

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro (64E - 1ª e 2ª Séries)
Flow + Estoque e Terrenos
Realizado em: 16/08/2024

 **Data Base: Junho/2024**



Resumo Empreendimento

Resumo Operação

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Índice de Garantia

5 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: Flow By Gafisa

Empresa: Plewades Empreendimentos Imobiliários Ltda

Endereço: Rua Nestor Pestana nº 94, Consolação

Cidade: São Paulo - SP

Patrimônio de Afetação: sim (21/10/2021)

Torres: 1

Total de Unidades: 439 (438 unds, 1 vg / dep)

Unidades em Estoque: 52

% Vendido: 87,62%

% Obra: 51,63%

Data de Entrega: 30/06/2025 (Previsto CCV)

Data Base Monitoramento: 30/06/2024

Resumo Empreendimento

Unidades Matarazzo (em construção):

| Lote / Unidade | Empreendimento | Proprietário | Cartório de Registro de Imóveis | Número Matrícula | Valor Mercado | Valor Venda Forçada |
|----------------|------------------|---|---|------------------|---------------|---------------------|
| Suíte nº 750 | Cidade Matarazzo | BM Empreendimentos e Participações S.A. | 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 205.657 | 5.739.000,00 | 4.519.800,00 |
| Suíte nº 752 | Cidade Matarazzo | BM Empreendimentos e Participações S.A. | 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 205.658 | 5.101.000,00 | 4.017.400,00 |
| Suíte nº 840 | Cidade Matarazzo | BM Empreendimentos e Participações S.A. | 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 205.664 | 6.083.000,00 | 4.790.800,00 |
| Suíte nº 842 | Cidade Matarazzo | BM Empreendimentos e Participações S.A. | 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 205.665 | 6.247.000,00 | 4.919.900,00 |
| Suíte nº 850 | Cidade Matarazzo | BM Empreendimentos e Participações S.A. | 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 205.669 | 5.660.000,00 | 4.457.600,00 |
| Suíte nº 940 | Cidade Matarazzo | BM Empreendimentos e Participações S.A. | 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 205.683 | 6.209.000,00 | 4.890.000,00 |

Unidades Estoque:

| Lote / Unidade | Empreendimento | Proprietário | Cartório de Registro de Imóveis | Número Matrícula | Valor Mercado | Valor Venda Forçada |
|---------------------------|-------------------------------|--|---|------------------|---------------|---------------------|
| Loja nº 01 | Gafisa Like Alto da Boa Vista | Gafisa S.A. | 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 457.065 | 1.535.000,00 | 1.209.000,00 |
| Apartamento Duplex nº 261 | Edifício Gafisa Easy Tatuapé | Gafisa S.A. | 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 294.812 | 1.507.000,00 | 1.187.000,00 |
| Loja "A" | Botanique | SPE Jardim Botânico 211 – Empreendimento Imobiliário Ltda. | 2º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/I | 104.551 | 3.677.000,00 | 3.677.000,00 |

Terrenos:

| Lote / Unidade | Empreendimento | Proprietário | Cartório de Registro de Imóveis | Número Matrícula | Valor Mercado | Valor Venda Forçada |
|----------------|----------------|---|--|------------------|---------------|---------------------|
| Terreno Adamas | N.A. | Gafisa SPE-137 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP | 105.878 | 29.581.000,00 | 23.297.000,00 |
| Terreno Lorian | N.A. | Gafisa S.A. | 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP | 78.532 | 21.880.000,00 | 17.232.000,00 |

Resumo Operação

| Informações da Operação | Geral | CCB FLOW (10006017-0) | CCB TERRENOS (10006082-0) | CCB ESTOQUE (10006018-8) |
|------------------------------------|--|--|---|---|
| CRI | | 01 e 02ª Séries da 64ª Emissão | | |
| Emissora (securitizadora) | | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO | | |
| Agente Fiduciário (custodiante) | | OLIVEIRA TRUST DTVM S.A. | | |
| Cedente (Credora) | | COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP | | |
| Emitente (Devedora) | | SPE FLOW e GAFISA S.A. | | |
| Empreendimento alvo | | DIVERSOS | | |
| Crédito Total | 107.940.000,00 | 63.300.000,00 | 13.020.000,00 | 31.620.000,00 |
| <i>Despesas Flat</i> | <i>423.278,40</i> | - | - | - |
| <i>Fundo de Reserva e Despesas</i> | <i>4.855.107,44</i> | - | - | - |
| <i>1º Prêmio</i> | <i>2.575.423,09</i> | - | - | - |
| <i>Preço de Aquisição Líquido</i> | <i>100.086.191,07</i> | - | - | - |
| Data de emissão | 23/05/2024 | 23/05/2024 | 23/05/2024 | 23/05/2024 |
| Data de vencimento final | 05/06/2026 e 06/06/2029, referentes a 1 e 2ª série | 03/06/2026 | 05/06/2029 | 05/06/2029 |
| Atualização Monetário e Juros | Taxa DI + 6,00% a.a. base 252 para as 2 séries | Taxa DI + 6,00% | Taxa DI + 6,00% | Taxa DI + 6,00% |
| Razão Mínima de Garantia | - | Deverá ser mantida a razão mínima de garantia maior ou igual a 160%, conforme fórmula localizada no item 4.2 desta apresentação. | A soma do valor dos Terrenos deverá corresponder a um valor igual ou superior a 180% (cento e oitenta por cento) do saldo devedor da CCB Gafisa – Terrenos. | A soma do valor das Unidades Matarazzo e das Unidades Estoque deverá corresponder a um valor igual ou superior a 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor da CCB Gafisa - Estoque. |

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades) - Flow

| Unidades | Monit. jun24 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Total Unidades Empreendimento | 439 |
| Total Unidades Fora Garantia | 19 |
| Permutas (i) | 19 |
| Unidades | 19 |
| Total Unidades Em Garantia | 420 |
| Permutas | 0 |
| Unidades | 0 |
| Disponível / Estoque | 52 |
| Unidades em Estoque | 52 |
| Vendidas (ii) | 368 |
| Quitadas | 78 |
| Financiamento Direto | 77 |
| Promessa de Repasse | 213 |

(i) Há 19 unidades permutadas no empreendimento e que estão fora da garantia da operação do Flow.

(ii) Das unidades em garantia, 368 estão vendidas, sendo 78 quitadas.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Flow

Unidades vendidas

| Faixa de Atraso | Unds jun-24 | % jun-24 |
|-----------------------|-------------|--------------|
| 0 - 30 | 346 | 47,0% |
| 31 - 90 | 9 | 17,2% |
| 91 - 120 | 1 | 19,1% |
| 121 - 180 | 4 | 15,9% |
| > 180 | 8 | 16,3% |
| Total Unidades | 368 | 45,3% |

Recebíveis unidades vendidas

| Faixa de Atraso | R\$MM jun-24 | % jun-24 |
|-------------------------|--------------|---------------|
| 0 - 30 | 56,04 | 91,3% |
| 31 - 90 | 2,08 | 3,4% |
| 91 - 120 | 0,23 | 0,4% |
| 121 - 180 | 0,90 | 1,5% |
| > 180 | 2,14 | 3,5% |
| Total Recebíveis | 61,39 | 100,0% |

UNIDADES por % Pago

| 0-10% | 10-20% | 20-30% | 30-40% | 40-50% | 50-60% | 60-70% | 70-80% | 80-90% | 90-100% | = 100% |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| 40 | 55 | 64 | 34 | 11 | 8 | 7 | 11 | 5 | 33 | 78 |
| 2 | 3 | 4 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2 | - | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | 2 | 2 | 1 | - | - | - | - | - | - | - |
| 47 | 61 | 72 | 35 | 11 | 8 | 7 | 11 | 5 | 33 | 78 |

RECEBÍVEIS por % Pago

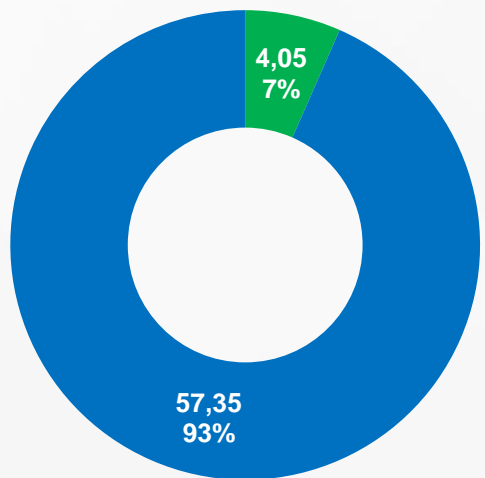
| 0-10% | 10-20% | 20-30% | 30-40% | 40-50% | 50-60% | 60-70% | 70-80% | 80-90% | 90-100% | = 100% |
|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------|
| 12,41 | 15,21 | 15,60 | 7,86 | 1,76 | 1,19 | 0,73 | 0,86 | 0,20 | 0,21 | - |
| 0,51 | 0,68 | 0,89 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | 0,23 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 0,52 | - | 0,38 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1,02 | 0,48 | 0,45 | 0,19 | - | - | - | - | - | - | - |
| 14,46 | 16,61 | 17,32 | 8,05 | 1,76 | 1,19 | 0,73 | 0,86 | 0,20 | 0,21 | - |

Das 368 unidades vendidas, 290 ativas e 78 quitadas. Das ativas, há 12 unidades inadimplentes acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

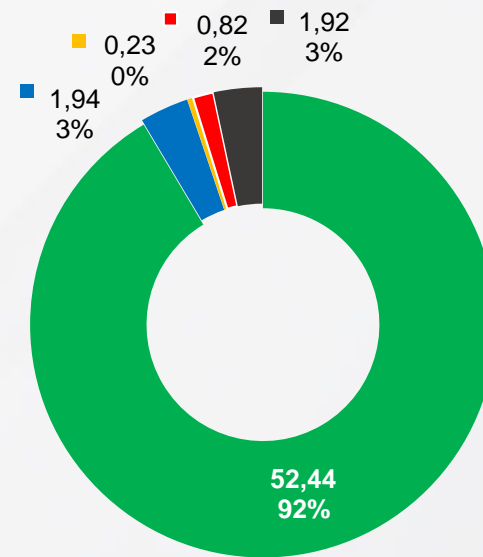
2.2 - Inadimplência e Recebíveis – Flow

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

O total de recebíveis do empreendimento soma R\$ 61,39 milhões, sendo R\$ 57,35 milhão de chaves / pós-chaves. Dos recebíveis pós-chaves, R\$ 2,74 (5%) milhões estão inadimplentes acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Fluxo Realizado – Extratos Flow

Movimentações de Abr até Jun/24:

| Classificação | Santander 13023471-9 |
|------------------------------|-------------------------|
| Saldo Inicial | 505.399,27 |
| Receita Contratada | 6.520.324,99 |
| Receitas Financeiras | 2.502,40 |
| (i) CRI - Liberação 1ª Série | 1.500.000,00 |
| Obra - Raso | -3.005.506,23 |
| Terreno | -282.015,03 |
| Incorporação | -95.732,02 |
| Marketing | -64.010,09 |
| Despesas Administrativas | -110.449,91 |
| Despesas Comissão | -9.145,94 |
| Distratos Realizados | -3.550,00 |
| Despesas Financeiras | -15.993,22 |
| (ii) Débito - VIRGO | -7.180.821,91 |
| (iii) Outras Receitas | 205.946,22 |
| Aporte - Gafisa | 5.101.471,44 |
| Retirada - Gafisa | -2.963.000,00 |
| Tributos | -40.397,06 |
| Saldo Atual | 65.022,91 |

- (i) Liberação dos recursos do CRI 1ª Série;
- (ii) Valor transferido para pagamento de outras operações de crédito;
- (iii) Referente a um desbloqueio judicial.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Fluxo Realizado – Extrato P.S.

Movimentações de Mai e Jun/24:

| Classificação | Itaú PS - Centralizadora 18756-0 |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Saldo Inicial | 0,00 |
| Receitas Financeiras | 17,32 |
| CRI - Emissão 1ª Série | 1.902.000,00 |
| CRI - Emissão 2ª Série | 2.814.992,79 |
| (i) CRI - Liberação 1ª Série | -1.500.000,00 |
| CRI - Prêmio | -2.575.423,09 |
| CRI - Despesas | -330.239,07 |
| Aplicação/Resgate | -217.187,00 |
| Despesas Financeiras | -89,00 |
| Saldo Atual | 94.071,95 |
| Saldo de Aplicação | 218.775,82 |
| Saldo C/C + Aplicação | 312.847,77 |

(i) Liberação dos recursos do CRI 1ª Série.

**Há ainda outras 3 contas arrecadoras para a operação, mas elas não tiveram movimentação no período avaliado.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Recebimentos de Clientes - Flow

O quadro abaixo demonstra as baixas de clientes ocorridas no período comparado aos recebimentos nos extratos bancários, referentes as movimentações de **unidades** do Flow:

| Empreendimento | Período | (A) | (B) | (C) = (A + B) |
|----------------|--------------|----------------------------|------------------------------------|--------------------|
| | | Extrato Bancário Santander | Extrato Completo de Clientes - ERP | Varição (R\$) |
| Flow By Gafisa | abr/24 | 2.246.190,70 | -2.235.668,57 | 10.522,13 |
| Flow By Gafisa | mai/24 | 2.199.483,71 | -2.208.552,89 | -9.069,18 |
| Flow By Gafisa | jun/24 | 2.074.650,58 | -2.223.813,22 | -149.162,64 |
| | TOTAL | 6.520.324,99 | -6.668.034,68 | -147.709,69 |

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque – Flow

| Tipo | Área média (m²) | Qtd. Permuta | Qtd. Incorp. | Qtde. Vendida | Área Vendida | VUV Vendido R\$/m² | VMU Vendido R\$ mil | VGV Vendido (R\$ mm) | Qtd. Estoque | Área Estoque | VUV Tabela R\$/m² | VMU Tabela R\$ mil | VGV Tabela (R\$ mm) | VUV Calculado R\$/m² | VMU Calculado R\$ mil | VGV Calculado (R\$ mm) |
|--------------|-----------------|--------------|--------------|---------------|----------------|--------------------|---------------------|----------------------|--------------|----------------|-------------------|--------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| Comercial | 711,3 | 2 | 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 |
| Residencial | 37,3 | 17 | 100 | 63 | 2.369,2 | 10.777,2 | 405,3 | 25,5 | 37 | 1.412,7 | 15.765,2 | 601,9 | 22,3 | 11.539,7 | 27,1 | 16,3 |
| Studio | 23,4 | 0 | 304 | 289 | 6.741,7 | 10.679,4 | 249,1 | 72,0 | 15 | 370,8 | 15.375,3 | 380,1 | 5,7 | 11.823,8 | 11,5 | 4,4 |
| Garden | 28,9 | 0 | 6 | 6 | 173,7 | 10.288,2 | 297,8 | 1,8 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Duplex | 62,3 | 0 | 10 | 10 | 622,9 | 11.321,9 | 705,2 | 7,1 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Total | | 19 | 420 | 368 | 9.907,4 | 10.736,3 | 289,0 | 106 | 52 | 1.783,5 | 15.684,1 | 537,9 | 28,0 | 11.598,7 | 38,5 | 20,7 |

O empreendimento possui 52 unidades no estoque somando um VGV de **R\$ 27.972.780,79** (tabela de vendas) ou **R\$ 20.686.450,71** (VUV Bruto por tipologia das vendas ocorridas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não, e utilizando a metodologia do gradiente).

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 – Fiscal – Flow

| Aspectos Fiscais e Protestos | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|------------|
| Certidões Incorporadora (Plewades): | Status: | Validade: |
| ● SRF/INSS | Positiva com efeitos de negativa | 04/02/2025 |
| ● Trabalhista | Negativa | 04/02/2025 |
| ● Municipal | Regular | 11/11/2024 |
| ● Estadual | Negativa | 08/02/2025 |
| ● FGTS | Regular | 19/08/2024 |

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete – Flow

| PLEWADES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - 31/12/2023 | | | |
|--|-------------------|------------------------------|-------------------|
| TOTAL DO ATIVO | 69.231.611 | TOTAL DO PASSIVO | 69.231.611 |
| CIRCULANTE | 69.231.611 | CIRCULANTE | 44.286.059 |
| Caixas e Bancos | 1.013.831 | Empréstimos | 24.921.793 |
| Clientes | 23.943.605 | Fornecedores | 7.321.610 |
| Estoque | 29.159.935 | Impostos e Contribuições | 1.519.617 |
| Outros Realizáveis | 15.114.240 | Salários e Ordenados a Pagar | 78.678 |
| | | Outros Credores CP | 5.137.593 |
| | | Adiantamento de Clientes | 218.384 |
| | | Provisão para Garantia CPC | 342.661 |
| | | Obrigações Compra de Imóveis | 4.745.723 |
| NÃO CIRCULANTE | - | NÃO CIRCULANTE | - |
| | | PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 24.945.552 |
| | | Capital Social | 30.945.500 |
| | | Resultado Acumulados | (3.539.075) |
| | | Resultado do Período | (2.460.873) |

4 – Índice de Garantia

4.1 – Cláusulas Flow:

5.7. **Razão Mínima de Garantia - Flow:** Enquanto as Obrigações Garantidas da CCB Flow não tenham sido integralmente cumpridas, deverá ser mantida a **razão** mínima de garantia maior ou igual a 160% (cento e sessenta por cento por cento), a ser verificada mensalmente pela Fiscalizadora e Gerenciadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido na CCB Flow (“**Data de Verificação - RMG Flow**”), nos termos fórmula abaixo:

$$\text{Razão Mínima de Garantia Flow} = \frac{(\text{Estoque} + \text{Recebíveis} + \text{Caixa} - \text{Despesas}) \times (1 + 4\%)^{\frac{\text{Entrega}}{12}} + \text{FR} + \text{Saldo CRI a Integralizar} + \text{Garantias}}{\text{Saldo cRI a Integralizar} + \text{Saldo Devedor}} \geq 160\%$$

“**Estoque**” = valor total das Unidades Flow não comercializadas, líquido de (a) comissão de intermediação imobiliária, (b) impostos e (c) obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pela Fiscalizadora e Gerenciadora na respectiva Data de Verificação - RMG Flow;

“**Recebíveis**” = valor nominal dos recebíveis futuros oriundos da comercialização das Unidades Flow, trazidos a valor presente pelos Juros Remuneratórios da CCB Flow na data de pagamento, líquido de (a) comissão de intermediação imobiliária, (b) impostos e (c) obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pela Fiscalizadora e Gerenciadora na respectiva Data de Verificação - RMG Flow;

“**Saldo Devedor**” = saldo devedor atualizado da CCB Flow na respectiva Data de Verificação - RMG Flow;

“**Caixa**” = recursos disponíveis na Conta de Livre Movimentação da SPE Flow verificado pela Fiscalizadora e Gerenciadora na respectiva Data de Verificação - RMG Flow;

“**Despesas**” = total de despesas e custos a incorrer do Empreendimento Flow, conforme verificado pela Fiscalizadora e Gerenciadora na respectiva Data de Verificação - RMG Flow;

“**Entrega**” = prazo em meses previsto para a conclusão das obras do Empreendimento Flow, conforme previsto pela Fiscalizadora e Gerenciadora na respectiva Data de Verificação - RMG Flow;

“**FR**” = Fundo de Reserva;

“**Saldo CRI a Integralizar**” = será o valor a integralizar na Data de Verificação - RMG Flow; e

“**Garantias**” = será o valor dos Novos Imóveis quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Novos Imóveis;

5.7.1. Para fins de cálculo do valor do Estoque, a Fiscalizadora e Gerenciadora levará em consideração: a) o preço médio do metro quadrado de venda de imóveis pertencentes ao mesmo empreendimento que tenham sido vendidos nos 6 (seis) meses anteriores respectiva Data de

33

Verificação - RMG Flow, sejam esses meses consecutivos ou não; b) gradiente listado no Anexo VI que deve ajustar o preço médio do metro quadrado de venda, refletindo as características de cada imóvel, como andar, prumada, tipologia, entre outros; c) o valor presente da venda conforme metodologia descrita na cláusula 5.7.2 abaixo. No caso de o Empreendimento Flow ficar mais de 6 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação - RMG Flow, as Devedoras deverão apresentar laudo de avaliação das Unidades Flow elaborado por empresa previamente indicada pela Cessionária, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pelas Devedoras. O laudo de avaliação terá um prazo de validade de até 12 (doze) meses. Neste caso, para fins e cálculo do Estoque será considerado o menor valor entre o valor do laudo e o valor dos imóveis calculado com base nas vendas.

5.7.2. Para efeitos do cálculo do valor presente da venda, a Fiscalizadora e Gerenciadora deverá considerar que o fluxo de recebimentos o valor de venda de cada Unidade Flow corresponde a 30% (trinta por cento) do valor nominal bruto da respectiva Unidade Flow durante o período de obras e 70% (setenta por cento) do valor nominal bruto da respectiva Unidade Flow na entrega das chaves (“**Fluxo Padrão**”). Caso a venda seja realizada em fluxo divergente ao Fluxo Padrão, o cálculo do desconto deverá ser ajustado considerando: a) o valor presente da unidade de acordo com o Fluxo Padrão; e b) o valor presente da unidade comercializada, considerando o fluxo de pagamentos da comercialização. Para fins do cálculo do valor presente, será considerada uma taxa de 6,00% (seis por cento) ao ano acima do índice de inflação utilizado na atualização do valor da venda da unidade.

4 – Índice de Garantia

4.2 – Cálculo Flow:

| Razão Mínima Garantia | | |
|---|----------|----------------------|
| | Unidades | Valor |
| Recebível Descontado de Unidades Vendidas (A) | 290 | 55.095.492,23 |
| Valor Calculado Unidades em Estoque (B) | 51 | 20.686.450,71 |
| Valor da Comissão Projetado (C) | - | -889.000,22 |
| Valor do RET Projetado (D) | - | -3.381.652,95 |
| Recebível + Estoque para Índice (E) | - | 71.511.289,77 |
| Caixa Conta Livre Movimentação (F) | - | 65.022,91 |
| Despesas a Incorrer (G) | - | -49.638.553,97 |
| Fundo de Reserva (H) | - | 1.344.118,34 |
| Garantias (I) | - | 0,00 |
| Saldo Devedor (J) | | 1.925.879,87 |
| Integralizações Previstas (K) | | 61.398.000,00 |

E = (A+B+C+D)

| Razão de Garantia: | | |
|--|--------------|------|
| $\frac{(E + F + G) * (1 + 4\%) ^ (\text{meses para entrega} / 12) + (H) + (I) + (K)}{(J) + (K)}$ | $\geq 160\%$ | 135% |

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Crédito Total | 63.300.000,00 |
| Saldo Devedor | 1.925.879,87 |
| Integralizações Previstas | 61.398.000,00 |
| Saldo da Conta 13023471-9 | 65.022,91 |
| Data do Habite-se | 30/06/2025 |
| Meses até a entrega de Obra | 12 |

| 64ª Emissão - 1ª Série | |
|------------------------|---------------------|
| Cód Ativo: | 24E1730283 |
| Data do P.U. | 30/06/2024 |
| Valor do P.U. | 1.012,56 |
| Cotas Integralizadas | 1.902,00 |
| Saldo Devedor | 1.925.879,87 |

- (A) Valores de recebíveis descontados (em garantia), líquido de comissão, impostos e obrigações de pagamentos de permuta;
- (B) Valor do estoque em garantia das unidades calculado de acordo com a premissas da cláusula 5.7.1 do contrato de cessão;
- (C) e (D) Projeção de RET e Despesas de Comissão;
- (F) Recursos disponíveis na conta de Livre Movimentação do projeto (**Santander 13023471-9**);
- (G) Total de despesas a Incorrer do empreendimento de acordo com fluxo enviado pelo incorporador;
- (H) Fundo de Reserva disponibilizado pela Província;
- (I) Garantias adicionais referente ao valor de Novos Imóveis (que irá compor o índice quando do registro da Alienação Fiduciária);
- (J) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” multiplicado pelo número de quotas integralizadas;
- (K) Valores do CRI a serem integralizados.

4.3 – Cláusulas Terrenos e Estoque:

5.4. Razão Mínima de Garantia - Terrenos: A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a soma do valor dos Terrenos deverá corresponder a um valor igual ou superior a 180% (cento e oitenta por cento) do saldo devedor da CCB Gafisa - Terrenos (“Razão Mínima de Garantia - Terrenos”).

5.4.1. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia - Terrenos será realizada mensalmente pela Fiscalizadora e Gerenciadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido na CCB Gafisa - Terrenos (“Data de Verificação - RMG Terrenos”), sendo certo que o resultado da verificação deverá ser encaminhado pela Fiscalizadora e Gerenciadora à Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, e que a 1ª (primeira) verificação ocorrerá a partir da primeira Data de Pagamento.

5.4.2. Para fins de verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia - Terrenos, no cálculo do valor de cada um dos Terrenos, a Fiscalizadora e Gerenciadora levará em consideração os valores de avaliação dos Terrenos conforme indicados no Anexo III ao presente Contrato de Cessão. Anualmente, a Gafisa ou a respectiva Garantidora deverá apresentar laudo de avaliação dos Terrenos à Fiscalizadora e Gerenciadora, o qual deverá elaborado por empresa previamente indicada pela Cessionária, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pela Gafisa ou pela respectiva Garantidora, conforme o caso, sendo certo que, quando do efetivo cálculo da Razão Mínima de Garantia - Terrenos, deverá ser considerado o menor valor das Unidades Matarazzo e das Unidades Estoque constante no laudo e no Anexo III deste Contrato.

5.3. Razão Mínima de Garantia - Estoque: A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a soma do valor das Unidades Matarazzo e das Unidades Estoque deverá corresponder a um valor igual ou superior a 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor da CCB Gafisa - Estoque (“Razão Mínima de Garantia - Estoque”).

5.3.1. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia - Estoque será realizada mensalmente pela Fiscalizadora e Gerenciadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido na CCB Gafisa - Estoque (“Data de Verificação - RMG Estoque”), sendo certo que o resultado da verificação deverá ser encaminhado pela Fiscalizadora e Gerenciadora à Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, e que a 1ª (primeira) verificação ocorrerá a partir da primeira Data de Pagamento.

5.3.2. Para fins de verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia - Estoque, no cálculo do valor de cada uma das Unidades Estoque e das Unidades Matarazzo, a Fiscalizadora e Gerenciadora levará em consideração os valores de avaliação das Unidades Estoque e das Unidades Matarazzo conforme indicados no Anexo III ao presente Contrato de Cessão. Anualmente, a Gafisa ou a respectiva Garantidora deverá apresentar laudo de avaliação das Unidades Matarazzo e das Unidades Estoque à Fiscalizadora e Gerenciadora, o qual deverá elaborado por empresa previamente indicada pela Cessionária, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pela Gafisa ou pela respectiva Garantidora, conforme o caso, sendo certo que, quando do efetivo cálculo da Razão Mínima de Garantia - Estoque, deverá ser considerado o menor valor das Unidades Matarazzo e das Unidades Estoque constante no laudo e no Anexo III deste Contrato, observado o quando previsto na cláusula 5.3.3 abaixo.

5.3.3. Especificamente com relação às Unidades Matarazzo, caso haja vendas, não será necessária a elaboração de laudo, nos termos da cláusula 5.3.2 acima, sendo possível a utilização

4 – Índice de Garantia

4.4 – Cálculo Terrenos e Estoque:

| Razão Mínima Garantia - Terrenos | | |
|---|-------------------|---------------|
| | | Valor |
| Valor Venda Forçada - Terreno Adamas (A) | - | 23.297.000,00 |
| Valor Venda Forçada - Terreno Lorian (B) | - | 17.232.000,00 |
| Saldo Devedor (CCB Terrenos) (C) | - | 13.020.000,00 |
| Razão Mínima de Garantia - (A + B) / C | >= 180% | 311% |

| Razão Mínima Garantia - Estoque | | |
|--|-------------------|---------------|
| | Unidades | Valor |
| Valor Venda Forçada - Unds. Matarazzo (A) | 6 | 27.595.500,00 |
| Valor Venda Forçada - Und. Gafisa Like Alto da Boa Vista (B) | 1 | 1.209.000,00 |
| Valor Venda Forçada - Und. Edifício Gafisa Easy Tatuapé (C) | 1 | 1.187.000,00 |
| Valor Venda Forçada - Und. Botanique (D) | 1 | 3.677.000,00 |
| Saldo Devedor (CCB Estoque) (E) | - | 31.620.000,00 |
| Razão Mínima de Garantia - (A + B + C + D) / E | >= 150% | 106% |

5 – Resultado Projetado

5.2 – Resultado Projetado – Flow

| Classificações | Incorridos a partir de abr/24 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028+ | Total |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|-----------------|----------------|------------------------|
| Receita Contratada | 6.520.324,99 | 3.160.832,34 | 58.225.752,64 | 3.193,54 | 2.155,07 | 467,20 | 67.912.725,78 |
| Abatimento Unidades a Distratar | - | (16.368,71) | (3.028.968,97) | - | - | - | (3.045.337,68) |
| Revenda de Unidades Distratadas | - | 753.090,51 | 2.680.068,89 | - | - | - | 3.433.159,40 |
| Venda de Estoque | - | 4.537.735,65 | 16.148.715,06 | - | - | - | 20.686.450,71 |
| Receita Comissão | - | - | - | - | - | - | - |
| Outras Receitas | 711.345,49 | - | - | - | - | - | 711.345,49 |
| Receitas | 7.231.670,48 | 8.435.289,79 | 74.025.567,62 | 3.193,54 | 2.155,07 | 467,20 | 89.698.343,70 |
| Obra - Raso | (3.005.506,23) | (22.759.817,63) | (19.321.959,38) | - | - | - | (45.087.283,24) |
| Obra - Taxa Adm | - | - | - | - | - | - | - |
| Terreno | (322.412,09) | (1.187.314,00) | (663.002,85) | (240.000,00) | - | - | (2.412.728,94) |
| Marketing | (64.010,09) | - | - | - | - | - | (64.010,09) |
| Despesa Comissão | (9.145,94) | (889.000,22) | - | - | - | - | (898.146,16) |
| Incorporação | (95.732,02) | (4.557.485,45) | (805.241,33) | (53.333,33) | - | - | (5.511.792,13) |
| Despesas Administrativas | (110.449,91) | (25.200,00) | (25.200,00) | - | - | - | (160.849,91) |
| Devolução Distratos Realizados | (3.550,00) | - | - | - | - | - | (3.550,00) |
| Devolução Distratos Projetados | - | - | - | - | - | - | - |
| Tributos | - | (360.643,86) | (3.020.766,73) | (132,02) | (91,64) | (18,69) | (3.381.652,95) |
| Custos e Despesas | (3.610.806,28) | (29.779.461,16) | (23.836.170,29) | (293.465,36) | (91,64) | (18,69) | (57.520.013,42) |
| Total Operacional | 3.620.864,20 | (21.344.171,37) | 50.189.397,32 | (290.271,82) | 2.063,43 | 448,51 | 32.178.330,28 |
| Receitas Financeiras | 2.502,40 | - | - | - | - | - | 2.502,40 |
| Despesas Financeiras | (15.993,22) | - | - | - | - | - | (15.993,22) |
| Financiamento - Liberação Fundo | 1.902.000,00 | 61.398.000,00 | - | - | - | - | 63.300.000,00 |
| Financiamento - Amortização Fundo | - | - | (63.300.000,00) | - | - | - | (63.300.000,00) |
| Financiamento - Juros Fundo | - | (1.574.525,58) | (9.182.058,41) | - | - | - | (10.756.583,99) |
| Aporte | 5.101.471,44 | - | - | - | - | - | 5.101.471,44 |
| Retirada | (2.963.000,00) | - | - | - | - | - | (2.963.000,00) |
| Débitos Outras Operações | (7.180.821,91) | - | - | - | - | - | (7.180.821,91) |
| Receita Contratada - P.S. | - | - | - | - | - | - | - |
| Total Investimentos | (3.153.841,29) | 59.823.474,42 | (72.482.058,41) | - | - | - | (15.812.425,28) |
| TOTAL | 467.022,91 | 38.479.303,05 | (22.292.661,09) | (290.271,82) | 2.063,43 | 448,51 | 16.365.905,00 |

As premissas para a elaboração do fluxo de caixa estão na próxima página.

5 – Resultado Projetado

5.1 – Resultado Projetado – Flow (Premissas)

Premissas:

- Incorrido referente a abr, mai e jun/24. O incorporador não nos enviou relatório suporte para elaborarmos o diagnóstico financeiro;
- Custos e despesas a incorrer disponibilizados pelo incorporador na base **Jun/24**;
- Para projeção das movimentações futuras do CRI:
 - Projeção das Liberações de acordo com a necessidade de caixa do empreendimento;
 - Juros projetados conforme taxa da operação de CRI (Taxa DI + 6,00%);
 - Amortização seguindo a carência após o habite-se (jun/25) de 4 meses, conforme disponibilidade do fluxo de caixa.
- Repasse: distribuído por 3 meses começando 4 meses após previsão de término de obra (jun/25);
- Venda dos estoques em 06 meses para o empreendimento;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida;
- **A Gafisa nos informou que não possui relatório gerencial com o valor de comissão das unidades vendidas. Conseguimos essa informação consultando os contratos de compra e venda, porém em diversas unidades não foi possível acessar o valor de comissão, o que diminui o estoque projetado.**