

**monitori**<sup>™</sup>  
monitoramento imobiliário

---

## **Monitoramento Financeiro**

Moçambique (33E – Série Única)

Realizado em: 28/08/2025

 **Data Base: Julho/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: 6

% Vendido: 98,01%

% Obra: 0,00%

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

Data Base Monitoramento: 31/07/2025



## 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. jun25	Monit. jul25
<b>Total Unidades Empreendimento</b>		<b>302</b>	<b>302</b>
<b>Permutas</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Unidades		0	0
<b>Disponível / Estoque</b>		<b>5</b>	<b>6</b>
Unidades em Estoque		5	6
<b>(i) Vendidas</b>		<b>297</b>	<b>296</b>
Quitadas		18	18
Financiamento Direto		18	18
Promessa de Repasse		261	260

### **(i) Movimentações no período:**

- 01 unidade foi vendida;
- 02 unidades foram distratadas;
- 01 unidade foi distratada e revendida.



## 1.2 – Rolagem de Unidades

Status	jun/25	Rolagem										jul/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	5	-	-	-	-	-	(1)	1	-	-	1	6
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	259	-	-	-	1	-	-	(2)	-	-	1	259
31 - 90	8	-	-	-	(1)	-	2	-	(1)	-	-	8
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
121 - 180	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	5
> 180	5	-	-	-	(1)	-	(1)	-	-	2	-	5
	<b>302</b>											<b>302</b>

### Movimento no período:

- 01 unidade vendida que estava no estoque;
- 02 unidades distratadas que voltaram para estoque;
- 01 unidade distratada que foi revendida;
- 04 unidades inadimplentes recuperadas;
- 08 unidades que rolaram para faixas de atraso maiores.



### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jun-25	Unds jul-25	% Pago jul-25
0 - 30	277	277	21%
31 - 90	8	8	11%
91 - 120	0	1	12%
121 - 180	7	5	6%
> 180	5	5	2%
<b>Total Unidades</b>	<b>297</b>	<b>296</b>	<b>20%</b>

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
9	216	23	5	1	0	3	0	1	1	18
2	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>21</b>	<b>223</b>	<b>23</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>18</b>

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jun-25	R\$MM jul-25	% jul-25
0 - 30	85,01	84,90	92,4%
31 - 90	2,65	2,68	2,9%
91 - 120	-	0,30	0,3%
121 - 180	2,76	1,79	1,9%
> 180	2,05	2,21	2,4%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>92,47</b>	<b>91,89</b>	<b>100,00%</b>

RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
3,37	72,71	6,91	1,20	0,19	0,00	0,44	0,00	0,05	0,04	0,00
0,82	1,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>8,19</b>	<b>74,88</b>	<b>6,91</b>	<b>1,20</b>	<b>0,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,05</b>	<b>0,04</b>	<b>0,00</b>

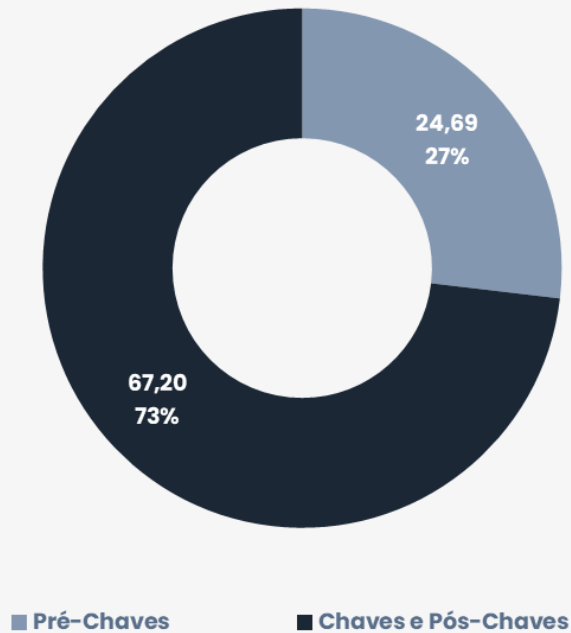
Das 296 unidades vendidas, 278 estão ativas. 11 unidades estão inadimplentes há mais de 90 dias.

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

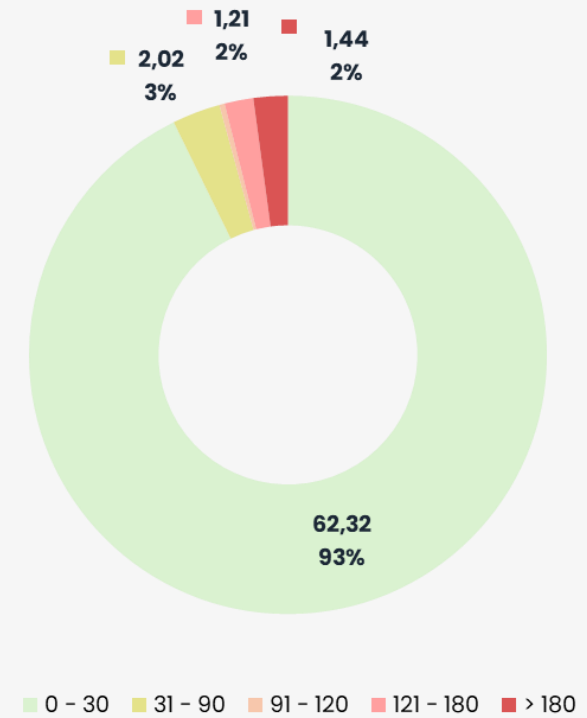


## 2.2 – Gráfico de Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Há **R\$ 91,89 milhões** de recebíveis no projeto. Em relação aos recebíveis Chaves e Pós-Chaves, que **totalizam R\$ 67,20 milhões**, há **R\$ 2,87 milhões** (4,3%) 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 Julho/25, conta do projeto:

Classificação	Itaú 15788-2
<b>Saldo C/C Inicial</b>	<b>1.647.062,64</b>
Receita Contratada	483.396,12
Receitas Financeiras	20.645,59
<b>(i)</b> PGTO Juros Equity BTG	<b>-176.548,42</b>
Tributos	-34.614,25
Obra	-62.994,84
Marketing	-30.980,32
Incorporação	-95.844,57
Terreno	-11.208,38
Desp Adm	-8.169,34
Distratos Realizados	-6.000,00
Desp Financeira	-780,89
<b>Saldo Final (C/C + Aplic)</b>	<b>1.723.963,34</b>

**(i)** Distribuição a sócios (BTG).



## 2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Julho/25, conta do PS:

Classificação	Itaú PS 18605-9
<b>Saldo C/C Inicial</b>	<b>869.610,88</b>
Receita Contratada	213.048,44
Receitas Financeiras	8.101,00
CRI - Outros	0,04
(i) CRI - Amortização	-62.911,09
CRI - Juros	-167.520,99
CRI - Despesas	-10.427,47
Desp Financeira	-1.266,47
<b>Saldo C/C Final</b>	<b>848.634,34</b>

(i) No período houve pagamento de Amortização e Juros referente ao CRI, totalizando **R\$ 230.432,08**.



## 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
001 - QG VILA NOVA CONCEICAO	jul/25	483.396,12	213.048,44	696.444,56	-673.602,75	22.841,81	0,00	483.396,12
	<b>Total</b>	<b>20.451.627,05</b>	<b>3.285.997,47</b>	<b>23.737.624,52</b>	<b>-23.801.408,77</b>	<b>-63.784,25</b>	<b>3.565.860,39</b>	<b>16.885.766,66</b>



## 2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da variação histórica:

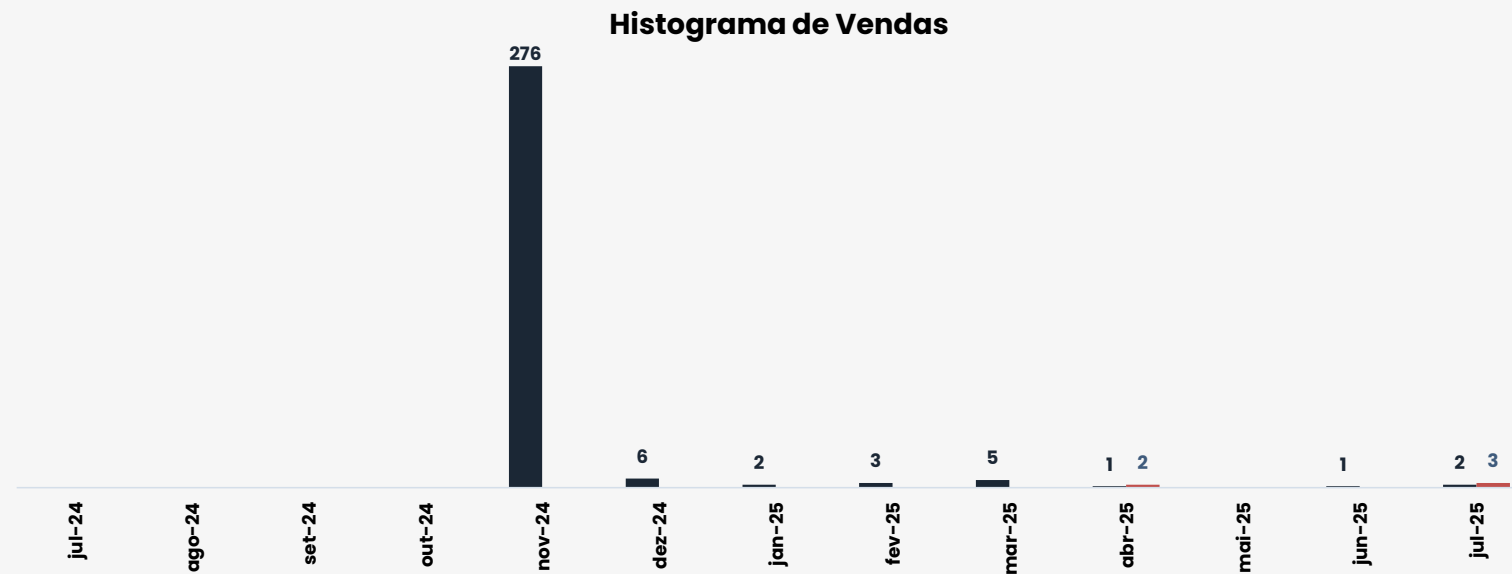
Fonte	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato de Clientes	1901	S	08/05/2025	-59.096,95	Baixas não conciliadas
Extrato de Clientes	909	M	31/07/2025	-1.566,01	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	1003	M	31/07/2025	-1.566,01	Baixas com recebimento em D+1
Extrato de Clientes	209	M	31/07/2025	-1.555,28	Baixas com recebimento em D+1
TOTAL				-63.784,25	



### 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtd. 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)
001 - RESIDENCIAL - HIS	24,7	0	242	241	5.959,4	14.339	354,6	85,5	1	25,0	21.628	540,70	0,5
002 - RESIDENCIAL - R2V	24,8	0	60	55	1.361,3	19.137	473,6	26,0	5	123,8	21.629	535,62	2,7
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>302</b>	<b>296</b>	<b>7.320,6</b>	<b>15.231</b>	<b>376,7</b>	<b>111,5</b>	<b>6</b>	<b>148,8</b>	<b>21.629</b>	<b>536,47</b>	<b>3,2</b>

O empreendimento possui 6 unidades em estoque que somam um VGV de **R\$ 3.218.800,00** (Tabela de Vendas). O Valor de mercado do estoque é de **R\$ 2.782.816,59** (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	24/02/2026
● Trabalhista	Negativa	24/02/2026
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	28/02/2026
● FGTS	Regular	08/09/2025

**CND Municipal** – De acordo com a última consulta foi constatado débitos em aberto. Constan protestos em cartório no valor de **R\$ 13.466,24**.



## 3.2 – Balancete

MOCAMBIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A – 31/05/2025			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>42.812.668,56</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>42.812.668,56</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>16.823.860,76</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>5.719.130,71</b>
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		
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>25.988.807,80</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>12.810.646,74</b>
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			
		<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>23.823.580,33</b>
		Capital Social	570.001,00
		Reserva de Lucros	23.253.579,33
		<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS</b>	<b>459.310,78</b>
		Demonstração de resultados	459.310,78



## 4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029+	Total	% / VGV
Receita Contratada	23.737.624,52	5.384.397,18	10.668.355,33	75.539.108,33	305.787,17	-	<b>115.635.272,53</b>	98%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(178.909,02)	(415.519,86)	(3.405.751,72)	-	-	<b>(4.000.180,60)</b>	-3%
Revenda de Unidades Distratadas	-	712.977,19	317.561,01	2.768.780,91	-	-	<b>3.799.319,11</b>	3%
Venda de Estoque	-	573.835,56	255.587,14	2.228.437,30	-	-	<b>3.057.860,00</b>	3%
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-	0%
Crédito a Identificar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Receitas</b>	<b>23.737.624,52</b>	<b>6.492.300,91</b>	<b>10.825.983,62</b>	<b>77.130.574,82</b>	<b>305.787,17</b>	-	<b>118.492.271,04</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(509.439,06)	(6.391.785,21)	(30.189.737,55)	(10.130.477,59)	-	-	<b>(47.221.439,41)</b>	-40%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(24.277.846,49)	(132.297,37)	(188.142,75)	(62.714,25)	-	-	<b>(24.661.000,86)</b>	-21%
Marketing	(3.246.605,17)	(61.289,97)	(168.803,81)	(79.415,68)	(264.894,33)	-	<b>(3.821.008,97)</b>	-3%
Despesa Comissão	(1.552.436,40)	(360.904,16)	-	-	-	-	<b>(1.913.340,56)</b>	-2%
Incorporação	(1.086.652,20)	(598.022,42)	(76.224,28)	(690.500,47)	(256.770,18)	-	<b>(2.708.169,56)</b>	-2%
Despesas Administrativas	(834.207,56)	(19.000,00)	(45.600,00)	(45.600,00)	-	-	<b>(944.407,56)</b>	-1%
Devolução Distratos Realizados	(9.150,00)	-	-	-	-	-	<b>(9.150,00)</b>	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	(126.651,03)	-	-	<b>(126.651,03)</b>	0%
Tributos	(955.602,70)	(297.584,86)	(467.912,74)	(3.218.320,39)	(34.753,25)	(208.569,24)	<b>(5.182.743,18)</b>	-4%
Débitos a Identificar	(2.161,62)	-	-	-	-	-	<b>(2.161,62)</b>	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(32.474.101,20)</b>	<b>(7.860.883,99)</b>	<b>(31.136.421,14)</b>	<b>(14.353.679,41)</b>	<b>(556.417,76)</b>	<b>(208.569,24)</b>	<b>(86.590.072,74)</b>	<b>-73%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(8.736.476,68)</b>	<b>(1.368.583,08)</b>	<b>(20.310.437,52)</b>	<b>62.776.895,41</b>	<b>(250.630,59)</b>	<b>(208.569,24)</b>	<b>31.902.198,30</b>	<b>27%</b>
Saldo inicial	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receitas Financeiras	271.567,37	-	-	-	-	-	<b>271.567,37</b>	0%
Despesas Financeiras	(13.520,92)	-	-	-	-	-	<b>(13.520,92)</b>	0%
Aporte - NK 308	14.000.000,00	-	-	-	-	-	<b>14.000.000,00</b>	12%
Débito - NK308	(2.336.211,39)	-	-	-	-	-	<b>(2.336.211,39)</b>	-2%
Aporte Hom	16.640.000,00	-	-	-	-	-	<b>16.640.000,00</b>	14%
Aporte - You Inc	-	-	-	-	-	-	-	0%
Retirada - You Inc	(26.347.403,40)	-	-	-	-	-	<b>(26.347.403,40)</b>	-22%
CRI - Despesas	(530.709,80)	-	-	-	-	-	<b>(530.709,80)</b>	0%
CRI - Emissão	17.000.000,00	-	-	-	-	-	<b>17.000.000,00</b>	14%
CRI - Juros	(1.634.500,54)	(892.296,13)	(2.141.510,71)	(1.963.051,48)	-	-	<b>(6.631.358,85)</b>	-6%
CRI - Amortização	(5.740.146,96)	-	-	(11.619.070,81)	-	-	<b>(17.359.217,77)</b>	-15%
Financiamento PE - Liberação	-	1.820.694,42	22.980.584,53	9.715.749,89	-	-	<b>34.517.028,84</b>	29%
Financiamento PE - Juros	-	-	(1.429.152,04)	(1.390.295,40)	-	-	<b>(2.819.447,45)</b>	-2%
Financiamento PE - Amortização	-	-	-	(34.593.994,53)	-	-	<b>(34.593.994,53)</b>	-29%
Financiamento PE - Encargos	-	(125.676,23)	(99.750,00)	(46.733,20)	-	-	<b>(272.159,43)</b>	0%
<b>Total Investimentos</b>	<b>11.309.074,36</b>	<b>802.722,06</b>	<b>19.310.171,78</b>	<b>(39.897.395,53)</b>	-	-	<b>(8.475.427,33)</b>	<b>-7%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.572.597,68</b>	<b>(565.861,02)</b>	<b>(1.000.265,74)</b>	<b>22.879.499,88</b>	<b>(250.630,59)</b>	<b>(208.569,24)</b>	<b>23.426.770,96</b>	<b>20%</b>
<b>Saldo Projeto</b>	<b>1.723.963,34</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo PS</b>	<b>848.634,34</b>	-	-	-	-	-	-	-



### 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<sub>n</sub>*: conforme informado no Relatório Mensal Emitente;

*FC<sub>k</sub>*: fluxo de caixa remanescente das unidades autônomas do Empreendimento já vendidas;

17

*Preço de venda<sub>n</sub>*: 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<sub>n</sub>: 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)	296	51.069.634,34	(A)	31/07/2025	683,47	17.000	11.619.070,81
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	6	2.782.816,59	(B)				
Valor Calculado Unidades em Estoque (C) * 70%	6	1.947.971,61	(C)				
Valor Tabela Unidades em Estoque (D)	6	3.218.800,00	(D)				
<b>Saldo Devedor (E)</b>		<b>11.619.070,81</b>	(E)				
<b>Razão Mínima de Garantia ((A + C) / E) &gt;= 1,65</b>		<b>4,56</b>					

$F = (A + C) / E$

\*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
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]