

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro

Moçambique (33E – Série Única)

Realizado em: 30/07/2025

 **Data Base: Junho/2025**





Resumo Empreendimento

Resumo Operação

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado

5 – Índice de Garantia



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: QG VILA NOVA CONCEICAO

Empresa: MOCAMBIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Endereço: R. Dr. Ernani Pereira, 47, Vila Nova Conceição

Cidade: São Paulo - SP

Patrimônio de Afetação: sim (06/11/2024)

Torres: 1

Total de Unidades: 302

Unidades em Estoque: 5

% Vendido: 98,34%

% Obra: 0,00%

Data de Entrega: 01/07/2027 (Conforme CCV)

Data Base Monitoramento: 30/06/2025



Informações da Operação

CRI	33ª Emissão – série única
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Cedente (Credora)	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
Empreendimentos alvos	AQUISIÇÃO DE TERRENO PARA FUTURA CONSTRUÇÃO DO MOÇAMBIQUE
Emitente (Devedora)	MOCAMBIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Crédito Total	17.000.000,00
<i>Fundo de Reserva da Liberação</i>	N/A*
<i>Fundo de despesas</i>	41.305,34
Data de emissão	03/09/2024
Data de vencimento final	11/09/2029
Atualização Monetário e Juros	4,5% + CDI
Razão da Garantia	Após o Lançamento do Empreendimento a razão entre o valor da fração ideal dos Imóveis correspondente às unidades autônomas objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades e o saldo devedor das Obrigações Garantias deverá ser de no mínimo 130% (cento e trinta por cento) (“Razão de Garantia”), que será apurado mensalmente pela Monitori.
Conta Centralizadora	Itau - 0910/15788-2
Conta Arrecadadora	Itau - 6327/18605-9



1.1 – Vendas (Status)

QG VILA NOVA CONCEICAO	Monit. mai25	Monit. jun25
Total Unidades Empreendimento	302	302
Permutas	0	0
<i>Unidades</i>	0	0
Disponível / Estoque	6	5
<i>Unidades em Estoque</i>	6	5
(i) Vendidas	296	297
<i>Quitadas</i>	18	18
<i>Financiamento Direto</i>	17	18
<i>Promessa de Repasse</i>	261	261

(i) Movimentações no período:

- **1 unidade vendida.**



1.2 – Rolagem de Unidades

Status	mai/25	Rolagem										jun/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 – 30	31 – 90	91 – 120	121 – 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	6	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	5
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 – 30	258	-	-	-	1	-	-	(1)	-	1	-	259
31 – 90	7	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	8
91 – 120	5	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)	-	-
121 – 180	8	-	-	-	-	-	(1)	-	5	-	(5)	7
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	5
	302											302

Movimento no período:

- 1 unidade vendida que estava no estoque;
- 1 unidades inadimplentes recuperadas;
- 11 unidades que rolaram para faixas de atraso maiores.



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds mai-25	Unds jun-25	% Pago jun-25
0 - 30	276	277	21%
31 - 90	7	8	11%
91 - 120	5	0	
121 - 180	8	7	5%
> 180	0	5	2%
Total Unidades	296	297	20%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
12	215	21	5	1	3	0	0	1	1	18
2	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	221	21	5	1	3	0	0	1	1	18

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM mai-25	R\$MM jun-25	% jun-25
0 - 30	84,90	85,01	91,9%
31 - 90	2,24	2,65	2,9%
91 - 120	1,76	-	0,0%
121 - 180	3,51	2,76	3,0%
> 180	-	2,05	2,2%
Total Recebíveis	92,41	92,47	100,00%

RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
4,80	71,92	6,27	1,20	0,19	0,55	0,00	0,00	0,04	0,04	0,00
0,67	1,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10,29	73,89	6,27	1,20	0,19	0,55	0,00	0,00	0,04	0,04	0,00

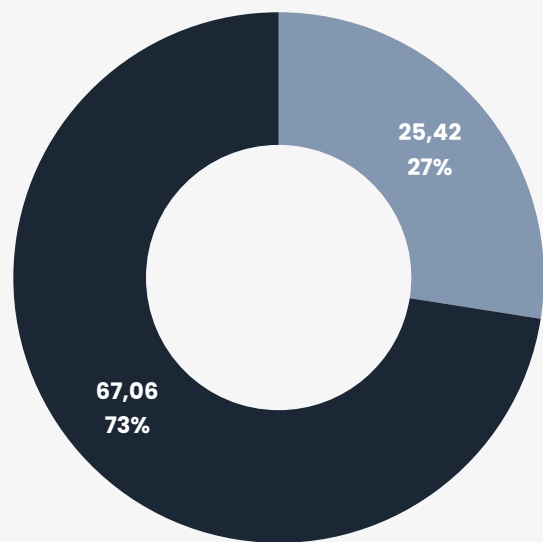
Das 297 unidades vendidas, 279 estão ativas. 12 unidades estão inadimplentes há mais de 90 dias.

Obs.: O volume financeiro apresentado representa o montante total a receber das unidades inadimplentes e não o valor em atraso.



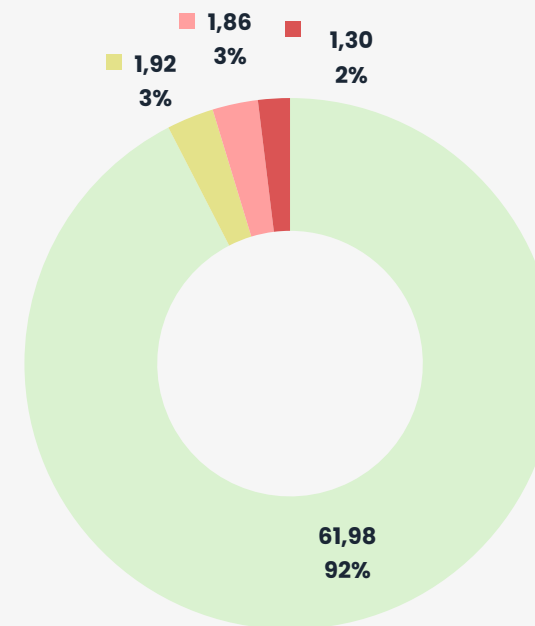
2.2 – Gráfico de Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



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

Há **R\$ 92,48 milhões** de recebíveis no projeto. Em relação aos recebíveis Chaves e Pós-Chaves, que **totalizam R\$ 67,06 milhões**, há **R\$ 3,16 milhões** (4,7%) inadimplentes acima de 90 dias.

Obs.: O volume financeiro apresentado representa o montante total a receber das unidades inadimplentes e não o valor em atraso.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Junho/25, conta do projeto:

Classificação	Itaú 15788-2
Saldo C/C Inicial	1.505.156,79
Receita Contratada	527.215,23
Receitas Financeiras	14.689,39
PGTO Juros Equity BTG	-182.195,64
Tributos	-87.676,92
Obra	-62.727,36
Marketing	-32.239,07
Incorporação	-19.862,35
Terreno	-11.208,38
Desp Adm	-3.331,38
Desp Financeira	-757,67
Saldo Final (C/C + Aplic)	1.647.062,64



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Junho/25, conta do PS:

Classificação	Itaú PS 18605-9
Saldo C/C Inicial	1.292.019,05
Receita Contratada	249.707,84
Receitas Financeiras	6.614,10
CRI - Outros	0,02
(i) { CRI - Amortização	-491.000,00
{ CRI - Juros	-181.242,10
CRI - Despesas	-4.992,52
Desp Financeira	-1.495,51
Saldo C/C Final	869.610,88

(i) No período houve pagamento de Amortização e Juros referente ao CRI, totalizando **R\$ 672.242,10**.



2.4 – Recebimentos de Clientes

A tabela abaixo mostra o comparativo entre o total das receitas contratadas identificadas nos extratos bancários com as baixas efetuadas no ERP:

Empreendimento	Período	(A)	(B)	(C) = (A + B)	(D)	(E) = (C + D)	(F)	(G) = (A - F)
		Extratos Projeto	Extratos PS	Total Bancos	Parcelas Baixadas	Variação (R\$)	Valores Repassados	Valores a Repassar
001 - QG VILA NOVA CONCEICAO	nov/24	8.496.339,77	0,00	8.496.339,77	-8.546.645,77	-50.306,00	0,00	8.496.339,77
001 - QG VILA NOVA CONCEICAO	dez/24	2.596.488,05	0,00	2.596.488,05	-2.551.325,89	45.162,16	0,00	2.596.488,05
001 - QG VILA NOVA CONCEICAO	jan/25	3.086.114,16	111.756,28	3.197.870,44	-3.261.658,41	-63.787,97	3.565.860,39	-479.746,23
001 - QG VILA NOVA CONCEICAO	fev/25	1.373.577,00	780.144,58	2.153.721,58	-2.196.186,01	-42.464,43	0,00	1.373.577,00
001 - QG VILA NOVA CONCEICAO	mar/25	1.609.029,71	865.163,06	2.474.192,77	-2.403.203,51	70.989,26	0,00	1.609.029,71
001 - QG VILA NOVA CONCEICAO	abr/25	853.072,70	319.923,63	1.172.996,33	-1.201.009,94	-28.013,61	0,00	853.072,70
001 - QG VILA NOVA CONCEICAO	mai/25	1.426.394,31	746.253,64	2.172.647,95	-2.191.923,10	-19.275,15	0,00	1.426.394,31
001 - QG VILA NOVA CONCEICAO	jun/25	527.215,23	249.707,84	776.923,07	-775.853,39	1.069,68	0,00	527.215,23
	Total	19.968.230,93	3.072.949,03	23.041.179,96	-23.127.806,02	-86.626,06	3.565.860,39	16.402.370,54



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da variação histórica:

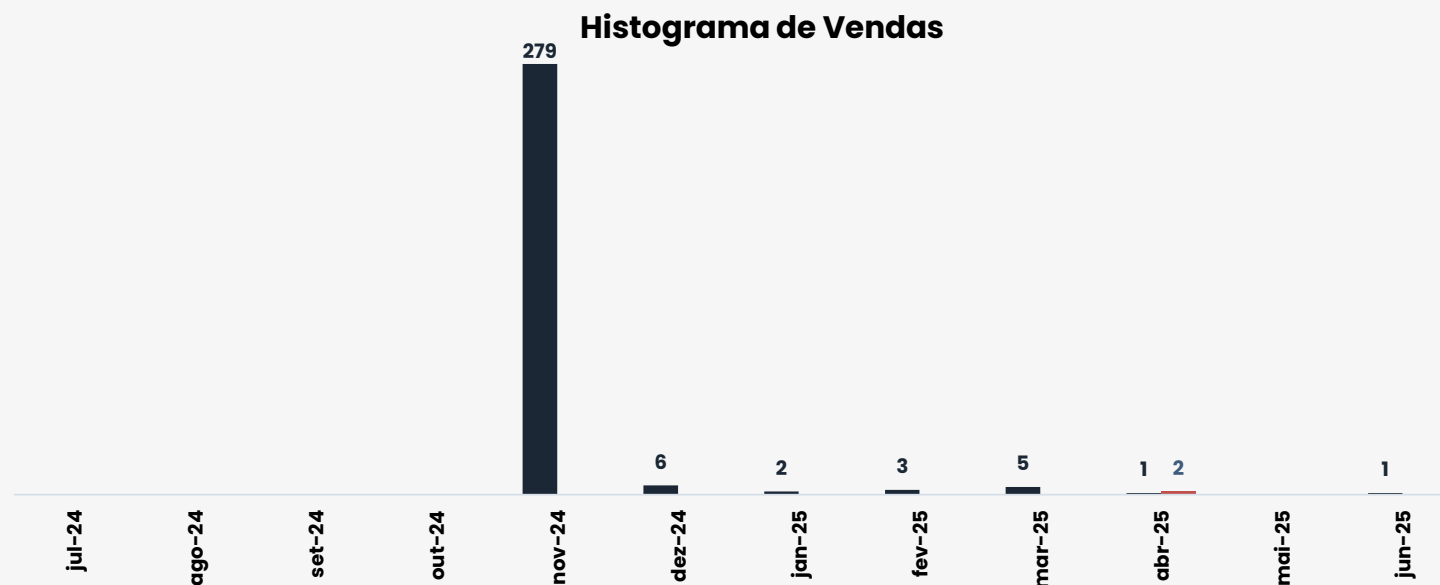
Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato de Clientes	1901	1901	S	08/05/2025	-59.096,95	Baixas não conciliadas
Extrato de Clientes	909	708	M	30/06/2025	-1.555,28	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	709	1003	M	30/06/2025	-1.555,28	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	313	1901	I	30/06/2025	-5.188,95	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	708	708	M	30/06/2025	-1.555,28	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	313	1003	M	30/06/2025	-1.037,79	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	810	503	I	30/06/2025	-7.950,98	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	1003	1913	M	30/06/2025	-1.555,28	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	503	1901	M	30/06/2025	-1.276,55	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	810	708	M	30/06/2025	-1.600,95	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	1913	1003	M	30/06/2025	-2.177,19	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	713	503	M	30/06/2025	-1.037,79	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	614	1913	M	30/06/2025	-1.037,79	Baixas com recebimento em D+1
TOTAL					-86.626,06	



2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	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)
001 - RESIDENCIAL - HIS	24,7	0	242	241	5.958,9	14.341	354,6	85,5	1	25,5	20.287	516,70	0,5
002 - RESIDENCIAL - R2V	24,8	0	60	56	1.386,3	19.134	473,7	26,5	4	98,8	21.629	534,35	2,1
Total		0	302	297	7.345,1	15.245	377,0	112,0	5	124,3	21.354	530,82	2,7

O empreendimento possui 5 unidades em estoque que somam um VGW de **R\$ 2.654.100,00** (Tabela de Vendas). O Valor de mercado do estoque é de **R\$ 2.293.526,23** (Considerando o VUV Bruto médio das últimas 5 vendas, realizadas nos 3 meses imediatamente anteriores, por tipologia).





3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (Moçambique):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	13/01/2026
● Trabalhista	Negativa	13/01/2026
● Municipal	Regular	27/09/2025
● Estadual	Negativa	17/01/2026
● FGTS	Regular	20/08/2025



3.2 – Balancete

MOCAMBIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A – 31/05/2025			
TOTAL DO ATIVO	42.812.668,56	TOTAL DO PASSIVO	42.812.668,56
CIRCULANTE	16.823.860,76	CIRCULANTE	5.719.130,71
Bancos Contas Movimento	2.228.119,51	Títulos a pagar	101.357,16
Aplicações Financeiras	569.056,33	Obrigações Tributárias a Recolher	92.467,92
Prominentes compradores de imóveis	9.940.340,08	Impostos e Contribuições a Pagar	93,04
Conta transitória de clientes	28.598,79	Impostos Diferidos	228.103,90
Adiantamentos	5.290,14	Adiantamentos de Clientes	5.297.108,69
Impostos a recuperar	12.245,63		
C/C/ diversas	3.033.063,63		
Estoques imobiliários	605.543,51		
Despesas do exercício seguinte	401.603,14		
NÃO CIRCULANTE	25.988.807,80	NÃO CIRCULANTE	12.810.646,74
Prominentes compradores de imóveis	16.065.550,15	Liberação de Empréstimo CRI	12.168.024,74
Outros Créditos	8.664.643,27	Tributos Diferidos	642.622,00
Imobilizado	1.258.614,38		
Despesas de exercício seguinte			
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	23.823.580,33
		Capital Social	570.001,00
		Reserva de Lucros	23.253.579,33
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	459.310,78
		Demonstração de resultados	459.310,78



4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029+	Total	% / VGV
Receita Contratada	23.041.179,96	6.011.995,89	10.647.905,34	75.536.400,18	304.023,89	-	115.541.505,26	98%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(236.387,91)	(494.361,84)	(4.085.457,85)	-	-	(4.816.207,60)	-4%
Revenda de Unidades Distratadas	-	895.003,99	371.057,73	3.366.788,48	-	-	4.632.850,20	4%
Venda de Estoque	-	487.099,41	201.945,47	1.832.350,12	-	-	2.521.395,00	2%
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-	0%
Crédito a Identificar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receitas	23.041.179,96	7.157.711,38	10.726.546,70	76.650.080,93	304.023,89	-	117.879.542,86	100%
Obra – Raso	(446.444,22)	(6.991.954,14)	(30.231.449,07)	(9.150.290,53)	-	-	(46.820.137,96)	-40%
Obra – Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(24.266.638,11)	(136.767,55)	(188.142,75)	(62.714,25)	-	-	(24.654.262,66)	-21%
Marketing	(3.215.624,85)	(136.615,58)	(318.085,33)	(144.213,78)	(516.477,05)	-	(4.331.016,59)	-4%
Despesa Comissão	(1.552.436,40)	(376.539,22)	-	-	-	-	(1.928.975,62)	-2%
Incorporação	(990.807,63)	(657.834,19)	(84.752,23)	(702.086,67)	(261.743,15)	-	(2.697.223,88)	-2%
Despesas Administrativas	(826.038,22)	(22.800,00)	(45.600,00)	(45.600,00)	-	-	(940.038,22)	-1%
Devolução Distratos Realizados	(3.150,00)	-	-	-	-	-	(3.150,00)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	(141.415,15)	-	-	(141.415,15)	0%
Tributos	(920.988,45)	(334.229,58)	(466.075,14)	(3.223.020,94)	(34.682,72)	(208.569,24)	(5.187.566,06)	-4%
Débitos a Identificar	(2.161,62)	-	-	-	-	-	(2.161,62)	0%
Custos e Despesas	(32.224.289,50)	(8.656.740,26)	(31.334.104,53)	(13.469.341,32)	(812.902,91)	(208.569,24)	(86.705.947,76)	-74%
Total Operacional	(9.183.109,54)	(1.499.028,88)	(20.607.557,83)	63.180.739,61	(508.879,02)	(208.569,24)	31.173.595,09	26%
Saldo inicial	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receitas Financeiras	242.820,78	-	-	-	-	-	242.820,78	0%
Despesas Financeiras	(11.473,56)	-	-	-	-	-	(11.473,56)	0%
Aporte – NK 308	14.000.000,00	-	-	-	-	-	14.000.000,00	12%
Aporte Hom	16.640.000,00	-	-	-	-	-	16.640.000,00	14%
Aporte – You Inc	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada – You Inc	(26.347.403,40)	-	-	-	-	-	(26.347.403,40)	-22%
CRI – Despesas	(520.282,33)	-	-	-	-	-	(520.282,33)	0%
CRI – Emissão	17.000.000,00	-	-	-	-	-	17.000.000,00	14%
CRI – Juros	(1.466.979,55)	(1.074.171,68)	(2.148.343,36)	(1.969.314,74)	-	-	(6.658.809,32)	-6%
CRI – Amortização	(5.677.235,91)	-	-	(11.656.142,32)	-	-	(17.333.378,24)	-15%
Financiamento PE – Liberação	-	2.746.279,97	22.883.099,91	8.512.701,63	-	-	34.142.081,52	29%
Financiamento PE – Juros	-	(8.573,44)	(1.526.187,87)	(1.430.460,07)	-	-	(2.965.221,38)	-3%
Financiamento PE – Amortização	-	-	-	(34.223.113,11)	-	-	(34.223.113,11)	-29%
Financiamento PE – Encargos	-	(62.708,16)	(148.384,45)	(69.518,60)	-	-	(280.611,20)	0%
PGTO Juros Equity BTG	(2.159.662,97)	-	-	-	-	-	(2.159.662,97)	-2%
Total Investimentos	11.699.783,06	1.600.826,70	19.060.184,24	(40.835.847,21)	-	-	(8.475.053,21)	-7%
TOTAL	2.516.673,52	101.797,81	(1.547.373,59)	22.344.892,40	(508.879,02)	(208.569,24)	22.698.541,88	19%
Saldo Projeto	1.647.062,64	-	-	-	-	-	-	-
Saldo PS	869.610,88	-	-	-	-	-	-	-



4.2 – Resultado Projetado (premissas)

- Utilizados os valores a incorrer do relatório do incorporador em todas as contas, exceto despesas administrativas;
- Projetamos para despesas administrativas o valor de monitoramento até mai/28 (data em que acabam as movimentações de acordo com o fluxo do incorporador);
- Para projeção do PE, seguimos o que foi projetado no fluxo a incorrer do incorporador;
- Para projeção do CRI, consideramos:
 - Taxa de Juros: CDI + 4,5%;
 - Saldo Devedor com base no PU do último dia do mês;
 - Amortização em 03 parcelas iguais a partir de out/27 (03 meses após o habite-se).



5.1 – Índice de Garantia

4.8. **Razão de Garantia:** Após o Lançamento do Empreendimento a razão entre o valor da fração ideal dos Imóveis correspondente às unidades autônomas objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades e o saldo devedor das Obrigações Garantias deverá ser de no mínimo 130% (cento e trinta por cento) (“**Razão de Garantia**”), que será apurado mensalmente pela Monitor Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70, na qualidade de agente de monitoramento, observado o disposto na Cláusula 4.8.2 abaixo, até o 20º (vigésimo) dia ou Dia Útil subsequente (“**Agente de Monitoramento**”), com base nos relatórios que serão emitidos pelo Agente de Monitoramento até o 15º (décimo quinto) dia ou Dia Útil subsequente de cada trimestre contado do Lançamento do Empreendimento para fins de verificação da Razão de Garantia (“**Relatórios Mensais**”), tendo por base o Relatório Mensal Emitente (conforme abaixo definido), os quais serão encaminhados à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, a ser calculada da seguinte forma:

$$\text{Índice de garantia}_n = \frac{(\text{qtde. unidades em estoque}_n \times \text{preço venda}_n) + VP_n(FC)}{\text{saldo devedor}_n} \geq 1,3$$

Onde:

$$VP_n(FC) = \sum_{k=n}^N \frac{FC_k \times (1 + INCC)^{(k-n)/12}}{(1 + spread)^{(k-n)/12} \times (1 + CDI_k)^{(k-n)/12}}$$

Onde:

Quantidade de unidades em estoque_n: conforme informado no Relatório Mensal Emitente;

FC_k: fluxo de caixa remanescente das unidades autônomas do Empreendimento já vendidas;

17

Preço de venda_n: 70% (setenta por cento) do Valor de Avaliação (calculado conforme Cláusula 4.8.1. abaixo), verificado no momento n;

k: Data de Vencimento da Nota Comercial;

n: mês anterior à Data de Apuração Valor de Avaliação;

Spread: 4,5000 (quatro inteiros e cinquenta centésimos);



5.1.2 – Índice de Garantia

CDI_k : Taxa DI - *Over*, acumulado dos últimos 12 (doze) meses, verificada no âmbito da B3 na Data de Apuração Valor de Avaliação;

Saldo devedor_n: saldo devedor dos CRI, o que deverá ser informado pela Securitizadora ao Agente de Monitoramento até 5º (quinto) Dia Útil de cada mês de apuração da Razão de Garantia;

\overline{INCC} : o Índice Nacional de Custo de Construção, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“INCC”) acumulado dos últimos 12 (doze) meses da Data de Apuração Valor de Avaliação.

4.8.1. O valor de mercado das Unidades será apurado considerando todos os tipos de Unidades (i) inicialmente de acordo com a tabela de vendas apresentada pela Emitente no Lançamento do Empreendimento, considerando cada tipo de Unidade (“Valor de Avaliação Inicial”); e (ii) após o Lançamento do Empreendimento atualizado trimestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao encerramento do trimestre (“Data de Apuração Valor de Avaliação”), com base no valor médio, por metro quadrado, das últimas 5 (cinco) vendas efetuadas nos 3 (três) últimos meses imediatamente anteriores. Este Valor será determinado mediante relatório encaminhado mensalmente pela Emitente ao Agente de Monitoramento até o 10º (décimo) dia ou Dia Útil subsequente contado da Data de Apuração Valor de Avaliação, com cópia para a Securitizadora. O Agente de Monitoramento elaborará um relatório mensal consolidado, que incluirá a quantidade de unidades em estoque e o fluxo de caixa remanescente das unidades autônomas do Empreendimento já vendidas (“Valor de Avaliação Periódico”, quando em conjunto com o Valor de Avaliação Inicial, “Valor de Avaliação” e “Relatório Mensal Emitente”). Alternativamente, a Emitente poderá solicitar que o Valor de Avaliação Periódico seja realizado com base em laudo de avaliação das Unidades das últimas 5 (cinco) vendas efetuadas nos 3 (três) últimos meses imediatamente anteriores, a critério da Emitente, a ser realizado por empresa especializada, escolhida pela Securitizadora, sendo empresas avaliadoras pré-aprovadas, sem a necessidade de assembleia especial: Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., Engebanc - Engenharia e Serviços Ltda., Jjquatro Engenharia, Dexter Engenharia Ltda. e Civiltrix Engenharia Ltda.



5.1.3 – Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)		Data	P.U.(ex)	Cotas Emitidas	Saldo Devedor
VP de Recebível de Unidades Vendidas (A)	297	50.510.151,86	(A)	30/06/2025	685,66	17.000	11.656.142,32
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	5	2.293.526,23	(B)				
Valor Calculado Unidades em Estoque (C) * 70%	5	1.605.468,36	(C)				
Valor Tabela Unidades em Estoque (D)	5	2.654.100,00	(D)				
Saldo Devedor (E)		11.656.142,32	(E)				
Razão Mínima de Garantia ((A + C) / E) >= 1,65)		4,47					

$F = (A + C) / E$

*No documento "Termo de Emissão" não há uma listagem de quais unidades do empreendimento estão em garantia. Até a publicação deste relatório não recebemos algum documento com a listagem das unidades em garantia. Assim, a pedido do investidor, todas as unidades estão sendo consideradas em garantia.



5.1.4 – Trecho do Termo de Emissão

ANEXO I - DESCRIÇÃO DAS UNIDADES

Torre	Unidade	Área Total	R\$ M²	Valor Unidade	Fração Ideal do imóvel matriculado sob o n° [], junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	% Obrigações Garantidas
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]