

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Barô Higienópolis (CRI – 89EIS)

Realizado em: 28/02/2025

 **Data Base: Janeiro/2025**





Resumo de Empreendimento

Resumo da Operação

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado

5 – Índice de Cobertura



BARÔ
HIGIENÓPOLIS
BY YOU



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: BARÔ HIGIENÓPOLIS BY YOU, INC

Empresa: BLAZE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Endereço: Rua Baronesa de Itu, 123, Santa Cecília

Cidade: São Paulo - SP

Patrimônio de Afetação: sim (15/06/2023)

Torres: 1

Total de Unidades: 325

Total de Unidades em Garantia: 62

Estoque em Garantia: 1

% Vendido em garantia: 98,39%

% Obra: 30,05%

Data de Entrega: 30/04/2026 (Cronograma obra)

Data Base Monitoramento: 31/01/2025



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>	<i>166.326,09</i>	<i>95.043,48</i>
<i>Fundo de Despesas</i>	<i>182.881,43</i>	<i>104.503,68</i>
<i>Fundo de Juros</i>	<i>231.420,13</i>	<i>162.213,73</i>
Conta Livre Movimentação	Ag. 0001 C/C 08197649-0	Ag. 0001 C/C 08137451-4
Conta Patrimônio Separado - Arrecadadora	Ag. 6327 C/C 99833-9	Ag. 6327 C/C 99834-7
Data Base Monitoramento:	jan-25	jan-25
Saldo Devedor	0,00	0,00
Saldo a Integralizar	35.000.000,00	20.000.000,00



1.1 – Vendas (Status Unidades)

BARÔ HIGIENÓPOLIS BY YOU, INC	Monit. dez24	Monit. jan25
Total Unidades Empreendimento	325	325
Total Unidades Fora Garantia	263	263
Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
Total Unidades Em Garantia (i)	62	62
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	1	1
Unidades em Estoque	1	1
Unidades em Retrovenda	0	0
Vendas	61	61
Quitadas	1	1
Financiamento Direto	9	9
Promessa de Repasse	51	51

O empreendimento possui 320 unidades e 05 lojas. Destas, 29 unidades e 01 Loja estão permutadas.

(i) Movimentações do Período:

- Não houve movimentação.



2.1 – Inadimplência e Recebíveis – em garantia

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-24	Unds jan-25	% Pago jan-25
0 - 30	61	61	34,9%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	61	61	34,9%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
4	15	16	6	8	2	3	2	3	1	1
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	0	0
4	15	16	6	8	2	3	2	3	1	1

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM dez-24	R\$MM jan-25	% jan-25
0 - 30	31,24	30,63	100,0%
31 - 90	-	-	0,0%
91 - 120	-	-	0,0%
121 - 180	-	-	0,0%
> 180	-	-	0,0%
Total Recebíveis	31,24	30,63	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

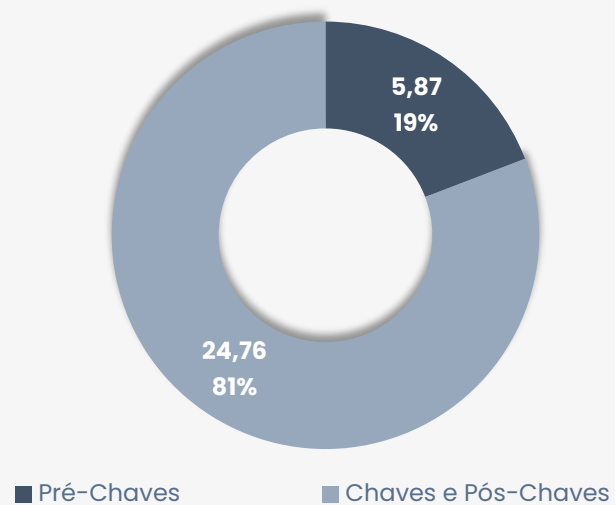
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
2,81	7,63	10,47	3,33	3,77	0,98	1,03	0,33	0,25	0,04	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2,81	7,63	10,47	3,33	3,77	0,98	1,03	0,33	0,25	0,04	-

Das 61 unidades vendidas, 60 estão ativas e não há inadimplência.

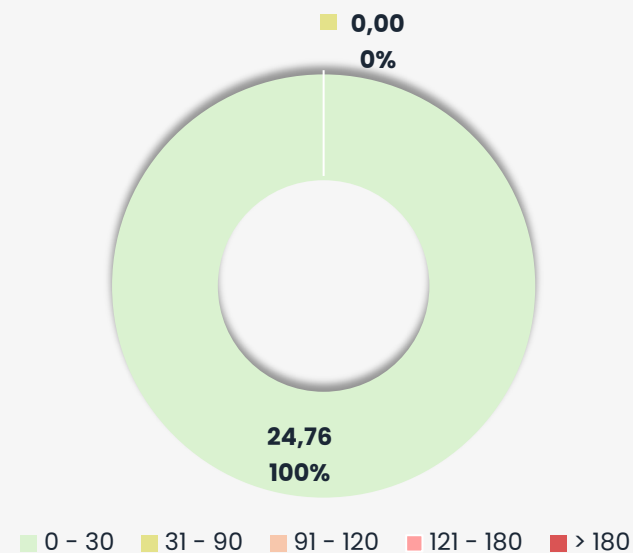


2.2 – Inadimplência e Recebíveis – em garantia

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



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



Dos R\$ 30,63 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 24,76 milhões referem-se as parcelas Chaves e Pós-Chaves.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú 14857-6	KS Grafeno 08137451-4	Total Geral
Saldo C/C Inicial	59.519,43	18.819,64	78.339,07
Receita Contratada	1.563.454,21	413.681,01	2.418.688,19
Construção - Custo de Obra	-2.178.907,27	0,00	-2.178.907,27
Terreno - Preparo do Terreno	-42.233,75	0,00	-42.233,75
Terreno - IPTU	-7.441,97	0,00	-7.441,97
Marketing - Promoção e Propaganda	-16.953,68	0,00	-16.953,68
Marketing - Stand	-1.394,13	0,00	-1.394,13
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-62.993,70	0,00	-62.993,70
Incorporação - Viagens	-534,14	0,00	-534,14
Despesas Administrativas - Outras	-11.800,80	0,00	-11.800,80
Tributos - RET	-154,15	0,00	-154,15
Desp Financeiras	-1.119,40	-1.115,20	-2.834,60
Débito - Provincia	-80.242,84	0,00	-80.242,84
(i) CRI - Liberação	0,00	3.699.643,43	3.699.643,43
(ii) Financiamento Capital de Giro - Liberação	41.080,51	0,00	41.080,51
(ii) Financiamento Capital de Giro - Amortização	-224.708,13	-424.986,34	-1.142.878,74
(iii) Financiamento Retrovenda - Prêmio	-1.684.525,06	0,00	-1.684.525,06
(iv) Permuta Financeira - Débitos	-892.711,30	0,00	-892.711,30
(iv) Permuta Financeira - Fee Manutenção	-78.272,46	0,00	-78.272,46
(v) Aporte You Inc	3.735.900,00	0,00	3.735.900,00
(v) Retirada You Inc	-3.814.000,00	0,00	-3.814.000,00
TED mesma TIT	3.699.043,43	-3.699.643,43	0,00
Rendimento de Aplicação	61,01	0,00	61,01
Saldo C/C Final	1.065,81	6.399,11	7.464,92

(i) Foi recebido a primeira liberação do CRI;

(ii) Pagamentos de empréstimos com outras instituições para **aquisição de capital de giro**;

(iii) Pagamentos em relação a **operação de retrovenda** com o banco BTG Pactual;

(iv) Pagamentos em relação a operação de **permuta financeira**;

(v) Ocorreram aportes e retiradas da You Inc no período de R\$ 78.100,00 **a mais em retiradas**.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, conta PS:

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



2.4 – Recebimentos de Clientes

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

	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F = A + B + C + D)	(G = A + B + C + E)
Período	Extratos Itaú	Extratos KS Grafeno	Itaú PS	Parcelas Baixadas	Parcelas Baixadas Em garantia	Varição 1 (R\$)	Varição 2 (R\$)
Dez/24	729.331,63	1.076.453,69	0,00	-1.913.014,29	-235.517,13	-107.228,97	1.570.268,19
Jan/25	1.563.454,21	413.681,01	0,00	-2.418.688,19	-739.635,64	-441.552,97	1.237.499,58
TOTAL	2.292.785,84	1.490.134,70	0,00	-4.331.702,48	-975.152,77	-548.781,94	2.807.767,77



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	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)
Residencial	47,1	0	52	51	2.589,0	15.540	788,9	40,2	1	35,6	18.294	651,80	0,7
Serviços Moradia	25,4	0	9	9	230,2	14.514	371,2	3,3	0	0,0	0	0,00	0,0
Comercial	103,1	0	1	1	105,4	12.623	1.330,0	1,3	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		0	62	61	2.924,6	15.354	736,1	44,9	1	35,6	18.294	651,80	0,7

O empreendimento possui 1 unidade em estoque (garantia), somando um VGW de **R\$ 651.800,00** (Tabela de vendas) ou **R\$ 545.166,66** (Considerando o VUV médio das vendas brutas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não, por tipologia).



3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (BLAZE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	10/06/2025
● Trabalhista	Negativa	25/08/2025
● Municipal	Regular	21/06/2025
● Estadual	Negativa	26/08/2025
● FGTS	Regular	03/02/2025



3.2 – Balancete

BLAZE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA – 31/12/2024			
TOTAL DO ATIVO	86.982.663,07	TOTAL DO PASSIVO	86.982.663,07
CIRCULANTE	56.838.340,63	CIRCULANTE	75.780.886,55
Bancos Conta Movimento	144.235,42	Fornecedores	1.320.864,90
Aplicações Financeiras	785,48	Empréstimos e Financiamentos	-
Creditos	6.686.834,15	Retenção Contratual	378.897,92
Estoques Imobiliario	45.436.149,35	Distratos a Pagar	966.248,14
Despesas	4.570.336,23	Contas a Pagar – Compromissos contratuais	23.329.486,86
		Obrigações Tributárias	278.991,17
		Impostos e Contribuições a Pagar	154,15
		Adiantamentos de Clientes	47.358.415,07
		Empréstimos E Financiamentos	2.145.929,16
		Outros Creditos	1.899,18
NÃO CIRCULANTE	30.144.322,44	NÃO CIRCULANTE	11.015.608,12
Creditos	14.433.007,41	Adiantamento de Cliente	10.438.287,82
C/C Diversas – You Inc	15.204.310,79	C/C Diversas – You Inc	-
Imobilizado	507.004,24	Tributos Diferidos	577.320,30
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	186.168,40
		Capital Social	10.000,00
		Reservas De Lucros	2.944.000,87
		Resultados Acumulados	(3.188.478,60)
		Demonstração de Resultados	420.646,13



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028 +	Total	% / VGV
Receita Contratada	38.411.762,49	12.238.910,43	46.715.135,32	29.092,44	4.848,74	97.399.749,42	49%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	10.811.549,97	69.858.245,12	15.175.506,01	-	95.845.301,10	48%
Receita Comissão	-	3.053.894,40	3.331.521,16	277.626,76	-	6.663.042,32	3%
Créditos a Identificar	13.751,70	-	-	-	-	13.751,70	0%
Outras Receitas	17,89	-	-	-	-	17,89	0%
Receitas	38.425.532,08	26.104.354,80	119.904.901,60	15.482.225,21	4.848,74	199.921.862,43	100%
Obra - Raso	(24.315.520,97)	(56.944.167,00)	(13.585.324,91)	-	-	(94.845.012,87)	-47%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(20.135.408,90)	(5.336.808,72)	(33.330.161,58)	(12.362.372,68)	-	(71.164.751,88)	-36%
Incorporação	(3.545.536,19)	(1.632.491,52)	(751.898,99)	-	-	(5.929.926,70)	-3%
Incorporação - Fee Development/Sales	-	-	-	-	-	-	0%
Marketing	(7.764.792,54)	(714.710,78)	(199.289,68)	(14.332,72)	-	(8.693.125,72)	-4%
Despesa Comissão	(178.610,00)	(3.053.894,40)	(3.331.521,16)	(277.626,76)	-	(6.841.652,32)	-3%
Despesas Administrativas	(596.593,86)	(58.300,00)	(41.700,00)	-	-	(696.593,86)	0%
Devolução Distratos Realizados	(64.456,95)	(147.134,00)	-	-	-	(211.590,95)	0%
Tributos	(2.841.321,36)	(922.018,42)	(4.662.935,22)	(608.183,94)	(193,95)	(9.034.652,88)	-5%
Débitos a Identificar	(561.638,84)	-	-	-	-	(561.638,84)	0%
Custos e Despesas	(60.003.879,61)	(68.809.524,83)	(55.902.831,53)	(13.262.516,10)	(193,95)	(197.978.946,03)	-99%
Total Operacional	(21.578.347,53)	(42.705.170,03)	64.002.070,07	2.219.709,11	4.654,79	1.942.916,40	1%
Contrapartida Gerencial	(5.146.134,92)	-	-	-	-	(5.146.134,92)	-3%
Despesas Financeiras	(70.734,22)	-	-	-	-	(70.734,22)	0%
Receitas Financeiras	7.126,82	-	-	-	-	7.126,82	0%
Financiamento Retrovenda - Liberação	44.796.746,15	-	2.020.489,75	-	-	46.817.235,90	23%
Financiamento Retrovenda - Amortização	(4.599.356,18)	(3.910.001,64)	-	(38.307.878,08)	-	(46.817.235,90)	-23%
Financiamento Retrovenda - Prêmio	(6.971.019,62)	(5.676.965,57)	(6.193.053,35)	(2.064.351,12)	-	(20.905.389,65)	-10%
Financiamento Capital de Giro - Liberação	15.709.065,98	-	-	-	-	15.709.065,98	8%
Financiamento Capital de Giro - Amortização	(8.403.372,55)	-	-	-	-	(8.403.372,55)	-4%
Aporte - You Inc	62.749.301,40	-	-	-	-	62.749.301,40	31%
Retirada - You inc	(81.734.614,30)	-	-	-	-	(81.734.614,30)	-41%
CRI - Despesas	(3.108.314,26)	-	-	-	-	(3.108.314,26)	-2%
CRI - Emissão	4.062.000,00	15.938.000,00	-	-	-	20.000.000,00	10%
CRI - Amortização	-	-	(17.625.268,18)	(2.374.731,82)	-	(20.000.000,00)	-10%
CRI - Juros	(220.667,80)	(2.861.630,34)	(2.793.595,65)	(42.371,59)	-	(5.918.265,37)	-3%
CRI - Liberação	3.699.643,43	-	-	-	-	3.699.643,43	2%
Débito - Provincia	(80.242,84)	-	-	-	-	(80.242,84)	0%
Crédito - Sofisa	4.252.000,00	-	-	-	-	4.252.000,00	2%
Débito - Sofisa	(1.505.844,07)	-	-	-	-	(1.505.844,07)	-1%
Débito - KS FIDC	(2.500,00)	-	-	-	-	(2.500,00)	0%
Débito - Sifra	(495.240,00)	-	-	-	-	(495.240,00)	0%
TED entre contas	(603.962,10)	-	-	-	-	(603.962,10)	0%
Total Investimentos	22.333.880,92	3.489.402,46	(24.591.427,43)	(42.789.332,60)	-	(41.557.476,65)	-21%
TOTAL	755.533,39	(39.215.767,57)	39.410.642,64	(40.569.623,50)	4.654,79	(39.614.560,25)	-20%

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 padrão do incorporador;
- Obra, 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 foi zerada ao considerar a projeção do incorporador e a despesa não constar no relatório.
- Terreno: No fluxo possui pagamentos de permuta financeira + despesas com o terreno, considerando incorridos + projeção de acordo com a curva (%) contida no fluxo a incorrer disponibilizado pelo incorporador subtraindo os valores já incorridos;
- Despesas administrativas considerando incorridos + projeção de despesas com monitoramento e medição física de obra;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Há algumas operações de financiamento de capital de giro que não estamos fazendo a projeção da devolução por não termos recebido documentações sobre o prazo e juros dessas operações;
- Algumas movimentações contidas no contas pagas enviado se referiam a outras contas correntes das quais não tivemos acesso aos extratos. Desta forma foi criado uma movimentação “Contrapartida Gerencial” para compor o saldo de caixa do projeto no fluxo;



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Financiamento – Retrovenda: Refere-se a **116 unidades** em estoque que foram vendidas para o banco **BTG Pactual** 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.
- Projeção do fluxo de “**Financiamento Retrovenda – Amortização**” efetuado pela Monitori.
- Foram projetados juros do CRI 89ª Emissão, 1ª Série.



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.



5.1 – Índice de Cobertura de Garantia Mínimo

Itens	Unds	Valor (R\$)	
Recebível pós-chaves	60	24.756.196,27	(A)
Estoque	1	545.166,66	(B)
70% Estoque	1	381.616,66	(C)
Saldo Devedor CRI	-	4.070.110,79	(D)
Saldo a Liberar CRI	-	15.938.000,00	(E)

$$\text{ICGM} = \frac{(A + C)}{(D + E)} \quad \mathbf{126\%}$$



- (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.

Crédito Total **20.000.000,00**

89ª Emissão - 1ª Série

Cód Ativo: **24L2728044**

Data do P.U. 28/02/2025

Valor do P.U. 1.002,00

Cotas Integralizadas 4.062,00

Saldo Devedor **4.070.110,79**