

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
CRI Plantas (47^a e 48^a Séries da 3^a Emissão)
Realizado em: 29/08/2024

 **Data Base: Julho/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
Saldo Devedor:	R\$ 86.174.400,00

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\$ 61,329.

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	13.814
Divina Encrenca	0 - 30	6.300	7.734
Gato Sem Rabo	31 - 90	8.750	11.127
KM Studio	31 - 90	6.000	7.712
GOBI	0 - 30	4.000	4.500
MESA	0 - 30	4.500	4.500
Total Geral		51.300	61.329

Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Jul/24:

Contas Projeto + Província:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003862-1	Itaú Arrec 18534-1	Total
Saldo Inicial		77.430,92	527,92	77.958,84
Receitas	Receita de Aluguel	0,00	60.928,79	60.928,79
Receitas	Receita Condominio	33.338,21	0,00	33.338,21
Financiamento	Débito CRI I - Província	0,00	-38.574,62	-38.574,62
Transferências	Débito - Baoba	0,00	-3.828,00	-3.828,00
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-33.680,46	-95,70	-33.776,16
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-39.966,17	0,00	-39.966,17
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	725,09	3,70	728,79
Total de Movimentações no Período		-39.583,33	18.434,17	-21.149,16
Saldo Final		37.847,59	18.962,09	56.809,68

Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Detalhamento das despesas administrativas:

Classificação Analítica	Categoria	mai-24	jun-24	jul-24	Total Geral
Despesas administrativas	Água e Esgoto	-5.014,56	-5.240,07	-5.240,20	-15.494,83
Despesas administrativas	Condomínio	-11.027,54	-11.450,25	-11.407,28	-33.885,07
Despesas administrativas	Contabilidade	-1.320,00	-1.320,00	-1.320,00	-3.960,00
Despesas administrativas	Emolumentos	-251,76	0,00	0,00	-251,76
Despesas administrativas	Energia Elétrica	-5.724,19	-4.176,91	-6.577,37	-16.478,47
Despesas administrativas	INSS	0,00	0,00	-1.085,98	-1.085,98
Despesas administrativas	ISS	-52,73	-67,74	-80,67	-201,14
Despesas administrativas	Limpeza	-3.362,56	-2.650,00	-2.200,00	-8.212,56
Despesas administrativas	PCC	0,00	-989,29	0,00	-989,29
Despesas administrativas	Reembolso	0,00	0,00	-80,00	-80,00
Despesas administrativas	Reembolso de Despesas	0,00	20.256,55	0,00	20.256,55
Despesas administrativas	Segurança	-4.848,42	-4.640,44	-4.635,02	-14.123,88
Despesas administrativas	Tarifas Bancárias	-273,95	-312,46	-274,94	-861,35
Despesas administrativas	TFE	0,00	-216,23	0,00	-216,23
Despesas administrativas	Sistema de Gestão	-779,00	-779,00	-779,00	-2.337,00
Despesas administrativas	Internet	0,00	-315,20	0,00	-315,20
Total Geral		-32.654,71	-11.901,04	-33.680,46	-78.236,21

Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Detalhamento das receitas no período:

Cliente	Receita de Aluguel	Receita Condominio	Total Geral
DEZKER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A	13.814,17	10.175,60	23.989,77
LIVRARIA GATO SEM RABO LTDA	18.439,37	3.334,75	21.774,12
SOUL FOOD EVENTOS	7.733,94	521,45	8.255,39
CORA RESTAURANTE	11.941,31	15.398,76	27.340,07
GOBI	4.500,00	2.050,23	6.550,23
MESA	4.500,00	1.857,42	6.357,42
Total Geral	60.928,79	33.338,21	94.267,00

Fluxo Incorrido FSMJ (Mogno)

Classificação	Incorrido	3T2024	4T2024	1T2025	2T2025	3T2025	4T2025 +	Total a Incurrer	Total
Caixa inicial	71.885	-	-	-	-	-	-	-	71.885
Equity SCP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição (gerencial)	(5.900.000)	-	-	-	-	-	-	-	(5.900.000)
Desenvolvimento	(25.630)	-	-	-	-	-	-	-	(25.630)
Fit out	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FF&E	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Desenvolvimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos de Aplicações	5.064	-	-	-	-	-	-	-	5.064
Receitas	2.578.109	198.956	-	-	-	-	-	198.956	2.777.065
Impostos	(248.609)	-	-	-	-	-	-	-	(248.609)
Despesas administrativas	(1.208.713)	(94.209)	-	-	-	-	-	(94.209)	(1.302.923)
Venda Ativo	-	7.393.901	-	-	-	-	-	7.393.901	7.393.901
Prêmio CRI	-	(166.363)	-	-	-	-	-	(166.363)	(166.363)
Prêmio Planta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Araucaria	43.595	-	-	-	-	-	-	-	43.595
Crédito - Plantas VB	168.000	-	-	-	-	-	-	-	168.000
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 - Arrecadora	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - SF 804	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - SF 804	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	(771.521)	-	-	-	-	-	-	-	(771.521)
Repasse Parcelas PS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI II - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Despesas	(1.286.297)	-	-	-	-	-	-	-	(1.286.297)
Financiamento CRI II - Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	56.810	7.332.285	-	-	-	-	-	7.332.285	7.389.095

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. Considerando correções/ descontos o valor faturado atual é de R\$ 225.120.

Valor dos Aluguéis Ativos

Nome Fantasia	Faixa de Inadimplência	Valor Aluguel Contrato	Valor Aluguel Atual
TABAS TECNOLOGIA IMOBILIARIA LTDA	0 - 30	215.941	225.120

Fluxo Incorrido Magdalena Laura (Baobá)

Jul/24:

Contas Projeto + Província:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003860-7	Itaú Arrec 18525-9	Total
Saldo Inicial		45.687,60	231.452,58	277.140,18
Venda Ativo	Venda Ativo	0,00	20.081.998,00	20.081.998,00
Receitas	Receita de Aluguel	0,00	225.119,90	225.119,90
Receitas	Receita Condominio	9.722,55	0,00	9.722,55
Financiamento	Débito CRI I - Província	0,00	-456.048,98	-456.048,98
Transferências	Crédito - Mogno	3.828,00	0,00	3.828,00
Transferências	Crédito - Araucaria	353.209,81	0,00	353.209,81
IPTU/mês	IPTU/mês	-83.441,87	0,00	-83.441,87
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-132.573,46	0,00	-132.573,46
Obra	Obra	-175.508,00	0,00	-175.508,00
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-9.578,46	-75,30	-9.653,76
Despesas Legais	Despesas Legais	-5.494,72	0,00	-5.494,72
Débito a identificar	Débito a identificar	-5.857,35	0,00	-5.857,35 (i)
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	5,90	785,87	791,77
Total de Movimentações no Período		-45.687,60	19.851.779,49	19.806.091,89
Saldo Final		0,00	20.083.232,07	20.083.232,07

(i) Não foi possível identificar o destino de algumas movimentações do extrato bancário.

Fluxo Incorrido Magdalena Laura (Baobá)

Detalhamento das despesas administrativas:

Classificação Analítica	Categoria	mai-24	jun-24	jul-24	Total Geral
Despesas administrativas	Devoluções	0,00	0,00	383,80	383,80
Despesas administrativas	Construtora	0,00	0,00	-2.237,00	-2.237,00
Despesas administrativas	Contabilidade	-1.320,00	-1.320,00	-1.320,00	-3.960,00
Despesas administrativas	Contribuição Social	-251,76	0,00	0,00	-251,76
Despesas administrativas	Emolumentos	0,00	-3.967,54	-264,83	-4.232,37
Despesas administrativas	Energia Elétrica	0,00	0,00	-90,46	-90,46
Despesas administrativas	IRRF	-152,63	0,00	0,00	-152,63
Despesas administrativas	Multas	0,00	-1.988,38	0,00	-1.988,38
Despesas administrativas	Reembolso	0,00	0,00	-383,80	-383,80
Despesas administrativas	Tarifas Bancárias	-148,90	-145,20	-174,37	-468,47
Despesas administrativas	Sistema de Gestão	-878,00	0,00	-2.258,00	-3.136,00
Despesas administrativas	Manutenção	-7.692,50	0,00	-2.850,00	-10.542,50
Despesas administrativas	Erro no pagto(Dev TED / PIX/ DOC)	0,00	0,00	-383,80	-383,80
Total Geral		-10.443,79	-7.421,12	-9.578,46	-27.443,37

Fluxo Incorrido Magdalena Laura (Baobá)

Detalhamento da receita no período:

Cliente	Receita de Aluguel	Reembolso de Despesas	Receita de IPTU	Total Geral
TABAS TECNOLOGIA IMOBILIARIA LTDA.	225.119,90	217,54	9.505,01	234.842,45
Total Geral	225.119,90	217,54	9.505,01	234.842,45

Fluxo Projetado Magdalena Laura (Baobá)

Classificação	Incorrido	3T2024	4T2024	1T2025	2T2025	3T2025	4T2025 +	Total a Incurrer	Total
Caixa inicial	(1)	-	-	-	-	-	-	-	(1)
Equity SCP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição (gerencial)	(21.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	(21.000.000)
Desenvolvimento	(3.665.455)	-	(96.445)	-	-	-	-	(96.445)	(3.761.900)
Fit out	(709.593)	-	(27.486)	-	-	-	-	(27.486)	(737.079)
FF&E	(2.203.762)	-	(381.395)	-	-	-	-	(381.395)	(2.585.158)
Taxa de Desenvolvimento	(934.830)	-	-	-	-	-	-	-	(934.830)
Rendimentos de Aplicações	1.923	-	-	-	-	-	-	-	1.923
Receitas	5.040.652	431.882	-	-	-	-	-	431.882	5.472.534
Impostos	(699.809)	-	-	-	-	-	-	-	(699.809)
Despesas administrativas	(435.483)	-	-	-	-	-	-	-	(435.483)
Venda Ativo	20.081.998	-	-	-	-	9.464.286	-	9.464.286	29.546.284
Prêmio CRI	-	(685.930)	-	-	-	-	-	(685.930)	(685.930)
Prêmio Planta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Araucaria	7.979.792	-	-	-	-	-	-	-	7.979.792
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 - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - SF 804	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - SF 804	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - Araucaria	(60.000)	-	-	-	-	-	-	-	(60.000)
Débito - Plantas VB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - VGHF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TED mesma TIT	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências - Créditos	300.596	-	-	-	-	-	-	-	300.596
Transferências - Débitos	(1.155.498)	-	-	-	-	-	-	-	(1.155.498)
Repassse Parcelas PS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dívidendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI II - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Despesas	(4.140.678)	-	-	-	-	-	-	-	(4.140.678)
Financiamento CRI II - Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito a identificar	(5.857)	-	-	-	-	-	-	-	(5.857)
Crédito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	20.083.232	(254.048)	(505.326)	-	-	9.464.286	-	8.704.912	28.788.144

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\$ 153.119,43.

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	139.523
Total Geral		145.660	153.119

Fluxo Incorrido União Continental (Cambuci)

Jul/24:

Contas Projeto + Província:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003861-4	Itaú Arrec 18531-7	Total
Saldo Inicial		13.260,70	140.963,39	154.224,09
Venda Ativo	Venda Ativo	0,00	16.143.673,00	16.143.673,00
Receitas	Receita de Aluguel	0,00	153.119,43	153.119,43
Receitas	Receita Condominio	5.129,09	0,00	5.129,09
Financiamento	Débito CRI I - Província	0,00	-281.784,47	-281.784,47
Transferências	Crédito - Araucaria	109.964,71	0,00	109.964,71
Transferências	Débito - União Continental	0,00	-11.336,00	-11.336,00
Transferências	Crédito - Província Cambuci	11.336,00	0,00	11.336,00
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-5.895,72	-79,60	-5.975,32
IPTU/mês	IPTU/mês	-7.328,30	0,00	-7.328,30
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-79.034,10	0,00	-79.034,10
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	6,98	486,75	493,73
Débito a identificar	Débito a identificar	-47.440,96	0,00	-47.440,96 (i)
Total de Movimentações no Período		-13.262,30	16.004.079,11	15.990.816,81
Saldo Final		-1,60	16.145.042,50	16.145.040,90

(i) Não foi possível identificar o destino de algumas movimentações do extrato bancário.

Fluxo Incorrido União Continental (Cambuci)

Detalhamento das despesas administrativas:

Classificação Analítica	Categoria	mai-24	jun-24	jul-24	Total Geral
Despesas administrativas	Advogados	-10.084,66	-2.442,92	-476,75	-13.004,33
Despesas administrativas	Contabilidade	-1.320,00	-1.320,00	-1.320,00	-3.960,00
Despesas administrativas	Contribuição Social	-251,76	-216,23	0,00	-467,99
Despesas administrativas	INSS	0,00	0,00	-120,67	-120,67
Despesas administrativas	IRRF	-54,67	0,00	0,00	-54,67
Despesas administrativas	PCC	0,00	-652,84	0,00	-652,84
Despesas administrativas	Reembolso	0,00	0,00	-383,80	-383,80
Despesas administrativas	Reembolso de Despesas	6.480,11	0,00	0,00	6.480,11
Despesas administrativas	Tarifas Bancárias	-79,00	-146,20	-151,50	-376,70
Despesas administrativas	Sistema de Gestão	-878,00	0,00	-2.258,00	-3.136,00
Despesas administrativas	FF&E	0,00	0,00	-935,00	-935,00
Despesas administrativas	Manutenção	0,00	0,00	-250,00	-250,00
Total Geral		-6.187,98	-4.778,19	-5.895,72	-16.861,89

Fluxo Incorrido 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.	139.522,82	5.129,09	144.651,91
Total Geral	153.119,43	5.129,09	158.248,52

Fluxo Projetado União Continental (Cambuci)

Classificação	Incorrido	3T2024	4T2024	1T2025	2T2025	3T2025	4T2025 +	Total a Incurrer	Total
Caixa inicial	2.571	-	-	-	-	-	-	-	2.571
Equity SCP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição	(9.064)	-	(526.748)	-	-	-	-	(526.748)	(535.812)
Aquisição (gerencial)	(12.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	(12.000.000)
Desenvolvimento	(6.768.367)	-	(214.595)	-	-	-	-	(214.595)	(6.982.962)
Fit out	(221.914)	-	(117.699)	-	-	-	-	(117.699)	(339.613)
FF&E	(1.476.085)	-	-	-	-	-	-	-	(1.476.085)
Taxa de Desenvolvimento	(373.076)	-	(428.261)	-	-	-	-	(428.261)	(801.337)
Rendimentos de Aplicações	1.543	-	-	-	-	-	-	-	1.543
Receitas	2.955.992	292.741	-	-	-	-	-	292.741	3.248.732
Impostos	(417.417)	-	-	-	-	-	-	-	(417.417)
Despesas administrativas	(564.632)	-	-	-	-	-	-	-	(564.632)
Venda Ativo	16.143.673	-	-	-	-	7.606.376	-	7.606.376	23.750.049
Prêmio CRI	-	(464.941)	-	-	-	-	-	(464.941)	(464.941)
Prêmio Planta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Araucária	9.478.657	-	-	-	-	-	-	-	9.478.657
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 - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - SF 804	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - SF 804	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - Araucária	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - Plantas VB	(13.190)	-	-	-	-	-	-	-	(13.190)
Débito - VGHF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TED mesma TIT	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências - Créditos	364.469	-	-	-	-	-	-	-	364.469
Transferências - Débitos	(436.632)	-	-	-	-	-	-	-	(436.632)
Repasse Parcelas PS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI II - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Despesas	(2.552.611)	-	-	-	-	-	-	-	(2.552.611)
Financiamento CRI II - Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito a identificar	(47.441)	-	-	-	-	-	-	-	(47.441)
Crédito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	16.145.041	(172.200)	(1.287.303)	-	-	7.606.376	-	6.146.873	22.291.914

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. Considerando correções/ descontos o valor faturado atual é de R\$ 497.292;
- ✓ Locatários : Atualmente TABAS TECNOLOGIA e RENATA SAMPAIO, possui inadimplência na faixa de acima de 120 dias, possuindo R\$ 47.200,00 e R\$ 317.748,14 de alugueis em atraso respectivamente.

Valor dos Aluguéis Ativos

Nome Fantasia	Faixa de Inadimplência	Valor Aluguel Contrato	Valor Aluguel Atual
TABAS TECNOLOGIA IMOBILIARIA LTDA	180 <	498.289	437.331
RENATA SAMPAIO FERREIRA BAR E RESTAURANTE S/A	121 - 180	41.787	59.961
Total Geral		540.076	497.292

Fluxo Incorrido Renata Sampaio (Embaúba)

Jul/24:

Contas Projeto:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003874-8	Itaú Arrec 18520-0	Total
Saldo Inicial		52.099,83	615.154,44	667.254,27
Venda Ativo	Venda Ativo	0,00	50.053.173,00	50.053.173,00
Receitas	Receita de Aluguel	0,00	444.792,37	444.792,37
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-23.098,36	-151,50	-23.249,86
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-261.648,50	0,00	-261.648,50
FF&E	FF&E	-550,00	0,00	-550,00
Financiamento	Débito CRI I - Província	0,00	-1.026.290,22	-1.026.290,22
Transferências	Crédito - Araucaria	282.436,66	0,00	282.436,66
Transferências	Débito - Embauba	0,00	-29.626,00	-29.626,00
Transferências	Crédito - Província Embauba	29.626,00	0,00	29.626,00
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	0,00	2.195,59	2.195,59
Débito a identificar	Débito a identificar	-29.282,14	0,00	-29.282,14 (i)
Total de Movimentações no Período		-2.516,34	49.444.093,24	49.441.576,90
Saldo Final		49.583,49	50.059.247,68	50.108.831,17

(i) Não foi possível identificar o destino de algumas movimentações do extrato bancário.

Fluxo Incorrido Renata Sampaio (Embaúba)

Detalhamento das despesas administrativas:

Classificação Analítica	Categoria	mai-24	jun-24	jul-24	Total Geral
Despesas administrativas	Advogados	-9.607,91	-1.770,65	0,00	-11.378,56
Despesas administrativas	Áreas Comuns	-7.312,50	-7.312,50	-7.312,50	-21.937,50
Despesas administrativas	Cartório	0,00	0,00	-6.289,76	-6.289,76
Despesas administrativas	Complementares	-251,76	0,00	0,00	-251,76
Despesas administrativas	Consultoria/Diligência	0,00	0,00	-2.815,50	-2.815,50
Despesas administrativas	Contabilidade	-1.320,00	-1.320,00	-1.320,00	-3.960,00
Despesas administrativas	Manutenção de Imobilizado	0,00	0,00	-400,00	-400,00
Despesas administrativas	PCC	0,00	0,00	-87,73	-87,73
Despesas administrativas	Reembolso	0,00	0,00	-2.496,17	-2.496,17
Despesas administrativas	Reembolso de Despesas	73,74	0,00	0,00	73,74
Despesas administrativas	Tarifas Bancárias	-176,36	-169,98	-188,24	-534,58
Despesas administrativas	TFE	0,00	0,00	-432,46	-432,46
Despesas administrativas	Sistema de Gestão	-878,00	0,00	-1.756,00	-2.634,00
Despesas administrativas	Construção	-13.000,00	0,00	0,00	-13.000,00
Despesas administrativas	INSS - IRRF - PCC	-1.259,21	-629,61	0,00	-1.888,82
Total Geral		-33.732,00	-11.202,74	-23.098,36	-68.033,10

Fluxo Incorrido Renata Sampaio (Embaúba)

Detalhamento da receita no período:

Cliente	Receita de Aluguel
TABAS TECNOLOGIA IMOBILIARIA LTDA.	437.330,98
RENATA SAMPAIO FERREIRA BAR E RESTAURANTE S/A	7.461,39
Total Geral	444.792,37

Fluxo Projetado Renata Sampaio (Embaúba)

Classificação	Incorrido	3T2024	4T2024	1T2025	2T2025	3T2025	4T2025 +	Total a Incorrer	Total
Caixa inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equity SCP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição	(20.485.471)	-	-	-	-	-	-	-	(20.485.471)
Aquisição (gerencial)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Desenvolvimento	(20.995.567)	-	(724.347)	-	-	-	-	(724.347)	(21.719.914)
Fit out	(237.001)	-	(991.053)	-	-	-	-	(991.053)	(1.228.054)
FF&E	(5.611.441)	-	-	-	-	-	-	-	(5.611.441)
Taxa de Desenvolvimento	(593.636)	-	(3.102.032)	-	-	-	-	(3.102.032)	(3.695.668)
Rendimentos de Aplicações	8.709	-	-	-	-	-	-	-	8.709
Receitas	2.825.115	992.214	-	-	-	-	-	992.214	3.817.329
Impostos	(387.971)	-	-	-	-	-	-	-	(387.971)
Despesas administrativas	(132.670)	-	-	-	-	-	-	-	(132.670)
Venda Ativo	50.053.173	-	-	-	-	23.536.581	-	23.536.581	73.589.754
Prêmio CRI	-	(1.575.869)	-	-	-	-	-	(1.575.869)	(1.575.869)
Prêmio Planta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - Araucaria	27.791.989	-	-	-	-	-	-	-	27.791.989
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 - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - SF 804	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito - SF 804	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - Araucaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - Plantas VB	(385.000)	-	-	-	-	-	-	-	(385.000)
Débito - VGHF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito - PDU&R FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TED mesma TIT	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências - Créditos	120.428	-	-	-	-	-	-	-	120.428
Transferências - Débitos	(133.704)	-	-	-	-	-	-	-	(133.704)
Repasse Parcelas PS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI II - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento CRI I - Despesas	(2.530.949)	-	-	-	-	-	-	-	(2.530.949)
Financiamento CRI II - Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Débito a identificar	(29.282)	-	-	-	-	-	-	-	(29.282)
Crédito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	16.110	-	-	-	-	-	-	-	16.110
TOTAL	50.108.831	(583.655)	(4.817.432)	-	-	23.536.581	-	18.135.493	68.244.324

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

Jul/24:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003859-7
Saldo Inicial		3.772,97
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-3.228,60
Transferências	Crédito - Plantas VB	748.245,18
Transferências	Débito - Embauba	-10.500,00
Transferências	Débito - Cambuci	-109.964,71
Transferências	Débito - Renata Sampaio	-271.936,66
Transferências	Débito - Baoba	-353.209,81
Transferências	Débito - Plantas VB	-3.178,38
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	0,01
Total de Movimentações no Período		-3.772,97
Saldo Final		0,00

Movimentações Plantas Vilas Buarque

Jul/24:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Santander 13003841-8
Saldo Inicial		491.292,82
Financiamento	Financiamento CRI II - Liberação	8.000.000,00
Transferências	Crédito - Araucaria	3.178,38
Transferências	Débito - Joaquim Eugênio	-4.583.660,74
Transferências	Débito - Margarida	-725.000,00
Transferências	Débito - Araucaria	-748.245,18
Transferências	Débito - Plibama	-54.566,92
Transferências	Débito - PDU&R FII	-2.276.224,20
Débito a identificar	Débito a identificar	-62.069,12
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-37.013,10
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-8.709,85
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	1.017,91
Total de Movimentações no Período		-491.292,82
Saldo Final		0,00

Movimentações Patrimônio Separado

Jul/24:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Itaú 18232-2
Saldo Inicial		2.516.301,41
CRI I - Liberação	CRI I - Liberação	-2.298.430,03
CRI I -Juros	CRI I - 47S -Juros	-615.562,05
CRI I -Amortização	CRI I - 47S - Amortização	-1.187.136,19
CRI I - Despesas	CRI I - Despesas	-10.037,08
Transferências	Crédito - Mogno	38.574,62
Transferências	Crédito - Província Baoba	456.048,98
Transferências	Crédito - Província Cambuci	281.784,47
Transferências	Crédito - Província Embauba	1.026.290,22
Transferências	Crédito - SF 804	10.114,26
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-62.962,82
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	8,86
Total de Movimentações no Período		-2.361.306,76
Saldo Final		154.994,65

Movimentações Totais

Classificação Sintética	Classificação Analítica	Plantas Vila Buarque	Araucaria	FSMJ	Magdalena Laura	União Continental	Renata Sampaio	Total Geral
Saldo Inicial		491.292,82	3.772,97	77.958,84	277.138,78	154.224,09	668.267,63	1.672.655,13
Venda Ativo	Venda Ativo	0,00	0,00	0,00	20.081.998,00	16.143.673,00	50.053.173,00	86.278.844,00
Financiamento	Financiamento CRI II - Liberação	8.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.000.000,00
Financiamento	Débito CRI I - Província	0,00	0,00	-38.574,62	-456.048,98	-281.784,47	-1.026.290,22	-1.802.698,29
Receitas	Receita de Aluguel	0,00	0,00	60.928,79	225.119,90	153.119,43	444.792,37	883.960,49
Receitas	Receita Condominio	0,00	0,00	33.338,21	9.722,55	5.129,09	0,00	48.189,85
Tributos	PIS / COFINS / CSLL / IRPJ	-8.709,85	0,00	-39.966,17	-132.573,46	-79.034,10	-261.648,50	-521.932,08
Despesas administrativas	Despesas administrativas	-37.013,10	-3.228,60	-33.776,16	-9.653,76	-5.975,32	-23.249,86	-112.896,80
Obra	Obra	0,00	0,00	0,00	-175.508,00	0,00	0,00	-175.508,00
Despesas Legais	Despesas Legais	0,00	0,00	0,00	-5.494,72	0,00	0,00	-5.494,72
FF&E	FF&E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-550,00	-550,00
IPTU/mês	IPTU/mês	0,00	0,00	0,00	-83.441,87	-7.328,30	0,00	-90.770,17
Transferências	Crédito - Plantas VB	0,00	748.245,18	0,00	0,00	0,00	0,00	748.245,18
Transferências	Crédito - Araucaria	3.178,38	0,00	0,00	353.209,81	109.964,71	282.436,66	748.789,56
Transferências	Débito - Araucaria	-748.245,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-748.245,18
Transferências	Crédito - Mogno	0,00	0,00	0,00	3.828,00	0,00	0,00	3.828,00
Transferências	Débito - Cambuci	0,00	-109.964,71	0,00	0,00	0,00	0,00	-109.964,71
Transferências	Débito - Baoba	0,00	-353.209,81	-3.828,00	0,00	0,00	0,00	-357.037,81
Transferências	Débito - Embauba	0,00	-10.500,00	0,00	0,00	0,00	-29.626,00	-40.126,00
Transferências	Débito - Plantas VB	0,00	-3.178,38	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.178,38
Transferências	Débito - Plibama	-54.566,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-54.566,92
Transferências	Débito - Joaquim Eugênio	-4.583.660,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.583.660,74
Transferências	Débito - Margarida	-725.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-725.000,00
Transferências	Débito - União Continental	0,00	0,00	0,00	0,00	-11.336,00	0,00	-11.336,00
Transferências	Débito - Renata Sampaio	0,00	-271.936,66	0,00	0,00	0,00	0,00	-271.936,66
Transferências	Crédito - Província Cambuci	0,00	0,00	0,00	0,00	11.336,00	0,00	11.336,00
Transferências	Crédito - Província Embauba	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.626,00	29.626,00
Transferências	Débito - PDU&R FII	-2.276.224,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.276.224,20
Débito a identificar	Débito a identificar	-62.069,12	0,00	0,00	-5.857,35	-47.440,96	-29.282,14	-144.649,57
Rendimentos de Aplicações	Rendimentos de Aplicações	1.017,91	0,01	728,79	791,77	493,73	2.195,59	5.227,80
Total de Movimentações no Período		-491.292,82	-3.772,97	-21.149,16	19.806.091,89	15.990.816,81	49.441.576,90	84.722.270,65
Saldo Final		0,00	0,00	56.809,68	20.083.230,67	16.145.040,90	50.109.844,53	86.394.925,78

Receitas ocorridas fora do Patrimônio Separado

Neste controle é acompanhado as parcelas a repassar para a conta P.S, desde **Fev/24** 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	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
FSMJ	jun-24	98.924,66	98.924,66	0,00	0,00	0,00
Magdalena Laura	jun-24	694.706,49	694.706,49	0,00	0,00	0,00
União Continental	jun-24	294.781,71	294.781,71	0,00	0,00	0,00
Renata Sampaio	jun-24	1.435.224,77	1.435.224,77	0,00	0,00	0,00
FSMJ	jul-24	60.928,79	60.928,79	0,00	0,00	0,00
Magdalena Laura	jul-24	225.119,90	225.119,90	0,00	0,00	0,00
União Continental	jul-24	153.119,43	153.119,43	0,00	0,00	0,00
Renata Sampaio	jul-24	444.792,37	444.792,37	0,00	0,00	0,00
Total Geral		5.509.796,71	5.262.142,71	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.