

# 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: 31/05/2024**

 **Data Base: Abril/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 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\$ 88.047,41;
- ✓ Locatários : Atualmente Gato sem rabo, possui inadimplência na faixa de 31-90 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	41.835
Divina Encrenca	0 - 30	6.300	7.734
Gato Sem Rabo	31 - 90	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	88.047

## Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Abr/24:

Contas Projeto + Província:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003862-1	Itaú Arrec 18534-1	Total
<b>Saldo Inicial</b>		27.593,30	385,95	27.979,25
Receitas	Receita de Aluguel	0,00	77.972,84	77.972,84
Receitas	Receita Condominio	47.869,90	0,00	47.869,90
Financiamento	Débito CRI I - Província	0,00	-63.992,67	-63.992,67
Transferências	Crédito - Plantas VB	22.000,00	0,00	22.000,00
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-36.545,60	-111,20	-36.656,80
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-22.896,08	0,00	-22.896,08
IPTU/mês	IPTU/mês	-3.321,42	0,00	-3.321,42
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	173,36	20,77	194,13
<b>Total de Movimentações no Período</b>		<b>7.280,16</b>	<b>13.889,74</b>	<b>21.169,90</b>
<b>Saldo Final</b>		<b>34.873,46</b>	<b>14.275,69</b>	<b>49.149,15</b>

## Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Detalhamento das despesas administrativas:

Classificação Analítica	Categoria	abr-24
Despesas administrativas	Água e Esgoto	-4.517,31
Despesas administrativas	Condomínio	-3.218,26
Despesas administrativas	Contabilidade	-1.528,29
Despesas administrativas	Emolumentos	-815,56
Despesas administrativas	Energia Elétrica	-7.413,26
Despesas administrativas	ISS	-302,15
Despesas administrativas	Limpeza	-2.693,30
Despesas administrativas	Segurança	-15.035,27
Despesas administrativas	Tarifas Bancárias	-243,20
Despesas administrativas	Sistema de Gestão	-779,00
<b>Total Geral</b>		<b>-36.545,60</b>

## Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Detalhamento das receitas no período:

Cliente	Receita de Aluguel	Receita Condomínio	Total Geral
DEZKER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A	41.835,43	17.923,84	59.759,27
KM STUDIO	7.712,16	5.162,85	12.875,01
SOUL FOOD EVENTOS	7.733,94	514,71	8.248,65
CORA RESTAURANTE	11.941,31	20.120,81	32.062,12
GOBI	4.250,00	2.174,12	6.424,12
MESA	4.500,00	1.973,57	6.473,57
<b>Total Geral</b>	<b>77.972,84</b>	<b>47.869,90</b>	<b>125.842,74</b>

## Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Classificação	Incorrido	2T2024	3T2024	4T2024	1T2025	2T2025	3T2025 +	Total a Incurrer	Total
Caixa inicial	71.885	-	-	-	-	-	-	-	71.885
Equity SCP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição (gerencial)	(5.900.000)	-	-	-	-	-	-	-	(5.900.000)
Desenvolvimento	(19.095)	-	-	-	-	-	-	-	(19.095)
Fit out	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FF&E	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Desenvolvimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos de Aplicações	3.878	-	-	-	-	-	-	-	3.878
Receitas	2.273.606	207.135	310.702	-	-	-	-	517.837	2.791.443
Impostos	(201.639)	-	-	-	-	-	-	-	(201.639)
Despesas administrativas	(1.130.150)	(111.353)	(167.029)	-	-	-	-	(278.382)	(1.408.532)
Venda Ativo	-	-	6.761.080	-	-	-	-	6.761.080	6.761.080
Prêmio CRI	-	-	(152.124)	-	-	-	-	(152.124)	(152.124)
Prêmio Planta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Araucaria	43.595	-	-	-	-	-	-	-	43.595
Crédito - Plantas VB	138.000	-	-	-	-	-	-	-	138.000
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	(744.698)	-	-	-	-	-	-	-	(744.698)
Repasse Parcelas PS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI II - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Despesas	(1.117.160)	-	-	-	-	-	-	-	(1.117.160)
Financiamento CRI II - Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>49.149</b>	<b>95.782</b>	<b>6.752.629</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.848.411</b>	<b>6.897.560</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.

## Resumo Magdalena Laura (Baobá)



### Status Projeto:

- ✓ Em operação (obra concluída).

### Características do projeto:

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

### 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%
<b>Total</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>

- ✓ 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 um aluguel em atraso referente à Abril.

### Valor dos Aluguéis Ativos

Nome Fantasia	Faixa de Inadimplência	Valor Aluguel Contrato	Valor Aluguel Atual
TABAS TECNOLOGIA IMOBILIARIA LTDA	0 - 30	215.941	244.735

## Fluxo Incorrido Magdalena Laura (Baobá)

Abr/24:

Contas Projeto + Província:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003860-7	Itaú Arrec 18525-9	Total
<b>Saldo Inicial</b>		25.996,69	530,92	26.527,61
Receitas	Receita de Aluguel	0,00	(i) 244.735,29	244.735,29
Receitas	Receita Condominio	9.598,52	0,00	9.598,52
Financiamento	Débito CRI I - Província	0,00	-244.735,29	-244.735,29
Transferências	Crédito - Araucaria	20.000,00	0,00	20.000,00
IPTU/mês	IPTU/mês	-10.588,81	0,00	-10.588,81
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-31.141,08	0,00	-31.141,08
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-4.709,80	-75,30	-4.785,10
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	2,53	0,12	2,65
<b>Total de Movimentações no Período</b>		<b>-16.838,64</b>	<b>-75,18</b>	<b>-16.913,82</b>
<b>Saldo Final</b>		<b>9.158,05</b>	<b>455,74</b>	<b>9.613,79</b>

(i) Receita referente a faturamento de Março.

## Fluxo Incorrido Magdalena Laura (Baobá)

Detalhamento das despesas administrativas:

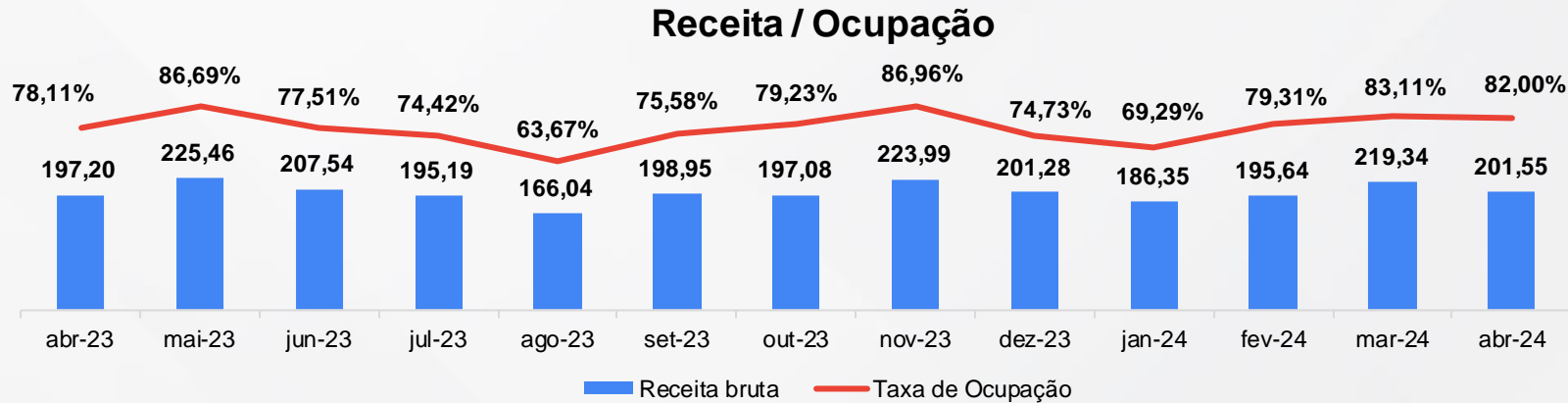
Classificação Analítica	Categoria	abr-24
Despesas administrativas	Contabilidade	-1.320,00
Despesas administrativas	Contribuição Social	-464,50
Despesas administrativas	Tarifas Bancárias	-147,30
Despesas administrativas	Sistema de Gestão	-878,00
Despesas administrativas	Manutenção	-1.900,00
<b>Total Geral</b>		<b>-4.709,80</b>

## Fluxo Incurrido Magdalena Laura (Baobá)

Detalhamento da receita no período:

Cliente	Receita de Aluguel	Receita de IPTU	Total Geral
TABAS TECNOLOGIA IMOBILIARIA LTDA.	244.735,29	9.598,52	254.333,81

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	(3.375.741)	(18.000)	(97.365)	-	-	-	-	(115.365)	(3.491.106)
Fit out	(709.593)	-	(27.213)	-	-	-	-	(27.213)	(736.807)
FF&E	(2.203.762)	-	(377.608)	-	-	-	-	(377.608)	(2.581.370)
Taxa de Desenvolvimento	(934.830)	-	-	-	-	-	-	-	(934.830)
Rendimentos de Aplicações	1.059	-	-	-	-	-	-	-	1.059
Receitas	4.083.608	431.882	647.823	-	-	-	-	1.079.705	5.163.313
Impostos	(557.405)	-	-	-	-	-	-	-	(557.405)
Despesas administrativas	(407.802)	-	-	-	-	-	-	-	(407.802)
Venda Ativo	-	-	30.485.788	-	-	-	-	30.485.788	30.485.788
Prêmio CRI	-	-	(685.930)	-	-	-	-	(685.930)	(685.930)
Prêmio Planta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Araucaria	7.587.582	-	-	-	-	-	-	-	7.587.582
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	273.773	-	-	-	-	-	-	-	273.773
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>9.614</b>	<b>413.882</b>	<b>29.945.495</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30.359.377</b>	<b>30.368.991</b>

### 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 m<sup>2</sup> de área privativa
- ✓ Aquisição: nov/21
- ✓ Início previsto da operação: mar/23
- ✓ Lojas: 2 (área média de 274,3 m<sup>2</sup>);
- ✓ Studio: 31 (área média de 31,9 m<sup>2</sup>);
- ✓ 1 Dormitório 1 (área de 77,8 m<sup>2</sup>);
- ✓ 2 Dormitórios: 9 (área média de 70,1 m<sup>2</sup>);
- ✓ Cobertura: 2 (área média de 80,8 m<sup>2</sup>);

### 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%
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>43</b>	<b>98%</b>

- ✓ 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 Abril.

### 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)

Abr/24:

Contas Projeto + Província:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003861-4	Itaú Arrec 18531-7	Total
<b>Saldo Inicial</b>		30.937,48	242,92	31.180,40
Receitas	Receita de Aluguel	0,00	(i) 161.583,89	161.583,89
Receitas	Receita Condominio	5.179,55	0,00	5.179,55
Financiamento	Débito CRI I - Província	0,00	-161.504,29	-161.504,29
Transferências	Crédito - Araucaria	5.000,00	0,00	5.000,00
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-4.142,37	-77,60	-4.219,97
IPTU/mês	IPTU/mês	-7.025,03	0,00	-7.025,03
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-23.884,27	0,00	-23.884,27
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	4,74	12,88	17,62
<b>Total de Movimentações no Período</b>		<b>-24.867,38</b>	<b>14,88</b>	<b>-24.852,50</b>
<b>Saldo Final</b>		<b>6.070,10</b>	<b>257,80</b>	<b>6.327,90</b>

(i) Receita referente a faturamento de Março.

## Fluxo Incorrido União Continental (Cambuci)

Detalhamento das despesas administrativas:

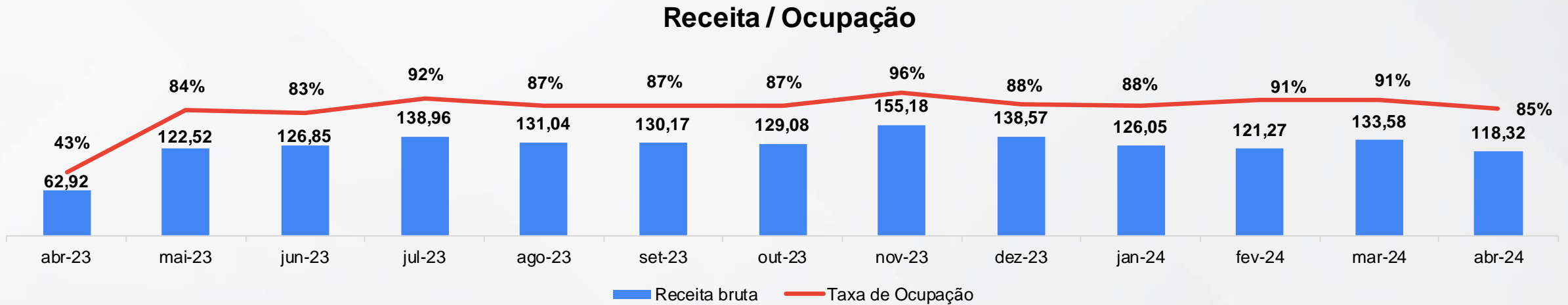
Classificação Analítica	Categoria	abr-24
☐ Despesas administrativas	Advogados	-476,75
Despesas administrativas	Contabilidade	-1.320,00
Despesas administrativas	PCC	-546,45
Despesas administrativas	Reembolso	-212,50
Despesas administrativas	Tarifas Bancárias	-163,30
Despesas administrativas	Sistema de Gestão	-878,00
Despesas administrativas	Custas protestos	-545,37
<b>Total Geral</b>		<b>-4.142,37</b>

## Fluxo Incurrido União Continental (Cambuci)

Detalhamento da receita no período:

Cliente	Receita de Aluguel	Receita de IPTU	Total Geral
SOMARCO FREITAS	13.596,61	0,00	13.596,61
TABAS TECNOLOGIA IMOBILIARIA LTDA.	147.987,28	5.179,55	153.166,83
<b>Total Geral</b>	<b>161.583,89</b>	<b>5.179,55</b>	<b>166.763,44</b>

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)	-	(521.517)	-	-	-	-	(521.517)	(530.581)
Aquisição (gerencial)	(12.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	(12.000.000)
Desenvolvimento	(6.746.069)	(10.000)	(217.464)	-	-	-	-	(227.464)	(6.973.533)
Fit out	(221.914)	-	(116.531)	-	-	-	-	(116.531)	(338.445)
FF&E	(1.476.085)	-	-	-	-	-	-	-	(1.476.085)
Taxa de Desenvolvimento	(373.076)	-	(424.008)	-	-	-	-	(424.008)	(797.084)
Rendimentos de Aplicações	417	-	-	-	-	-	-	-	417
Receitas	2.328.778	292.741	439.111	-	-	-	-	731.851	3.060.629
Impostos	(326.948)	-	-	-	-	-	-	-	(326.948)
Despesas administrativas	(547.528)	-	-	-	-	-	-	-	(547.528)
Venda Ativo	-	-	20.664.037	-	-	-	-	20.664.037	20.664.037
Prêmio CRI	-	-	(464.941)	-	-	-	-	(464.941)	(464.941)
Prêmio Planta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Araucaria	9.352.692	-	-	-	-	-	-	-	9.352.692
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	339.612	-	-	-	-	-	-	-	339.612
Transferências - Débitos	(411.775)	-	-	-	-	-	-	-	(411.775)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>6.328</b>	<b>282.741</b>	<b>19.358.688</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.641.428</b>	<b>19.647.756</b>

### 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 m<sup>2</sup> de área privativa
- ✓ Aquisição: nov/21
- ✓ Início previsto da operação: jul/23
- ✓ Lojas: 2 (área média de 337,3 m<sup>2</sup>);
- ✓ Studio: 42 (área média de 31,8 m<sup>2</sup>);
- ✓ 1 Dormitório: 32 (área média de 46,5 m<sup>2</sup>);
- ✓ 2 Dormitórios: 16 (área média de 72,7 m<sup>2</sup>);
- ✓ Duplex: 3 (área média de 256,1 m<sup>2</sup>);

### 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%
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95</b>	<b>100%</b>

- ✓ 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\$ 464.948,97, 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	31 - 90	498.289	404.531
RENATA SAMPAIO FERREIRA BAR E RESTAURANTE S/A	0 - 30	41.787	60.418
Total Geral		540.076	464.949

## Fluxo Incorrido Renata Sampaio (Embaúba)

Abr/24:

Contas Projeto:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003874-8	Itaú Arrec 18520-0	Total
<b>Saldo Inicial</b>		70.765,59	247.626,50	318.392,09
Receitas	Receita de Aluguel	0,00	7.918,00	7.918,00
Obra	Obra	-2.959,57	0,00	-2.959,57
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-22.095,04	-122,66	-22.217,70
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-3.601,07	0,00	-3.601,07
Financiamento	Débito CRI I - Província	0,00	-255.472,14	-255.472,14
Transferências	Crédito - Araucaria	15.000,00	0,00	15.000,00
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	0,00	379,49	379,49
<b>Total de Movimentações no Período</b>		<b>-13.655,68</b>	<b>-247.297,31</b>	<b>-260.952,99</b>
<b>Saldo Final</b>		57.109,91	329,19	57.439,10

## Fluxo Incorrido Renata Sampaio (Embaúba)

Detalhamento das despesas administrativas:

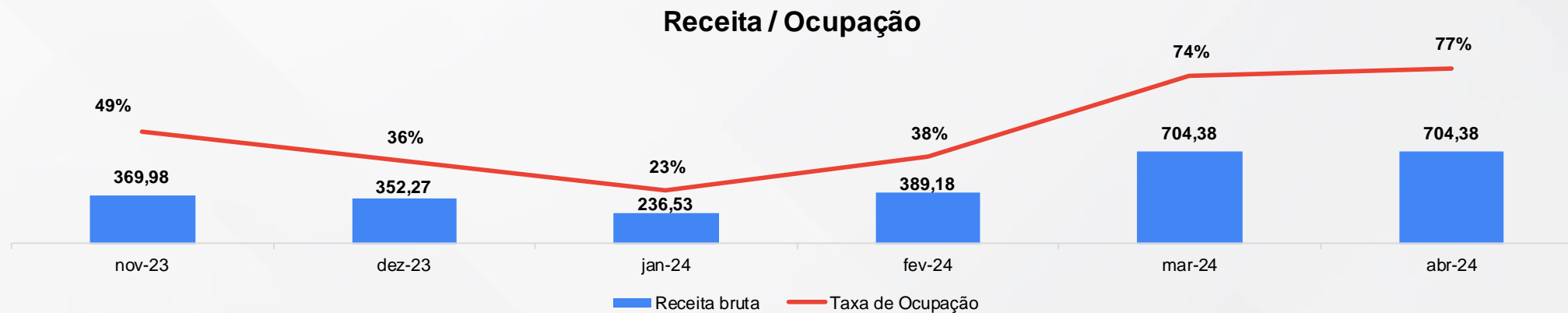
Classificação Analítica	Categoria	abr-24
Despesas administrativas	Advogados	-19.215,80
Despesas administrativas	Complementares	-503,52
Despesas administrativas	Contabilidade	-1.320,00
Despesas administrativas	Reembolso	-35,58
Despesas administrativas	Tarifas Bancárias	-142,14
Despesas administrativas	Sistema de Gestão	-878,00
<b>Total Geral</b>		<b>-22.095,04</b>

## Fluxo Incorrido Renata Sampaio (Embaúba)

Detalhamento da receita no período:

Cliente	Receita de Aluguel
RENATA SAMPAIO FERREIRA BAR E RESTAURANTE S/A	7.918,00

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)	(184.453)	(219.849)	-	-	-	-	(404.302)	(21.401.829)
Fit out	(237.001)	-	(981.211)	-	-	-	-	(981.211)	(1.218.213)
FF&E	(5.610.891)	-	-	-	-	-	-	-	(5.610.891)
Taxa de Desenvolvimento	(593.636)	-	(3.071.227)	-	-	-	-	(3.071.227)	(3.664.863)
Rendimentos de Aplicações	5.004	-	-	-	-	-	-	-	5.004
Receitas	517.479	992.214	1.488.321	-	-	-	-	2.480.535	2.998.014
Impostos	(111.247)	-	-	-	-	-	-	-	(111.247)
Despesas administrativas	(61.186)	-	-	-	-	-	-	-	(61.186)
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	27.453.552	-	-	-	-	-	-	-	27.453.552
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	(255.472)	-	-	-	-	-	-	-	(255.472)
Financiamento CRI II - Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	16.110	-	-	-	-	-	-	-	16.110
<b>TOTAL</b>	<b>57.439</b>	<b>807.761</b>	<b>65.678.801</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66.486.562</b>	<b>66.544.001</b>

### 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

Abr/24:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003859-7
<b>Saldo Inicial</b>		3.681,36
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-2.591,76
Transferências	Crédito - Plantas VB	40.000,00
Transferências	Débito - Embauba	-15.000,00
Transferências	Débito - Cambuci	-5.000,00
Transferências	Débito - Baoba	-20.000,00
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	0,23
<b>Total de Movimentações no Período</b>		<b>-2.591,53</b>
<b>Saldo Final</b>		1.089,83

## Movimentações Plantas Vilas Buarque

Abr/24:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003841-8
<b>Saldo Inicial</b>		<b>1.204.107,54</b>
Financiamento	Financiamento CRI II - Liberação	7.360.000,00
Financiamento	Débito CRI II - Província	-788.885,49
Financiamento	Débito CRI I - Província	-77.408,48
Aquisição	Aquisição - Margarida	-1.737.410,74
Transferências	Crédito - PDU&R FII	2.120.000,00
Transferências	Débito - Joaquim Eugênio	-4.408.000,00
Transferências	Débito - Margarida	-1.618.000,00
Transferências	Débito - Araucaria	-40.000,00
Transferências	Débito - Mogno	-22.000,00
Transferências	Débito - Plibama	-30.000,00
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-12.594,20
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-12.665,00
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	30.600,33
<b>Total de Movimentações no Período</b>		<b>763.636,42</b>
<b>Saldo Final</b>		<b>1.967.743,96</b>

## Movimentações Patrimônio Separado

Abr/24:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Itaú 18232-2
<b>Saldo Inicial</b>		<b>2.455.879,73</b>
CRI I -Juros	CRI I - 47S -Juros	-596.034,31
CRI I -Amortização	CRI I - 47S - Amortização	-198.222,92
CRI I - Despesas	CRI I - Despesas	-8.855,62
Transferências	Crédito - Plantas VB	77.408,48
Transferências	Crédito - Província Baoba	244.735,29
Transferências	Crédito - Província Cambuci	161.504,29
Transferências	Crédito - Província FSMJ	63.992,67
Transferências	Crédito - Província Embauba	255.472,14
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	21.760,37
<b>Total de Movimentações no Período</b>		<b>21.760,39</b>
<b>Saldo Final</b>		<b>2.477.640,12</b>

## Movimentações Totais

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Plantas Vila Buarque	Araucaria	FSMJ	Magdalena Laura	União Continental	Renata Sampaio	Total Geral
<b>Saldo Inicial</b>		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	-22.217,70	-83.065,53
Aquisição	Aquisição - Margarida	-1.737.410,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.737.410,74
Obra	Obra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.959,57	-2.959,57
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
<b>Total de Movimentações no Período</b>		<b>763.636,42</b>	<b>-2.591,53</b>	<b>21.169,90</b>	<b>-16.913,82</b>	<b>-24.852,50</b>	<b>-260.952,99</b>	<b>479.495,48</b>
<b>Saldo Final</b>		<b>1.967.743,96</b>	<b>1.089,83</b>	<b>49.149,15</b>	<b>9.612,39</b>	<b>6.327,90</b>	<b>58.452,46</b>	<b>2.092.375,69</b>

## Receitas ocorridas fora do Patrimônio Separado

Neste controle é acompanhado as parcelas a repassar para a conta P.S, desde **Nov/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	nov-23	57.719,27	57.719,27	0,00	0,00	0,00
Magdalena Laura	nov-23	234.714,30	0,00	234.714,30	234.714,30	0,00
União Continental	nov-23	153.361,23	14.324,31	139.036,92	139.036,92	0,00
Renata Sampaio	nov-23	3.202,49	0,00	3.202,49	0,00	3.202,49
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
<b>Total Geral</b>		<b>2.597.556,25</b>	<b>1.972.948,54</b>	<b>624.607,71</b>	<b>621.405,22</b>	<b>3.202,49</b>