

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 Mercado	Valor Venda Forçada	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	5.739.000,00	4.519.800,00	sim
Suíte nº 752	Cidade Matarazzo	BM Empreendimentos e Participações S.A.	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	205.658	5.101.000,00	4.017.400,00	sim
Suíte nº 840	Cidade Matarazzo	BM Empreendimentos e Participações S.A.	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	205.664	6.083.000,00	4.790.800,00	sim
Suíte nº 842	Cidade Matarazzo	BM Empreendimentos e Participações S.A.	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	205.665	6.247.000,00	4.919.900,00	sim
Suíte nº 850	Cidade Matarazzo	BM Empreendimentos e Participações S.A.	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	205.669	5.660.000,00	4.457.600,00	sim
Suíte nº 940	Cidade Matarazzo	BM Empreendimentos e Participações S.A.	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	205.683	6.209.000,00	4.890.000,00	sim
Total					35.039.000,00	27.595.500,00	

Unidades Estoque:

Lote / Unidade	Empreendimento	Proprietário	Cartório de Registro de Imóveis	Número Matrícula	Valor Mercado	Valor Venda Forçada	Em garantia?
Loja nº 01	Gafisa Like Alto da Boa Vista	Gafisa S.A.	11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	457.065	1.535.000,00	1.209.000,00	sim
Apartamento Duplex nº 261	Edifício Gafisa Easy Tatuapé	Gafisa S.A.	9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	294.812	1.507.000,00	1.187.000,00	sim
Loja "A"	Botanique	SPE Jardim Botânico 211 – Empreendimento Imobiliário Ltda.	2º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/	104.551	3.677.000,00	3.677.000,00	sim
Total					6.719.000,00	6.073.000,00	

Terrenos:

Lote / Unidade	Empreendimento	Proprietário	Cartório de Registro de Imóveis	Número Matrícula	Valor Mercado	Valor Venda Forçada
Terreno Adamas	N.A.	Gafisa SPE-137 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP	105.878	29.581.000,00	23.297.000,00
Terreno Lorian	N.A.	Gafisa S.A.	1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP	78.532	21.880.000,00	17.232.000,00
Total					51.461.000,00	40.529.000,00

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
<i>Unidades</i>	<i>19</i>
Total Unidades Em Garantia	420
Permutas	0
<i>Unidades</i>	<i>0</i>
Disponível / Estoque	50
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>50</i>
Vendidas (ii)	370
<i>Quitadas</i>	<i>83</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>74</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>213</i>

(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

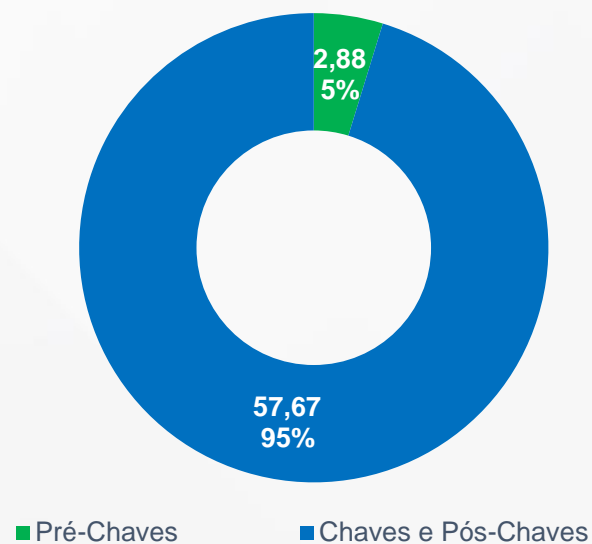
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
8,54	16,58	17,24	6,92	1,96	1,49	0,64	0,62	0,32	0,16	-
1,21	0,80	0,67	0,45	-	-	-	0,06	0,08	-	-
-	-	0,44	-	-	-	-	-	-	-	-
0,25	0,23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,02	0,24	0,42	0,19	-	-	-	-	-	-	-
11,03	17,85	18,77	7,56	1,96	1,49	0,64	0,69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

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

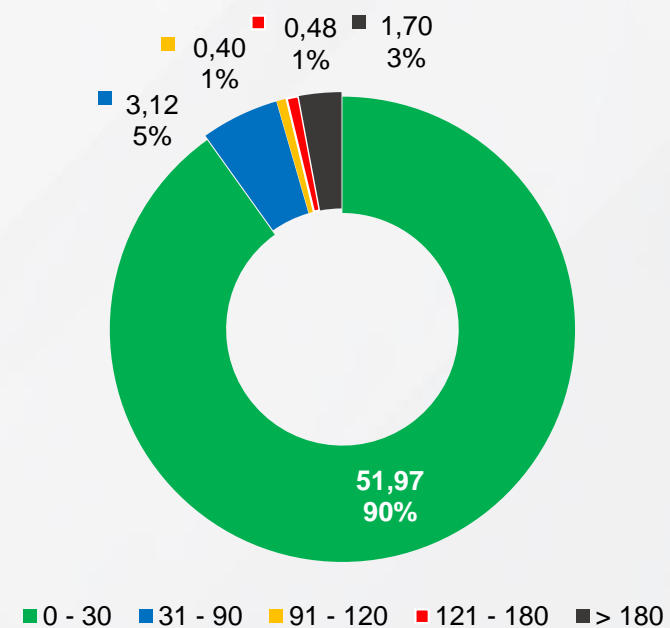
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

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	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m ²	VMU Tabela R\$ mil	VGV Tabela (R\$ mm)	VUV Calculado R\$/m ²	VMU Calculado R\$ mil	VGV Calculado (R\$ mm)
Comercial	711,3	2	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Residencial	37,3	17	100	63	2.369,2	10.777,2	405,3	25,5	37	1.412,7	15.875,8	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 VGV 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)	-	23.297.000,00
Valor Venda Forçada - Terreno Lorian (B)	-	17.232.000,00
Saldo Devedor (CCB Terrenos) (C)	-	13.020.000,00
Razão Mínima de Garantia - (A + B) / C	>= 180%	311%

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

5 – Resultado Projetado

5.2 – Resultado Projetado – Flow

Classificações	Incorridos a partir de 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.**