mesma TIT	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências - Créditos	90.802	-	-	-	-	-	-	-	90.802
Transferências - Débitos	(104.078)	-	-	-	-	-	-	-	(104.078)
Repasse Parcelas PS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI II - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Despesas	(260.460)	-	-	-	-	-	-	-	(260.460)
Financiamento CRI II - Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	16.110	-	-	-	-	-	-	-	16.110
TOTAL	491.935	314.107	65.669.479	-	-	-	-	65.983.586	66.475.520

Premissas:

- Valores não inflacionados;
- Receita: Projeção de receita conforme valor mínimo de contrato até a venda do projeto;
- Venda ativo: NOI atual anualizado considerado cap-rate de 8,5%;
- Prêmio CRI: 2,25% sobre venda do ativo.

Movimentações Araucária

Mai/24:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003859-7
Saldo Inicial		1.089,83
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-2.628,86
Transferências	Crédito - Plantas VB	103.000,00
Transferências	Débito - Embauba	-46.000,00
Transferências	Débito - Cambuci	-13.000,00
Transferências	Débito - Baoba	-37.000,00
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	0,26
Total de Movimentações no Período		4.371,40
Saldo Final		5.461,23

Movimentações Plantas Vilas Buarque

Mai/24:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003841-8
Saldo Inicial		1.967.743,96
Financiamento	Financiamento CRI II - Liberação	6.150.000,00
Financiamento	Débito CRI II - Província	-844.547,58
Financiamento	Débito CRI I - Província	-754.642,74
Aquisição	Aquisição - Margarida	-1.752.608,67
Transferências	Crédito - PDU&R FII	1.770.000,00
Transferências	Débito - Joaquim Eugênio	-4.124.000,00
Transferências	Débito - Margarida	-2.000.000,00
Transferências	Débito - Araucaria	-103.000,00
Transferências	Débito - Mogno	-18.000,00
Transferências	Débito - Plibama	-25.000,00
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-25.990,04
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	21.914,90
Total de Movimentações no Período		-1.705.874,13
Saldo Final		261.869,83

Movimentações Patrimônio Separado

Mai/24:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Itaú 18232-2
Saldo Inicial		2.477.640,12
CRI I -Juros	CRI I - 47S -Juros	-568.487,32
CRI I -Amortização	CRI I - 47S - Amortização	-199.773,68
CRI I - Despesas	CRI I - Despesas	-24.411,75
Transferências	Crédito - Plantas VB	754.642,74
Transferências	Crédito - Província FSMJ	31.749,76
Transferências	Crédito - Província Embauba	4.988,14
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	20.557,56
Total de Movimentações no Período		19.265,45
Saldo Final		2.496.905,57

Movimentações Totais

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Plantas Vila Buarque	Araucaria	FSMJ	Magdalena Laura	União Continental	Renata Sampaio	Total Geral
Saldo Inicial		1.204.107,54	3.681,36	27.979,25	26.526,21	31.180,40	319.405,45	1.612.880,21
Financiamento	Financiamento CRI II - Liberação	7.360.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.360.000,00
Financiamento	Débito CRI I - Província	-77.408,48	0,00	-63.992,67	-244.735,29	-161.504,29	-255.472,14	-803.112,87
Financiamento	Débito CRI II - Província	-788.885,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-788.885,49
Receitas	Receita de Aluguel	0,00	0,00	77.972,84	244.735,29	161.583,89	7.918,00	492.210,02
Receitas	Receita Condomínio	0,00	0,00	47.869,90	9.598,52	5.179,55	0,00	62.647,97
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-12.665,00	0,00	-22.896,08	-31.141,08	-23.884,27	-3.601,07	-94.187,50
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-12.594,20	-2.591,76	-36.656,80	-4.785,10	-4.219,97	-25.177,27	-86.025,10
Aquisição	Aquisição - Margarida	-1.737.410,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.737.410,74
IPTU/mês	IPTU/mês	0,00	0,00	-3.321,42	-10.588,81	-7.025,03	0,00	-20.935,26
Transferências	Crédito - PDU&R FII	2.120.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.120.000,00
Transferências	Crédito - Plantas VB	0,00	40.000,00	22.000,00	0,00	0,00	0,00	62.000,00
Transferências	Crédito - Araucaria	0,00	0,00	0,00	20.000,00	5.000,00	15.000,00	40.000,00
Transferências	Débito - Araucaria	-40.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-40.000,00
Transferências	Débito - Cambuci	0,00	-5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.000,00
Transferências	Débito - Baoba	0,00	-20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-20.000,00
Transferências	Débito - Embauba	0,00	-15.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-15.000,00
Transferências	Débito - Mogno	-22.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-22.000,00
Transferências	Débito - Plibama	-30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-30.000,00
Transferências	Débito - Joaquim Eugênio	-4.408.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.408.000,00
Transferências	Débito - Margarida	-1.618.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.618.000,00
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	30.600,33	0,23	194,13	2,65	17,62	379,49	31.194,45
Total de Movimentações no Período		763.636,42	-2.591,53	21.169,90	-16.913,82	-24.852,50	-260.952,99	479.495,48
Saldo Final		1.967.743,96	1.089,83	49.149,15	9.612,39	6.327,90	58.452,46	2.092.375,69

Receitas ocorridas fora do Patrimônio Separado

Neste controle é acompanhado as parcelas a repassar para a conta P.S, desde **Dez/23** 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	dez-23	56.776,77	56.776,77	0,00	0,00	0,00
Magdalena Laura	dez-23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
União Continental	dez-23	13.010,26	13.010,26	0,00	0,00	0,00
Renata Sampaio	dez-23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FSMJ	jan-24	57.950,16	57.950,16	0,00	0,00	0,00
Magdalena Laura	jan-24	252.457,33	252.457,33	0,00	0,00	0,00
União Continental	jan-24	293.910,96	293.910,96	0,00	0,00	0,00
Renata Sampaio	jan-24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FSMJ	fev-24	35.887,41	35.887,41	0,00	0,00	0,00
Magdalena Laura	fev-24	254.616,89	254.616,89	0,00	0,00	0,00
União Continental	fev-24	152.050,77	152.050,77	0,00	0,00	0,00
Renata Sampaio	fev-24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FSMJ	mar-24	35.950,33	35.950,33	0,00	0,00	0,00
Magdalena Laura	mar-24	242.544,32	242.544,32	0,00	0,00	0,00
União Continental	mar-24	13.539,74	13.539,74	0,00	0,00	0,00
Renata Sampaio	mar-24	247.654,00	0,00	247.654,00	247.654,00	0,00
FSMJ	abr-24	77.972,84	77.972,84	0,00	0,00	0,00
Magdalena Laura	abr-24	244.735,29	244.735,29	0,00	0,00	0,00
União Continental	abr-24	161.583,89	161.583,89	0,00	0,00	0,00
Renata Sampaio	abr-24	7.918,00	7.918,00	0,00	0,00	0,00
FSMJ	mai-24	40.979,79	40.979,79	0,00	0,00	0,00
Magdalena Laura	mai-24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
União Continental	mai-24	159.146,48	159.146,48	0,00	0,00	0,00
Renata Sampaio	mai-24	427.618,84	427.618,84	0,00	0,00	0,00
Total Geral		2.776.304,07	2.528.650,07	247.654,00	247.654,00	0,00

OBS: O empreendimento Renata Sampaio possui R\$ 3.2 mil a serem repassados da base Nov/23 para a conta P.S.