

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro (64E - 1ª e 2ª Séries)
Flow + Estoque e Terrenos
Realizado em: 27/12/2024

 **Data Base: Novembro/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: 27

% Vendido: 93,57%

% Obra: 66,08%

Data de Entrega: 31/07/2025 (Cronograma de obra)

Data Base Monitoramento: 30/11/2024

Resumo Empreendimento

Unidades Matarazzo:

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 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 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					28.127.090,29	

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. out24	Monit. nov24
Total Unidades Empreendimento	439	439
Total Unidades Fora Garantia	19	19
Permutas (i)	19	19
Unidades	19	19
Total Unidades Em Garantia	420	420
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	32	27
Unidades em Estoque	32	27
Vendidas (ii)	388	393
Quitadas	88	90
Financiamento Direto	75	74
Promessa de Repasse	225	229

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

(ii) Movimentação no período:

- 04 unidades vendidas (1-604, 1-901, 1-904 e 1-1714);
- 01 unidade vendida e quitada (1-704);
- 01 unidade distratada e revendida (1-1320).

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Inadimplência – Flow

Status	out/24	Rolagem									nov/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	88	-	-	-	1	1	-	-	-	-	90
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	32	-	(1)	-	-	(4)	-	-	-	-	27
0 - 30	279	-	(1)	-	4	-	(2)	-	-	1	281
31 - 90	6	-	-	-	-	2	-	(2)	-	-	6
91 - 120	5	-	-	-	-	-	2	-	(5)	-	2
121 - 180	4	-	-	-	-	-	-	5	-	(1)	8
> 180	6	-	-	-	-	(1)	-	-	1	-	6
	420										420

Movimentação no período:

- 01 unidade quitada (1-603);
- 01 unidade vendida e quitada (1-704);
- 01 unidade distratada e revendida (1-1320);
- 04 unidades vendidas que estavam no estoque (1-604, 1-901, 1-904 e 1-1714);
- 03 unidades inadimplentes foram recuperadas (1-204, 1-1320 e 1-1916);
- 12 unidades rolaram para faixa de atraso maior (1-717, 1-718, 1-809, 1-810, 1-1101, 1-1115, 1-1507, 1-1508, 1-1707, 1-1820, 1-2116 e 1-2208).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Flow

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds out-24	Unds nov-24	% nov-24
0 - 30	367	371	47,0%
31 - 90	6	6	16,5%
91 - 120	5	2	19,4%
121 - 180	4	8	36,7%
> 180	6	6	18,7%
Total Unidades	388	393	45,8%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM out-24	R\$MM nov-24	% nov-24
0 - 30	60,74	62,22	92,6%
31 - 90	1,70	1,39	2,1%
91 - 120	0,89	0,48	0,7%
121 - 180	0,84	1,46	2,2%
> 180	1,66	1,67	2,5%
Total Recebíveis	65,83	67,21	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%
39	58	76	35	12	10	5	8	7	31	90
2	3	-	-	1	-	-	-	-	-	-
-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	2	-	-	-	1	1	-	1	-
2	1	2	1	-	-	-	-	-	-	-
44	65	81	36	13	10	6	9	7	32	90

RECEBÍVEIS por % Pago

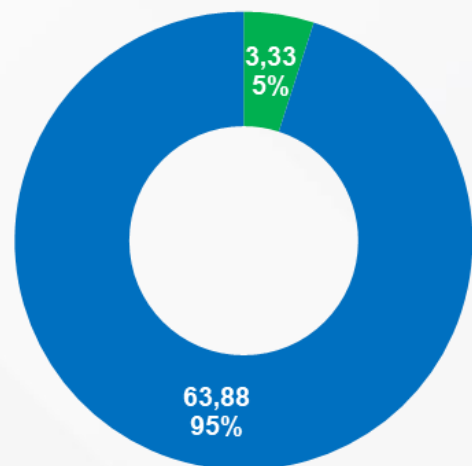
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
13,21	16,65	18,54	8,23	2,30	1,62	0,52	0,63	0,31	0,22	-
0,55	0,71	-	-	0,14	-	-	-	-	-	-
-	0,25	0,23	-	-	-	-	-	-	-	-
0,37	0,48	0,41	-	-	-	0,12	0,06	-	0,00	-
0,78	0,24	0,44	0,20	-	-	-	-	-	-	-
14,92	18,32	19,62	8,43	2,44	1,62	0,64	0,69	0,31	0,22	-

Das 393 unidades vendidas, 303 estão ativas e 90 quitadas. Das ativas, há 14 unidades inadimplentes acima de 120 dias representando R\$ 3,12 milhões ou 4,6% dos recebíveis contratados.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

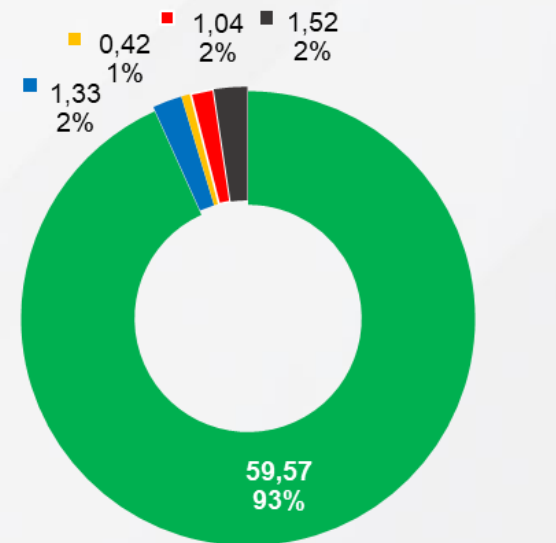
2.2 – Inadimplência e Recebíveis – Flow

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\$ 67,21 milhões, sendo R\$ 63,88 milhões de chaves / pós-chaves. Dos recebíveis pós-chaves, R\$ 2,56 (3,9%) milhão está inadimplente acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado – Extratos Flow

Movimentações de Nov/24:

Classificação	Santander 13023471-9	Total Geral
Saldo Inicial	4.089.979,86	4.089.979,86
Receita Contratada	846.462,82	846.462,82
Construção - Custo de Obra	-2.703.287,19	-2.703.287,19
Terreno	-162.473,36	-162.473,36
Incorporação	-167.069,36	-167.069,36
Marketing	-50.836,67	-50.836,67
Despesas Administrativas	-58.280,01	-58.280,01
Despesas Comissão	-2.280,00	-2.280,00
Tributos	-56.631,80	-56.631,80
Tributos - RET	-37.760,94	-37.760,94
Despesas Financeiras	-3.165,78	-3.165,78
(i) Débitos a Identificar	-163.434,20	-163.434,20
Bloqueio Judicial	-17.131,60	-17.131,60
Crédito - Província	935.000,00	935.000,00
Saldo Atual	2.449.091,77	2.449.091,77

(i) Houve débitos referente a pagamento de fornecedores, que não foi possível identificar a que se referem.

- PAGAMENTO DE TITULO TITULOS OU - B - 000001 311114 – R\$ 7.493,59
- PAGAMENTO A FORNECEDORES PIX - D - 000007 031119 – R\$ 155.940,61

Nesta base o incorporador expressou dificuldade em realizar a conciliação da despesas, pois ocorreu uma troca de sistema e ainda estão realizando a parametrização para que consigam apresentar uma conciliação plausível.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Fluxo Realizado – Extrato P.S.

Movimentações de Nov/24:

Classificação	Itaú PS - Centralizadora 18756-0	Itaú PS - Arrecadadora 18765-1	Total Geral
Saldo Inicial	65.778,21	318,73	66.096,94
(i) CRI - Emissão 1ª Série	23.776.809,79	0,00	23.776.809,79
CRI - Liberação 1ª Série	-20.266.877,07	0,00	-20.266.877,07
CRI - Juros 1ª Série	-217.414,24	0,00	-217.414,24
CRI - Juros 2ª Série	-558.301,87	0,00	-558.301,87
CRI - Prêmio	-2.315.606,27	0,00	-2.315.606,27
CRI - Outros	-13.532,48	0,00	-13.532,48
CRI - Despesas	-41.917,27	0,00	-41.917,27
CRI - Amortização 2ª Série	-6.324.360,96	0,00	-6.324.360,96
Despesas Financeiras	-77,50	-73,00	-150,50
Receitas Financeiras	21,87	0,02	21,89
Aplicação/Resgate	-379.726,70	6.337.737,35	5.958.010,65
TED mesma TIT	6.337.737,30	-6.337.737,30	0,00
Saldo Atual	62.532,81	245,80	62.778,61
Saldo de Aplicação	3.165.507,61	0,00	3.165.507,61
Saldo C/C + Aplicação	3.228.040,42	245,80	3.228.286,22

(i) Movimentações referente a operação CRI 1ª e 2ª série.

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	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
Flow By Gafisa	jul/24	1.864.280,51	-1.876.306,20	-12.025,69
Flow By Gafisa	ago/24	1.382.489,80	-1.391.863,45	-9.373,65
Flow By Gafisa	set/24	729.648,78	-742.903,13	-13.254,35
Flow By Gafisa	out/24	660.570,25	-660.221,46	348,79
Flow By Gafisa	nov/24	846.462,82	-854.299,49	-7.836,67
	TOTAL	12.003.777,15	-12.193.628,41	-189.851,26

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Recebimentos de Clientes - Flow

Comparando os valores apurados no relatório de “movimentações financeiras” (conciliado com o extrato bancário), e as baixas do ERP, houve variação conforme demonstrado abaixo:

Empreendimento	Período	Extratos Conta Projeto	Extratos Conta PS	Parcelas Pagas - ERP	Varição (R\$)
Flow By Gafisa	nov/24	846.462,82	0,00	-854.299,49	-7.836,67
	TOTAL	846.462,82	0,00	-854.299,49	-7.836,67

Detalhamento de variação do período:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato de Clientes	-	1714	ATO DE VENDA	22/11/2024	-37.673,37	Baixa não localizada no Extrato Bancário
	-	1916	ATO DE RENEG	29/11/2024	-432,65	
Extrato Bancário	13023471-9	-	-	22/11/2024	6.267,48	Créditos referente a baixas não localizadas no ERP.
		-	-	22/11/2024	20.844,64	
		-	-	29/11/2024	3.157,23	Crédito referente a baixa em D+1 devido a data de corte da informação.
				TOTAL	-7.836,67	

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	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)	VUV Calculado R\$/m²	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	85	3.207,5	10.815,9	408,1	34,7	15	574,4	15.732,7	602,4	9,0	10.809,8	10,3	6,2
Studio	23,4	0	304	292	6.811,3	10.683,4	249,2	72,8	12	301,2	15.057,4	377,9	4,5	11.168,8	8,9	3,4
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	393	10.815,4	10.753,1	295,9	116	27	875,5	15.500,4	502,6	13,6	10.933,3	19,0	9,6

O empreendimento possui **27** unidades no estoque somando um VGW de **R\$ 13.570.918,58** (tabela de vendas) ou **R\$ 9.603.475,63** (VUV Bruto por tipologia das vendas ocorridas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não, e utilizando a metodologia do gradiente).

Obs: no relatório de tabela de vendas não foram informados os valores de vendas de algumas unidades. Utilizamos o VUV médio de unidades em andares próximos para cálculo desses valores.

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 – Fiscal – Flow

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (Plewades):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva c/ Efeitos de Negativa	23/03/2025
● Trabalhista	Negativa	24/06/2025
● Municipal	Pendente	-
● Estadual	Negativa	26/06/2025
● FGTS	Regular	18/01/2025

- Não foi possível baixar a CND Municipal por apresentar pendências.
- Existem 24 protestos ativos que somados totalizam R\$ 237.687,69

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 de Unidades Vendidas (A)	303	67.207.800,07
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	27	9.603.475,63
Valor da Comissão Projetado (C)	-	-412.709,37
Valor do RET Projetado (D)	-	-3.144.026,24
Recebível + Estoque para Índice (E)	-	73.254.540,10
Caixa Conta Livre Movimentação (F)	-	2.449.091,77
Despesas a Incorrer (G)	-	-34.636.939,98
Fundo de Reserva (H)	-	2.391.639,77
Garantias (I)	-	0,00
Saldo Devedor (J)		38.802.457,52
Integralizações Previstas (K)		24.871.000,00

E = (A+B+C+D)

Razão de Garantia:		
$(E + F + G) * (1 + 4\%) ^ (\text{meses para entrega} / 12) + (H) + (I) + (K)$	>= 160%	109%
$(J) + (K)$		

Crédito Total	63.300.000,00
Saldo Devedor	38.802.457,52
Integralizações Previstas	24.871.000,00
Saldo da Conta 13023471-9	2.449.091,77
Data do Habite-se	31/07/2025
Meses até a entrega de Obra	8

64ª Emissão - 1ª Série	
Cód Ativo:	24E1730283
Data do P.U.	29/11/2024
Valor do P.U.	1.009,72
Cotas Integralizadas	38.429,00
Saldo Devedor	38.802.457,52

- (A) Valores de recebíveis (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)	4	28.127.090,29
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 da Conta Arrecadadora - 18765-1 (E)	-	245,80
Saldo Devedor (CCB Estoque) (F)	-	18.971.278,02
Razão Mínima de Garantia - (A + B + C + D + E) / F	>= 150%	179,04%

4 – Índice de Garantia

4.5 – IPTU:

Lorian - Parcelamento nº 93536 - CDC do Imóvel - 2224607295

Parcela	Vencimento	Valor Correção	Valor Multa	Valor Atual	Valor Pago	Data Pagamento
1	30/08/2024	4.700,12	-		4.700,12	16/08/2024
2	30/09/2024	4.700,01	-		4.700,01	03/10/2024
(i) 3	30/10/2024	4.700,01	-	4.700,01	-	-
4	29/11/2024	4.700,01	-		4.700,01	29/11/2024
5	30/12/2024	4.700,01	-	4.700,01	-	
6	30/01/2025	4.700,01	-	4.700,01	-	
7	28/02/2025	4.700,01	-	4.700,01	-	
8	28/03/2025	4.700,01	-	4.700,01	-	
9	30/04/2025	4.700,01	-	4.700,01	-	
10	30/05/2025	4.700,01	-	4.700,01	-	
11	30/06/2025	4.700,01	-	4.700,01	-	
12	30/07/2025	4.700,01	-	4.700,01	-	
13	29/08/2024	4.700,01	-	4.700,01	-	
14	30/09/2025	4.700,01	-	4.700,01	-	
15	30/10/2025	4.700,01	-	4.700,01	-	
16	28/11/2025	4.700,01	-	4.700,01	-	
17	30/12/2025	4.700,01	-	4.700,01	-	
18	30/01/2026	4.700,01	-	4.700,01	-	
19	27/02/2026	4.700,01	-	4.700,01	-	
20	30/03/2026	4.700,01	-	4.700,01	-	
Total		94.000,31		79.900,17	14.100,14	

Lorian - Parcelamento nº 93537 - CDC do Imóvel - 2224607296

Parcela	Vencimento	Valor Correção	Valor Multa	Valor Atual	Valor Pago	Data Pagamento
1	30/08/2024	2.051,88	-		2.051,88	16/08/2024
2	30/09/2024	2.052,00	-		2.093,03	03/10/2024
(i) 3	30/10/2024	2.052,00	-	2.052,00	-	-
4	29/11/2024	2.052,00	-		2.052,00	29/11/2024
5	30/12/2024	2.052,00	-	2.052,00	-	
6	30/01/2025	2.052,00	-	2.052,00	-	
7	28/02/2025	2.052,00	-	2.052,00	-	
8	28/03/2025	2.052,00	-	2.052,00	-	
9	30/04/2025	2.052,00	-	2.052,00	-	
10	30/05/2025	2.052,00	-	2.052,00	-	
11	30/06/2025	2.052,00	-	2.052,00	-	
12	30/07/2025	2.052,00	-	2.052,00	-	
13	29/08/2024	2.052,00	-	2.052,00	-	
14	30/09/2025	2.052,00	-	2.052,00	-	
15	30/10/2025	2.052,00	-	2.052,00	-	
16	28/11/2025	2.052,00	-	2.052,00	-	
17	30/12/2025	2.052,00	-	2.052,00	-	
18	30/01/2026	2.052,00	-	2.052,00	-	
19	27/02/2026	2.052,00	-	2.052,00	-	
20	30/03/2026	2.052,00	-	2.052,00	-	
Total		41.039,88		34.884,00	6.196,91	

(i) Aguardando envio dos comprovantes de pagamento referente as parcelas de outubro/24.

5 – Resultado Projetado

5.1 – Resultado Projetado – Flow

Classificações	Incorridos a partir de jan/21	2024	2025	2026	2027	2028+	Total
Receita Contratada	58.194.086,59	570.329,33	66.631.917,44	3.012,42	2.061,01	479,87	125.401.886,66
Abatimento Unidades a Distratar	-	(2.903,01)	(3.119.600,44)	-	-	-	(3.122.503,45)
Revenda de Unidades Distratadas	-	142.289,73	3.923.131,13	-	-	-	4.065.420,86
Venda de Estoque	-	336.121,65	9.267.353,99	-	-	-	9.603.475,63
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	1.294.388,08	-	-	-	-	-	1.294.388,08
Receitas	59.488.474,67	1.045.837,70	76.702.802,12	3.012,42	2.061,01	479,87	137.242.667,78
Obra - Raso	(49.922.238,98)	(3.257.182,51)	(26.432.636,37)	-	-	-	(79.612.057,87)
Obra - Taxa Adm	(2.196.823,47)	-	-	-	-	-	(2.196.823,47)
Terreno	(5.787.622,38)	(73.979,25)	(320.771,00)	(116.115,70)	-	-	(6.298.488,33)
Marketing	(3.315.391,12)	-	-	-	-	-	(3.315.391,12)
Despesa Comissão	(28.358,99)	(82.541,87)	(330.167,49)	-	-	-	(441.068,36)
Incorporação	(1.470.795,38)	(1.581.767,45)	(2.610.325,34)	(172.888,98)	-	-	(5.835.777,15)
Despesas Administrativas	(2.214.043,77)	(4.200,00)	(29.400,00)	-	-	-	(2.247.643,77)
Devolução Distratos Realizados	(17.202,43)	-	-	-	-	-	(17.202,43)
Devolução Distratos Projetados	-	(37.673,37)	-	-	-	-	(37.673,37)
Tributos	(2.405.751,93)	(33.858,51)	(2.257.089,40)	(852.971,10)	(88,03)	(19,19)	(5.549.778,17)
Custos e Despesas	(67.358.228,45)	(5.071.202,97)	(31.980.389,61)	(1.141.975,78)	(88,03)	(19,19)	(105.551.904,03)
Total Operacional	(7.869.753,78)	(4.025.365,27)	44.722.412,51	(1.138.963,36)	1.972,98	460,68	31.690.763,75
Saldo Inicial	4.576.223,82	-	-	-	-	-	4.576.223,82
Receitas Financeiras	551.014,83	-	-	-	-	-	551.014,83
Despesas Financeiras	(139.809,70)	-	-	-	-	-	(139.809,70)
CRI - Emissão 1ª Série	38.654.192,37	-	24.645.807,63	-	-	-	63.300.000,00
CRI - Amortização 1ª Série	-	-	(63.300.000,00)	-	-	-	(63.300.000,00)
CRI - Juros 1ª Série	(533.107,48)	(509.730,08)	(9.309.322,25)	-	-	-	(10.352.159,81)
CRI - Emissão 2ª Série	44.870.284,98	-	-	-	-	-	44.870.284,98
CRI - Juros 2ª Série	(1.886.334,95)	-	-	-	-	-	(1.886.334,95)
CRI - Liberação 2ª Série	(40.738.706,19)	-	-	-	-	-	(40.738.706,19)
CRI - Amortização 2ª Série	(12.884.709,93)	-	-	-	-	-	(12.884.709,93)
CRI - Contrapartida 2ª Série	(20.266.877,05)	-	-	-	-	-	(20.266.877,05)
CRI - Prêmio	(4.891.029,36)	-	-	-	-	-	(4.891.029,36)
CRI - Despesas	(675.166,47)	-	-	-	-	-	(675.166,47)
Crédito - Flow	387.028,22	-	-	-	-	-	387.028,22
Crédito - Província	935.003,00	-	-	-	-	-	935.003,00
Aporte	29.857.427,71	-	-	-	-	-	29.857.427,71
Retirada	(22.123.237,42)	-	-	-	-	-	(22.123.237,42)
Débitos Outras Operações	(20.105.638,98)	-	-	-	-	-	(20.105.638,98)
Crédito Outras Operações	25.525.135,78	-	-	-	-	-	25.525.135,78
Débito - Província	(387.028,22)	-	-	-	-	-	(387.028,22)
Débitos a Identificar	(7.177.533,19)	-	-	-	-	-	(7.177.533,19)
Total Investimentos	13.547.131,77	(509.730,08)	(47.963.514,62)	-	-	-	(34.926.112,93)
TOTAL	5.677.377,99	(4.535.095,35)	(3.241.102,11)	(1.138.963,36)	1.972,98	460,68	(3.235.349,18)
Saldo Projeto	2.449.091,77						
Saldo PS	3.228.286,22						

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

5 – Resultado Projetado

5.2 – Resultado Projetado – Flow (Premissas)

Premissas:

- Custos e despesas a incorrer disponibilizados pelo incorporador na base **Ago/24**. Para os custos Obra e Não Obra, deduzimos o realizado do período e reprojetaamos o saldo a partir do mês de dez/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 04 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.***