

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro (64E - 1ª e 2ª Séries)
Flow + Estoque e Terrenos
Realizado em: 09/09/2024

 **Data Base: Julho/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: 50

% Vendido: 88,10%

% Obra: 51,63%

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

Data Base Monitoramento: 31/07/2024

Resumo Empreendimento

Unidades Matarazzo (em construção):

Lote / Unidade	Empreendimento	Proprietário	Cartório de Registro de Imóveis	Número Matrícula	Valor R\$	Em garantia?
Suíte nº 750	Cidade Matarazzo	BM Empreendimentos e Participações S.A.	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	205.657	6.813.563,08	sim
Suíte nº 752	Cidade Matarazzo	BM Empreendimentos e Participações S.A.	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	205.658	6.056.199,02	sim
Suíte nº 840	Cidade Matarazzo	BM Empreendimentos e Participações S.A.	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	205.664	7.222.093,46	sim
Suíte nº 842	Cidade Matarazzo	BM Empreendimentos e Participações S.A.	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	205.665	7.416.710,70	sim
Suíte nº 850	Cidade Matarazzo	BM Empreendimentos e Participações S.A.	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	205.669	6.719.797,07	sim
Suíte nº 940	Cidade Matarazzo	BM Empreendimentos e Participações S.A.	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	205.683	7.371.636,68	sim
Total					41.600.000,00	

Unidades Estoque:

Lote / Unidade	Empreendimento	Proprietário	Cartório de Registro de Imóveis	Número Matrícula	Valor R\$	Em garantia?
Loja nº 01	Gafisa Like Alto da Boa Vista	Gafisa S.A.	11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	457.065	1.549.920,00	sim
Apartamento Duplex nº 261	Edifício Gafisa Easy Tatuapé	Gafisa S.A.	9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	294.812	1.110.318,00	sim
Loja "A"	Botanique	SPE Jardim Botânico 211 – Empreendimento Imobiliário Ltda.	2º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/	104.551	3.179.074,00	sim
Total					5.839.312,00	

Terrenos:

Lote / Unidade	Empreendimento	Proprietário	Cartório de Registro de Imóveis	Número Matrícula	Valor R\$
Terreno Adamas	N.A.	Gafisa SPE-137 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP	105.878	16.650.000,00
Terreno Lorian	N.A.	Gafisa S.A.	1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP	78.532	9.000.000,00
Total					25.650.000,00

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>	423.278,40	-	-	-
<i>Fundo de Reserva e Despesas</i>	4.855.107,44	-	-	-
<i>1º Prêmio</i>	2.575.423,09	-	-	-
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	100.086.191,07	-	-	-
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. jul24
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	50
Unidades em Estoque	50
Vendidas (ii)	370
Quitadas	83
Financiamento Direto	74
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, 370 estão vendidas, sendo 83 quitadas.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Flow

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jul-24	% Pago jul-24
0 - 30	345	48,3%
31 - 90	14	25,9%
91 - 120	2	24,9%
121 - 180	2	13,0%
> 180	7	17,0%
Total Unidades	370	46,6%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
27	60	72	30	12	10	6	8	7	30	83
4	3	3	2	-	-	-	1	1	-	-
-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	1	2	1	-	-	-	-	-	-	-
35	65	79	33	12	10	6	9	8	30	83

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jul-24	% jul-24
0 - 30	54,48	90,0%
31 - 90	3,27	5,4%
91 - 120	0,44	0,7%
121 - 180	0,48	0,8%
> 180	1,88	3,1%
Total Recebíveis	60,55	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

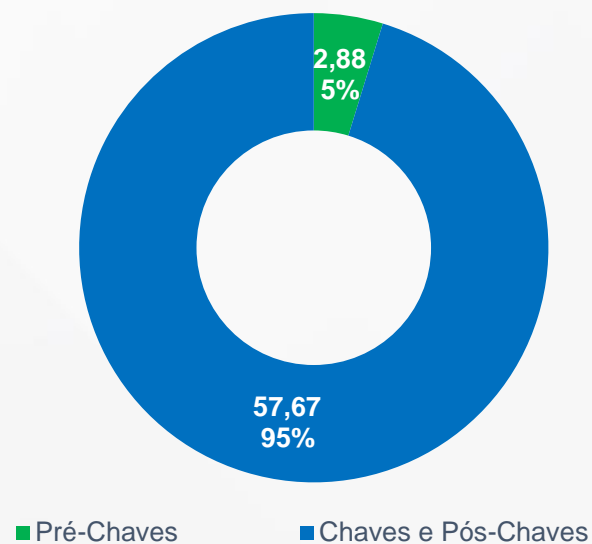
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
8,54	16,58	17,24	6,92	1,96	1,49	0,64	0,62	0,32	0,16	-
1,21	0,80	0,67	0,45	-	-	-	0,06	0,08	-	-
-	-	0,44	-	-	-	-	-	-	-	-
0,25	0,23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,02	0,24	0,42	0,19	-	-	-	-	-	-	-
11,03	17,85	18,77	7,56	1,96	1,49	0,64	0,69	0,39	0,16	-

Das 370 unidades vendidas, 287 são ativas e 83 quitadas. Das ativas, há 9 unidades inadimplentes acima de 120 dias.

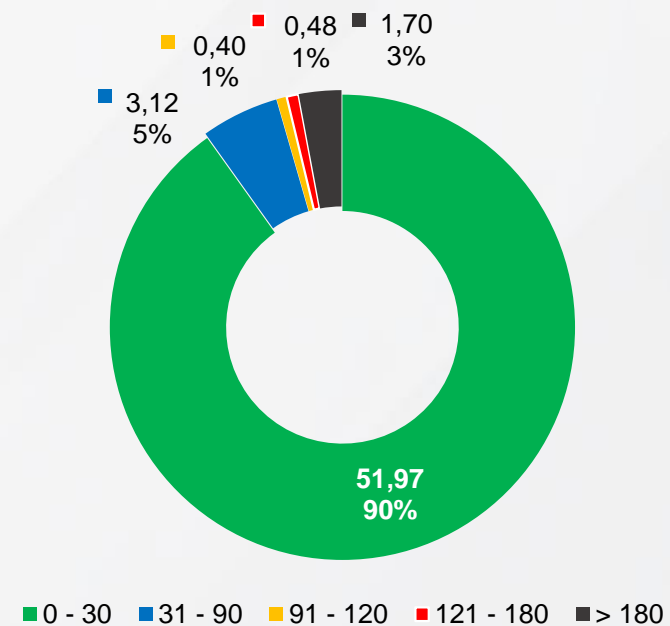
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 - Inadimplência e Recebíveis – Flow

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



O total de recebíveis do empreendimento soma R\$ 60,55 milhões, sendo R\$ 57,67 milhão de chaves / pós-chaves. Dos recebíveis pós-chaves, R\$ 2,18 (4%) milhões estão inadimplentes acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Fluxo Realizado – Extratos Flow

Classificação	Santander 13023471-9
Saldo Inicial	4.576.223,82
Receita Contratada	48.250.553,95
(i) CRI - Liberação	1.500.000,00
Crédito - VIRGO	24.308.473,65
Aporte - Gafisa	21.276.100,27
(ii) Retirada - Gafisa	-20.947.581,49
(iii) Outras Receitas	248.530,21
Débito - VIRGO	-20.105.638,98
Terreno	-3.843.612,64
Obra - Raso	-2.175.574,95
Incorporação	-938.491,70
Marketing	-2.993.116,62
Despesas Administrativas	-1.787.777,21
Despesas Comissão	-26.078,99
Distratos Realizados	-17.202,43
Despesas Financeiras	-125.131,50
Tributos	-1.732.856,45
Despesas Administrativas - Gestão Imobiliária	-341.764,32
Terreno - Outros	-11.178,26
Construção - Custo de Obra	-36.082.531,97
(iv) Crédito a identificar	701.730,12
Débitos a Identificar	-7.653.726,61
Obra - Taxa Adm	-2.035.300,85
Tributos - RET	-19.239,58
Bloqueio Judicial	-198.352,06
Débito - Província	-28.691,71
Receitas Financeiras	328.754,77
Saldo Atual	126.518,47

Movimentações de Jan/21 até Jul/24:

- (i) Liberação dos recursos do CRI 1ª Série;
- (ii) Valor transferido para pagamento de outras operações de crédito;
- (iii) Referente a um desbloqueio judicial e créditos não conciliados com ERP.
- (iv) Valores a Identificar no extrato bancário.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Fluxo Realizado – Extrato P.S.

Movimentações de Mar até Jul/24:

Classificação	Itaú PS - Centralizadora 18756-0
Saldo Inicial	0,00
CRI - Juros 2ª Série	-42.222,97
CRI - Juros 1ª Série	-28.691,71
CRI - Emissão 1ª Série	1.902.000,00
CRI - Emissão 2ª Série	5.400.867,86
CRI - Prêmio	-2.575.423,09
(i) CRI - Liberação	-3.902.439,00
CRI - Outros	0,01
CRI - Despesas	-384.278,66
Despesas Financeiras	-162,00
Crédito - Flow	28.691,71
Crédito - Gafisa	42.222,97
Aplicação/Resgate	-401.632,93
Receitas Financeiras	21,07
Saldo Atual	38.953,26
Saldo de Aplicação	405.879,39
Saldo C/C + Aplicação	444.832,65

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

1ª - 27/06 – R\$ 1.500.000,00

2ª - 31/07 – R\$ 2.402.439,00

Obs: Em 31/07, houve uma Ata de Assembleia do CRI para a concessão de Waiver prévio, permitindo a liberação do montante de R\$ 2.402.439,00 para contas distintas da Gafisa.

**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:

Período	(A)	(B)	(C) = (A + B)
	Extrato Bancário Santander	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
abr/24	2.246.190,70	-2.235.668,57	10.522,13
mai/24	2.199.483,71	-2.208.552,89	-9.069,18
jun/24	2.074.650,58	-2.223.813,22	-149.162,64
jul/24	1.864.280,51	-1.876.306,20	-12.025,69
TOTAL	8.384.605,50	-8.544.340,88	-159.735,38

Detalhamento de variação do período:

Empreendimento	Fonte	Unidade /Conta	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
FLOW BY GAFISA	ERP	2220	RECIBO	25/07/2024	-12.025,69	Valor foi identificado na conta 39598-1 (Virgo)
TOTAL					-12.025,69	

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque – Flow

Tipo	Área média (m ²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m ²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m ²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)	VUV Calculado R\$/m ²	VMU Calculado R\$ mil	VGW 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	15.875,8	606,1	22,4	11.539,7	26,9	16,3
Studio	23,4	0	304	291	6.788,6	10.677,9	249,1	72,5	13	323,9	15.384,6	383,4	5,0	11.029,6	9,3	3,6
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	370	9.954,3	10.735,0	288,8	107	50	1.736,6	15.784,2	548,2	27,4	11.444,5	36,3	19,9

O empreendimento possui 50 unidades no estoque somando um VGW de **R\$ 27.411.121,11** (tabela de vendas) ou **R\$ 19.874.781,98** (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	03/03/2025
● Municipal	Regular	11/11/2024
● Estadual	Negativa	04/03/2025
● FGTS	Regular	26/09/2024

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)	287	54.918.947,20
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	49	19.874.781,98
Valor da Comissão Projetado (C)	-	-854.118,76
Valor do RET Projetado (D)	-	-3.301.525,52
Recebível + Estoque para Índice (E)	-	70.638.084,90 E = (A+B+C+D)
Caixa Conta Livre Movimentação (F)	-	126.518,47
Despesas a Incorrer (G)	-	-47.125.799,52
Fundo de Reserva (H)	-	1.344.118,34
Garantias (I)	-	0,00
Saldo Devedor (J)		1.924.678,79
Integralizações Previstas (K)		61.398.000,00
Razão de Garantia:		
$(E + F + G) * (1 + 4\%) ^ (\text{meses para entrega} / 12) + (H) + (I) + (K)$	$\geq 160\%$	138%
(J) + (K)		

Crédito Total	63.300.000,00
Saldo Devedor	1.924.678,79
Integralizações Previstas	61.398.000,00
Saldo da Conta 13023471-9	126.518,47
Data do Habite-se	30/06/2025
Meses até a entrega de Obra	11

64ª Emissão - 1ª Série	
Cód Ativo:	24E1730283
Data do P.U.	31/07/2024
Valor do P.U.	1.011,92
Cotas Integralizadas	1.902,00
Saldo Devedor	1.924.678,79

- (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)	-	16.650.000,00
Valor Venda Forçada - Terreno Lorian (B)	-	9.000.000,00
Saldo Devedor (CCB Terrenos) (C)	-	13.020.000,00
Razão Mínima de Garantia - (A + B) / C	>= 180%	197%

Razão Mínima Garantia - Estoque		
	Unidades	Valor
Valor Venda Forçada - Unds. Matarazzo (A)	6	41.600.000,00
Valor Venda Forçada - Und. Gafisa Like Alto da Boa Vista (B)	1	1.549.920,00
Valor Venda Forçada - Und. Edifício Gafisa Easy Tatuapé (C)	1	1.110.318,00
Valor Venda Forçada - Und. Botanique (D)	1	3.179.074,00
Saldo Devedor (CCB Estoque) (E)	-	31.620.000,00
Razão Mínima de Garantia - (A + B + C + D) / E	>= 150%	150,03%

5 – Resultado Projetado

5.2 – Resultado Projetado – Flow

Classificações	Incorridos a partir de jan/21	2024	2025	2026	2027	2028+	Total
Receita Contratada	48.250.553,95	2.184.114,81	58.358.610,25	3.216,61	2.032,25	470,59	108.798.998,46
Abatimento Unidades a Distratar	-	(2.766,27)	(2.355.377,61)	-	-	-	(2.358.143,88)
Revenda de Unidades Distratadas	-	463.556,34	2.145.218,56	-	-	-	2.608.774,90
Venda de Estoque	-	3.531.573,81	16.343.208,16	-	-	-	19.874.781,98
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	5.526.484,15	-	-	-	-	-	5.526.484,15
Receitas	53.777.038,10	6.176.478,69	74.491.659,37	3.216,61	2.032,25	470,59	134.450.895,61
Obra - Raso	(38.258.106,92)	(21.313.613,67)	(18.932.720,63)	-	-	-	(78.504.441,22)
Obra - Taxa Adm	(2.035.300,85)	-	-	-	-	-	(2.035.300,85)
Terreno	(3.854.790,90)	(1.036.288,00)	(663.002,85)	(240.000,00)	-	-	(5.794.081,75)
Marketing	(2.993.116,62)	-	-	-	-	-	(2.993.116,62)
Despesa Comissão	(26.078,99)	(711.765,63)	(142.353,13)	-	-	-	(880.197,75)
Incorporação	(938.491,70)	(4.035.399,70)	(805.241,33)	(53.333,33)	-	-	(5.832.466,07)
Despesas Administrativas	(2.129.541,53)	(21.000,00)	(25.200,00)	-	-	-	(2.175.741,53)
Devolução Distratos Realizados	(17.202,43)	-	-	-	-	-	(17.202,43)
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-
Tributos	(1.752.096,03)	(266.387,06)	(3.034.899,92)	(132,94)	(86,77)	(18,82)	(5.053.621,55)
Custos e Despesas	(52.004.725,97)	(27.384.454,06)	(23.603.417,86)	(293.466,28)	(86,77)	(18,82)	(103.286.169,76)
Total Operacional	1.772.312,13	(21.207.975,37)	50.888.241,50	(290.249,67)	1.945,48	451,77	31.164.725,84
Receitas Financeiras	328.754,77	-	-	-	-	-	328.754,77
Despesas Financeiras	(125.131,50)	-	-	-	-	-	(125.131,50)
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	-	(1.398.698,12)	(9.182.058,41)	-	-	-	(10.580.756,53)
Aporte	21.276.100,27	-	-	-	-	-	21.276.100,27
Retirada	(20.947.581,49)	-	-	-	-	-	(20.947.581,49)
Débitos Outras Operações	(20.105.638,98)	-	-	-	-	-	(20.105.638,98)
Crédito Outras Operações	24.308.473,65	-	-	-	-	-	24.308.473,65
Débito - Província	(28.691,71)	-	-	-	-	-	(28.691,71)
Débitos a Identificar	(7.852.078,67)	-	-	-	-	-	(7.852.078,67)
Total Investimentos	(1.243.793,66)	59.999.301,88	(72.482.058,41)	-	-	-	(13.726.550,19)
TOTAL	528.518,47	38.791.326,51	(21.593.816,91)	(290.249,67)	1.945,48	451,77	17.438.175,65

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 Jan/21 até jul/24.
- Custos e despesas a incorrer disponibilizados pelo incorporador na base **Jul/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.**