

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro

Moçambique (33E – Série Única)

Realizado em: 24/04/2025

 **Data Base: Março/2025**





Resumo Empreendimento

Resumo Operação

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado

5 – Índice de Garantia



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: QG VILA NOVA CONCEICAO

Empresa: MOCAMBIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

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

Cidade: São Paulo - SP

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

Torres: 1

Total de Unidades: 302

Unidades em Estoque: 5

% Vendido: 98,34%

% Obra: 0,00%

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

Data Base Monitoramento: 31/03/2025



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. fev25 | Monit. mar25 |
|--------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Total Unidades Empreendimento | | 302 | 302 |
| Permutas | | 0 | 0 |
| <i>Unidades</i> | | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Disponível / Estoque | | 10 | 5 |
| <i>Unidades em Estoque</i> | | <i>10</i> | <i>5</i> |
| (i) Vendidas | | 292 | 297 |
| <i>Quitadas</i> | | <i>17</i> | <i>18</i> |
| <i>Financiamento Direto</i> | | <i>15</i> | <i>16</i> |
| <i>Promessa de Repasse</i> | | <i>260</i> | <i>263</i> |

(i) Movimentações no período:

- 5 unidades vendidas;
- 1 unidade quitada.



1.2 – Rolagem de Unidades

| Status | fev/25 | Rolagem | | | | | | | | | | mar/25 |
|----------------|------------|----------|-------------------|---------|---------|---------|--------|---------|----------|-----------|-------|------------|
| | | liberada | quitada s/ lib | permuta | estoque | alugada | 0 - 30 | 31 - 90 | 91 - 120 | 121 - 180 | > 180 | |
| liberada | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| quitada s/ lib | 17 | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | 18 |
| permuta | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| estoque | 10 | - | - | - | - | - | (5) | - | - | - | - | 5 |
| alugada | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 0 - 30 | 261 | - | (1) | - | 5 | - | - | (11) | - | - | - | 254 |
| 31 - 90 | 14 | - | - | - | - | - | 11 | - | (11) | - | - | 14 |
| 91 - 120 | - | - | - | - | - | - | - | 11 | - | - | - | 11 |
| 121 - 180 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| > 180 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 302 | | | | | | | | | | | 302 |

Movimento no período:

- 5 unidades vendidas que estavam no estoque;
- 1 unidade quitada que estava adimplente;
- 1 unidade inadimplente recuperada;
- 23 unidades que rolaram para faixas de atraso maiores.



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

| Faixa de Atraso | Unds fev-25 | Unds mar-25 | % Pago mar-25 |
|-----------------------|----------------|----------------|------------------|
| 0 - 30 | 278 | 272 | 18% |
| 31 - 90 | 14 | 14 | 7% |
| 91 - 120 | 0 | 11 | 3% |
| 121 - 180 | 0 | 0 | |
| > 180 | 0 | 0 | |
| Total Unidades | 292 | 297 | 17% |

UNIDADES por % Pago

| 0-10% | 10-20% | 20-30% | 30-40% | 40-50% | 50-60% | 60-70% | 70-80% | 80-90% | 90-100% | = 100% |
|-----------|------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 48 | 189 | 12 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 18 |
| 13 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11 | 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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 72 | 190 | 12 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 18 |

Recebíveis unidades vendidas

| Faixa de Atraso | R\$MM fev-25 | R\$MM mar-25 | % mar-25 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 0 - 30 | 89,08 | 85,82 | 90,1% |
| 31 - 90 | 5,22 | 5,17 | 5,4% |
| 91 - 120 | - | 4,22 | 4,4% |
| 121 - 180 | - | - | 0,0% |
| > 180 | - | - | 0,0% |
| Total Recebíveis | 94,30 | 95,21 | 100,00% |

RECEBÍVEIS por % Pago

| 0-10% | 10-20% | 20-30% | 30-40% | 40-50% | 50-60% | 60-70% | 70-80% | 80-90% | 90-100% | = 100% |
|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 18,31 | 63,11 | 3,62 | 0,69 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,05 | 0,04 | 0,00 |
| 4,87 | 0,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 27,40 | 63,41 | 3,62 | 0,69 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,05 | 0,04 | 0,00 |

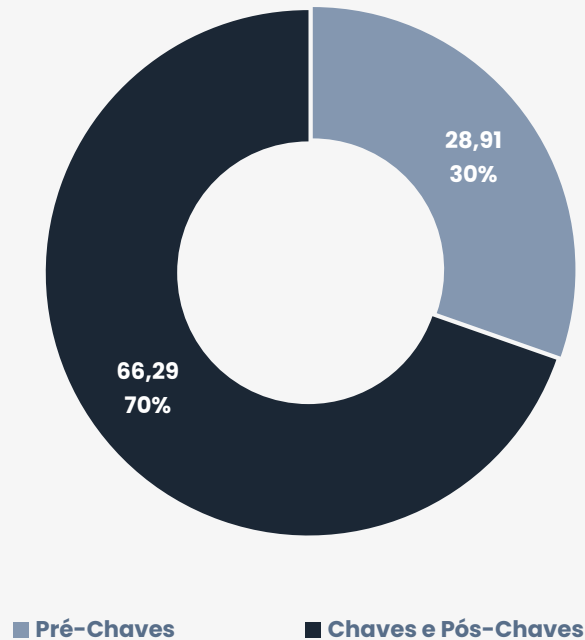
Das 297 unidades vendidas, 279 estão ativas. 11 unidades estão inadimplentes há mais de 90 dias.

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

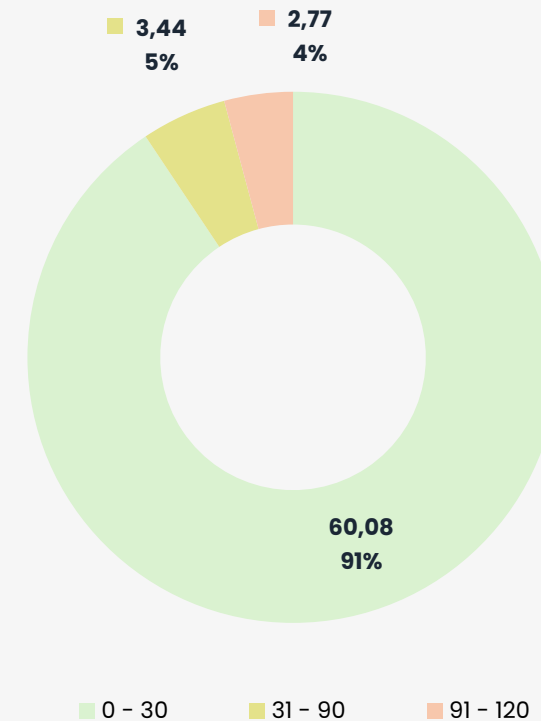


2.2 – Gráfico de Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Há **R\$ 95,21 milhões** de recebíveis no projeto. Em relação aos recebíveis Chaves e Pós-Chaves, que **totalizam R\$ 66,29 milhões**, há **R\$ 2,77 milhões** (4%) 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 Mar/25, conta do projeto:

| Classificação | Itaú 15788-2 |
|--------------------------------------|----------------------|
| Saldo C/C Inicial | 7.296.869,48 |
| Receita Contratada | 1.609.029,71 |
| Terreno | -11.208,38 |
| Obra | -58.146,78 |
| Incorporação | -1.560,24 |
| Marketing | -201.398,34 |
| Comissão | -30.138,26 |
| Tributos | -87.847,44 |
| Desp Adm | -39.623,26 |
| Financiamento Retrovenda - Prêmio | -137.959,28 |
| (i) Débitos Não Identificados | -7.200.000,00 |
| Receitas Financeiras | 46,97 |
| Desp Financeira | -595,21 |
| Saldo Final (C/C + Aplic) | 1.137.468,97 |

(i) Houve débitos no projeto, totalizando R\$ 7,20 milhões, que não conseguimos encontrá-los no relatório de contas pagas do incorporador e classificamos como “Débitos Não Identificados”.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25, conta do PS:

| | | Itaú PS |
|--------------------------|-------------------|---------------------|
| Classificação | | 18605-9 |
| Saldo C/C Inicial | | 1.303.710,70 |
| Receita Contratada | | 865.163,06 |
| (i) { | CRI - Amortização | -500.336,16 |
| | CRI - Juros | -179.882,30 |
| CRI - Outros | | 0,02 |
| CRI - Despesas | | -8.915,65 |
| Receitas Financeiras | | 6.101,08 |
| Desp Financeira | | -772,73 |
| Saldo C/C Final | | 1.485.068,02 |

(i) No período houve pagamento de Amortização e Juros referente ao CRI, totalizando **R\$ 680.218,46**.



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) |
|------------------------------|---------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|
| | | Extratos Projeto | Extratos PS | Total Bancos | Parcelas Baixadas | Variação (R\$) |
| 001 - QG VILA NOVA CONCEICAO | nov/24 | 8.496.339,77 | 0,00 | 8.496.339,77 | -8.546.645,77 | -50.306,00 |
| 001 - QG VILA NOVA CONCEICAO | dez/24 | 2.596.488,05 | 0,00 | 2.596.488,05 | -2.551.325,89 | 45.162,16 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| Total | | 17.161.548,69 | 1.757.063,92 | 18.918.612,61 | -18.959.019,59 | -40.406,98 |

Detalhamento da variação histórica:

| Fonte | Conta | Unidade | Parcela | Data | Valor (R\$) | Descrição |
|---------------------|-------|---------|---------|------------|-------------------|-------------------------------|
| Extrato de Clientes | - | 909 | M | 31/03/2025 | -1.532,33 | Baixas com recebimento em D+1 |
| Extrato de Clientes | - | 1003 | M | 31/03/2025 | -1.532,33 | Baixas com recebimento em D+1 |
| Extrato de Clientes | - | 805 | M | 31/03/2025 | -1.575,35 | Baixas com recebimento em D+1 |
| Extrato de Clientes | - | 312 | M | 31/03/2025 | -10.243,13 | Baixas com recebimento em D+1 |
| Extrato de Clientes | - | 914 | M | 31/03/2025 | -8.194,51 | Baixas com recebimento em D+1 |
| Extrato de Clientes | - | 1611 | M | 31/03/2025 | -17.329,33 | Baixas com recebimento em D+1 |
| TOTAL | | | | | -40.406,98 | |

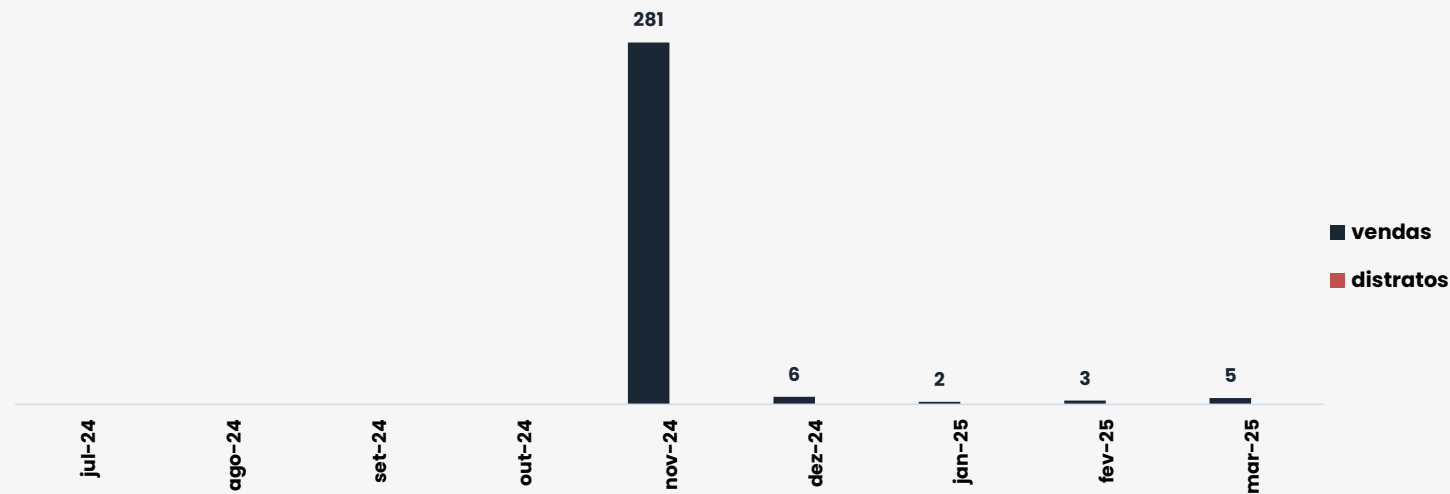


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

| Tipo | Área média (m²) | Qtd. Permuta | Qtd. Incorp. | Qtde. Vendida | Área Vendida | VUV Vendido R\$/m² | VMU Vendido R\$ mil | VGW Vendido (R\$ mm) | Qtd. Estoque | Área Estoque | VUV Tabela R\$/m² | VMU Tabela R\$ mil | VGW Tabela (R\$ mm) |
|-------------------------|-----------------|--------------|--------------|---------------|----------------|--------------------|---------------------|----------------------|--------------|--------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| 001 - RESIDENCIAL - HIS | 24,7 | 0 | 242 | 242 | 5.984,4 | 14.341 | 354,6 | 85,8 | 0 | 0,0 | 0 | 0,00 | 0,0 |
| 002 - RESIDENCIAL - R2V | 24,8 | 0 | 60 | 55 | 1.360,8 | 19.131 | 473,3 | 26,0 | 5 | 124,3 | 21.739 | 540,38 | 2,7 |
| Total | | 0 | 302 | 297 | 7.345,1 | 15.228 | 376,6 | 111,9 | 5 | 124,3 | 21.739 | 540,38 | 2,7 |

O empreendimento possui 5 unidades em estoque que somam um VGW de **R\$ 2.701.900,00** (Tabela de Vendas). O Valor de mercado do estoque é de **R\$ 2.690.684,69** (Considerando o VUV Bruto médio das vendas últimas 5 vendas, realizadas nos últimos 3 meses consecutivos, por tipologia).

Histograma de Vendas





3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos

| Certidões Incorporadora (Moçambique): | Status: | Validade: |
|---------------------------------------|----------|------------|
| <input type="radio"/> SRF/INSS | Negativa | 21/10/2025 |
| <input type="radio"/> Trabalhista | Negativa | 21/10/2025 |
| <input type="radio"/> Municipal | Regular | 27/09/2025 |
| <input type="radio"/> Estadual | Negativa | 24/10/2025 |
| <input type="radio"/> FGTS | Regular | 15/05/2025 |



3.2 – Balancete

| MOCAMBIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A – 31/01/2025 | | | |
|--|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| TOTAL DO ATIVO | 45.794.220,26 | TOTAL DO PASSIVO | 45.794.220,26 |
| CIRCULANTE | 26.731.483,36 | CIRCULANTE | 5.965.425,11 |
| Bancos e Caixas | 4.731.373,20 | Fornecedores | 257.909,94 |
| Aplicações Financeiras | 6.173.866,77 | Obrigações Tributárias a Recolher | 146.796,11 |
| Contas a Receber | 13.422.347,45 | Impostos e Contribuições a Pagar | - |
| Transitória de Recebimento | 68.931,81 | Impostos Diferidos | 372.251,74 |
| Adiantamento a Fornecedores | 5.290,14 | Adiantamentos de Clientes | 5.188.467,32 |
| Impostos a Recuperar | 16.740,87 | | |
| C/C Diversas - NK 308 | 1.055.596,30 | | |
| Estoque Imobiliário | 885.032,60 | | |
| Despesas do Exercício Seguinte | 372.304,22 | | |
| NÃO CIRCULANTE | 19.062.736,90 | NÃO CIRCULANTE | 18.938.000,87 |
| Créditos | 17.486.106,65 | Liberação de Empréstimo CRI | 17.182.960,32 |
| Outros Créditos | 3.362,28 | C/C Diversas Hom,Inc | 1.055.596,30 |
| Imobilizado | 1.573.267,97 | Tributos Diferidos | 699.444,25 |
| | | PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 20.910.688,16 |
| | | Capital Social | 570.001,00 |
| | | Reserva de Lucros | 23.253.579,33 |
| | | Distribuição de Lucros | (2.912.892,17) |
| | | DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS | (19.893,88) |
| | | Demonstração de resultados | (19.893,88) |



4.1 – Resultado Projetado

| Classificações | Incorridos | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029+ | Total | % / VGV |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Receita Contratada | 18.918.612,61 | 9.767.239,45 | 10.374.934,65 | 74.827.573,43 | 277.945,64 | - | 114.166.305,78 | 98% |
| Abatimento Unidades a Distratar | - | - | - | - | - | - | - | 0% |
| Revenda de Unidades Distratadas | - | - | - | - | - | - | - | 0% |
| Venda de Estoque | - | 532.109,72 | 182.695,51 | 1.851.999,78 | - | - | 2.566.805,00 | 2% |
| Receita Comissão | - | - | - | - | - | - | - | 0% |
| Outras Receitas | - | - | - | - | - | - | - | 0% |
| Receitas | 18.918.612,61 | 10.299.349,17 | 10.557.630,16 | 76.679.573,21 | 277.945,64 | - | 116.733.110,78 | 100% |
| Obra - Raso | (281.293,17) | (8.450.995,25) | (26.414.420,87) | (10.873.339,41) | - | - | (46.020.048,70) | -39% |
| Obra - Taxa Adm | - | - | - | - | - | - | - | 0% |
| Terreno | (24.235.174,59) | (141.107,06) | (188.142,75) | (62.714,25) | - | - | (24.627.138,65) | -21% |
| Marketing | (3.044.591,33) | (524.497,30) | (283.832,52) | (283.832,52) | (225.162,55) | - | (4.361.916,21) | -4% |
| Despesa Comissão | (1.498.004,26) | (135.095,00) | - | - | - | - | (1.633.099,26) | -1% |
| Incorporação | (854.390,75) | (527.837,26) | (71.206,63) | (638.009,82) | (256.770,18) | - | (2.348.214,65) | -2% |
| Despesas Administrativas | (750.739,75) | (34.200,00) | (45.600,00) | (45.600,00) | - | - | (876.139,75) | -1% |
| Devolução Distratos Realizados | - | - | - | - | - | - | - | 0% |
| Devolução Distratos Projetados | - | - | - | - | - | - | - | 0% |
| Tributos | (681.813,09) | (430.103,45) | (444.476,17) | (3.089.529,09) | (33.639,59) | (208.569,24) | (4.888.130,62) | -4% |
| Débitos a Identificar | (7.200.000,00) | - | - | - | - | - | (7.200.000,00) | -6% |
| Custos e Despesas | (38.546.006,94) | (10.243.835,32) | (27.447.678,93) | (14.993.025,09) | (515.572,32) | (208.569,24) | (91.954.687,84) | -79% |
| Total Operacional | (19.627.394,33) | 55.513,84 | (16.890.048,77) | 61.686.548,12 | (237.626,68) | (208.569,24) | 24.778.422,94 | 21% |
| Saldo inicial | - | - | - | - | - | - | - | 0% |
| Receitas Financeiras | 210.240,27 | - | - | - | - | - | 210.240,27 | 0% |
| Despesas Financeiras | (5.813,61) | - | - | - | - | - | (5.813,61) | 0% |
| Aporte - NK 308 | 14.000.000,00 | - | - | - | - | - | 14.000.000,00 | 12% |
| Aporte Hom | 16.640.000,00 | - | - | - | - | - | 16.640.000,00 | 14% |
| Aporte - You Inc | - | - | - | - | - | - | - | 0% |
| Retirada - You Inc | (19.147.403,40) | - | - | - | - | - | (19.147.403,40) | -16% |
| CRI - Despesas | (492.380,39) | - | - | - | - | - | (492.380,39) | 0% |
| CRI - Emissão | 17.000.000,00 | - | - | - | - | - | 17.000.000,00 | 15% |
| CRI - Juros | (946.838,67) | (1.738.898,95) | (2.318.531,93) | (2.125.320,94) | - | - | (7.129.590,48) | -6% |
| CRI - Amortização | (4.279.519,87) | - | - | (13.050.211,87) | - | - | (17.329.731,74) | -15% |
| Financiamento PE - Liberação | - | 3.330.948,41 | 20.318.785,28 | 9.659.750,38 | - | - | 33.309.484,07 | 29% |
| Financiamento PE - Juros | (728.353,01) | (30.602,90) | (1.118.227,72) | (1.308.893,09) | - | - | (3.186.076,73) | -3% |
| Financiamento PE - Amortização | - | - | - | (33.379.624,29) | - | - | (33.379.624,29) | -29% |
| Financiamento PE - Encargos | - | (62.742,00) | (96.000,00) | (55.483,20) | - | - | (214.225,20) | 0% |
| Total Investimentos | 22.249.931,32 | 1.498.704,56 | 16.786.025,63 | (40.259.783,01) | - | - | 274.878,49 | 0% |
| TOTAL | 2.622.536,99 | 1.554.218,40 | (104.023,14) | 21.426.765,11 | (237.626,68) | (208.569,24) | 25.053.301,44 | 21% |
| Saldo Projeto | 1.137.468,97 | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo PS | 1.485.068,02 | - | - | - | - | - | - | - |



4.2 – Resultado Projetado (premissas)

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



5.1 – Índice de Garantia

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

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

Onde:

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

Onde:

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

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

17

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

k: Data de Vencimento da Nota Comercial;

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

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



5.1.2 – Índice de Garantia

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

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

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

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



5.1.3 – Índice de Garantia

| Descrição | Unds | Valor (R\$ MM) | | Data | P.U.(ex) | Cotas Emitidas | Saldo Devedor |
|--|------|----------------|-------------|------------|----------|----------------|---------------|
| Recebível de Unidades Vendidas (A) | n/a | n/a | (A) | 31/03/2025 | 767,66 | 17.000 | 13.050.211,87 |
| Valor Calculado Unidades em Estoque (B) | n/a | n/a | (B) | | | | |
| Valor Avaliação Unidades em Estoque (C) | n/a | n/a | (C) | | | | |
| Saldo Devedor (D) | | 13,05 | (D) | | | | |
| Razão Mínima de Garantia ((A + B) / D) >= 1,65 | | n/a | (A + B) / D | | | | |

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, não é possível, no momento o Cálculo do Índice da operação.



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 |
|-------|---------|------------|--------|---------------|---|-------------------------|
| [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] |
| [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] |
| [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] |
| [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] |
| [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] |
| [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] |
| [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] |