

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro (64E - 1ª e 2ª Séries)**  
**Flow + Estoque e Terrenos**  
**Realizado em: 28/10/2024**

 **Data Base: Setembro/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: 35

% Vendido: 91,67%

% Obra: 61,58%

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

Data Base Monitoramento: 30/09/2024

# 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 842	Cidade Matarazzo	BM Empreendimentos e Participações S.A.	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	205.665	7.416.710,70	sim
Suíte nº 850	Cidade Matarazzo	BM Empreendimentos e Participações S.A.	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	205.669	6.719.797,07	sim
Suíte nº 940	Cidade Matarazzo	BM Empreendimentos e Participações S.A.	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	205.683	7.371.636,68	sim
<b>Total</b>					<b>35.543.800,98</b>	

## 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
<b>Total</b>					<b>5.839.312,00</b>	

## 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
<b>Total</b>					<b>25.650.000,00</b>

# 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

<b>Unidades</b>	<b>Monit. ago24</b>	<b>Monit. set24</b>
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>439</b>	<b>439</b>
<b>Total Unidades Fora Garantia</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
<b>Permutas (i)</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
<i>Unidades</i>	19	19
<b>Total Unidades Em Garantia</b>	<b>420</b>	<b>420</b>
<b>Permutas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Unidades</i>	0	0
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>41</b>	<b>35</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	41	35
<b>Vendidas (ii)</b>	<b>379</b>	<b>385</b>
<i>Quitadas</i>	86	88
<i>Financiamento Direto</i>	75	74
<i>Promessa de Repasse</i>	218	223

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

(ii) Movimentação no período:

- 06 unidades vendidas (1-413, 1-603, 1-903, 1-1914, 1-2014 e 1-2214);
- 02 unidades quitadas (1-1615 e 1-2204).

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Flow

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds ago-24	Unds set-24	% Pago set-24
0 - 30	357	364	47,0%
31 - 90	12	9	29,2%
91 - 120	3	5	24,8%
121 - 180	1	2	15,0%
> 180	6	5	17,2%
<b>Total Unidades</b>	<b>379</b>	<b>385</b>	<b>45,7%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM ago-24	R\$MM set-24	% set-24
0 - 30	57,81	60,14	92,2%
31 - 90	2,55	1,86	2,9%
91 - 120	0,60	1,24	1,9%
121 - 180	0,20	0,49	0,8%
> 180	1,63	1,46	2,2%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>62,79</b>	<b>65,20</b>	<b>100,0%</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%
36	59	76	32	14	9	6	9	8	27	88
2	3	2	-	-	-	1	-	-	1	-
1	1	1	1	-	-	-	1	-	-	-
1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
2	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
<b>42</b>	<b>64</b>	<b>81</b>	<b>34</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>28</b>	<b>88</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

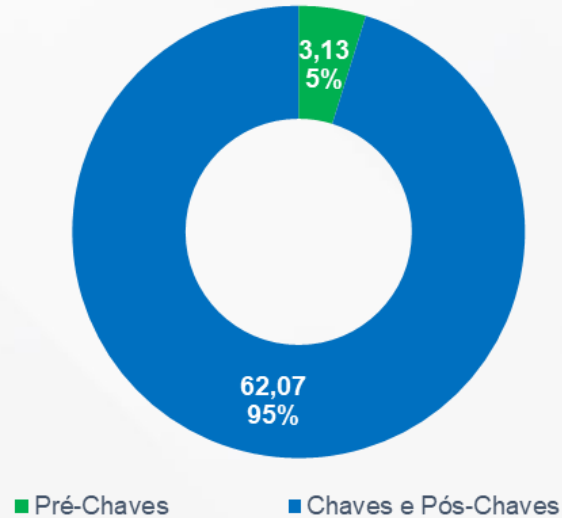
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
11,77	16,66	18,49	7,64	2,37	1,44	0,60	0,68	0,38	0,11	-
0,64	0,69	0,41	-	-	-	0,12	-	-	0,00	-
0,42	0,26	0,23	0,26	-	-	-	0,06	-	-	-
0,29	-	0,20	-	-	-	-	-	-	-	-
0,78	0,24	0,23	0,20	-	-	-	-	-	-	-
<b>13,91</b>	<b>17,85</b>	<b>19,57</b>	<b>8,10</b>	<b>2,37</b>	<b>1,44</b>	<b>0,72</b>	<b>0,74</b>	<b>0,38</b>	<b>0,12</b>	<b>-</b>

Das 385 unidades vendidas, 297 estão ativas e 88 quitadas. Das ativas, há 07 unidades inadimplentes acima de 120 dias representando R\$ 1,95 milhão ou 3% dos recebíveis contratados.

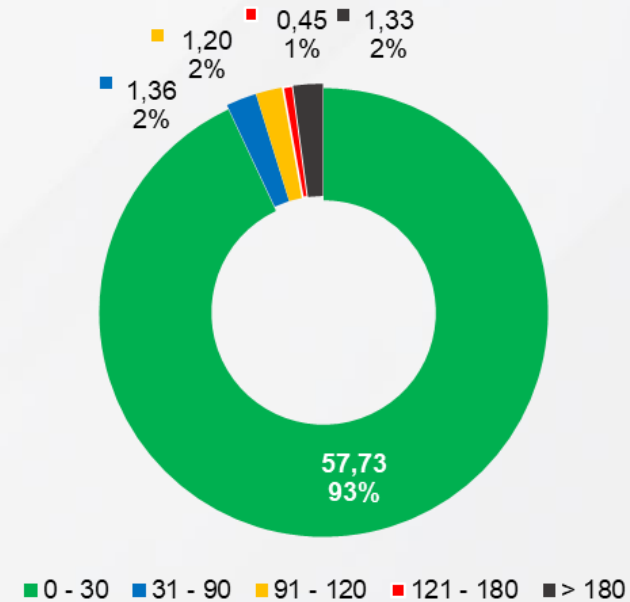
# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 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\$ 65,20 milhões, sendo R\$ 62,07 milhões de chaves / pós-chaves. Dos recebíveis pós-chaves, R\$ 1,77 (3%) milhão está inadimplente acima de 120 dias.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3 - Rolagem de Inadimplência – Flow

Status	ago/24	Rolagem										set/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	86	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	88
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	41	-	-	-	-	-	(6)	-	-	-	-	35
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	271	-	(2)	-	6	-	-	(2)	2	-	1	276
31 - 90	12	-	-	-	-	-	2	-	(5)	-	-	9
91 - 120	3	-	-	-	-	-	(2)	5	-	(1)	-	5
121 - 180	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	2
> 180	6	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	5
	<b>420</b>											<b>420</b>

#### Movimentação no período:

- 06 unidades vendidas que estavam no estoque (1-413, 1-603, 1-903, 1-1914, 1-2014 e 1-2214);
- 02 unidades quitadas (1-1615 e 1-2204);
- 05 unidades inadimplentes foram recuperadas (1-211, 1-313, 1-404, 1-1308 e 1-1511);
- 10 unidades rolaram para faixa de atraso maior (1-411, 1-602, 1-612, 1-701, 1-809, 1-810, 1-1115, 1-1319, 1-2116 e 1-2208).

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4 – Fluxo Realizado – Extratos Flow

Movimentações de Set/24:

Classificação	Santander 13023471-9
Saldo Inicial	749.706,69
Receita Contratada	729.648,78
(i) CRI - Liberação 1ª Série	2.900.000,00
Terreno	-266.253,94
Construção - Custo de Obra	-139.839,31
Despesas Administrativas	-4.000,00
Tributos	-391.263,52
Despesas Financeiras	-2.645,66
(ii) Débitos a Identificar	-703.827,16
Débito - Província	-128.774,11
Aporte - Gafisa	128.774,11
Saldo Atual	2.871.525,88

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

(ii) Débitos no extrato bancário não identificado no relatório de contas pagas do incorporador;

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 Set/24:

Classificação	Itaú PS - Centralizadora 18756-0	Itaú PS - Arrecadadora 18765-1	Total Geral
Saldo Inicial	95.989,49	0,00	95.989,49
CRI - Emissão 1ª Série	2.900.809,10	0,00	2.900.809,10
CRI - Liberação 1ª Série	-2.900.000,00	0,00	-2.900.000,00
CRI - Liberação 2ª Série	-11.200.000,00	0,00	-11.200.000,00
(i) CRI - Juros 1ª Série	-106.814,86	0,00	-106.814,86
CRI - Juros 2ª Série	-588.668,56	0,00	-588.668,56
CRI - Outros	0,01	0,00	0,01
CRI - Despesas	-148.115,30	0,00	-148.115,30
Crédito - Flow	128.774,11	0,00	128.774,11
(ii) Crédito - Gafisa	588.668,57	6.560.348,97	7.149.017,54
Despesas Financeiras	-79,00	-73,00	-152,00
Receitas Financeiras	22,49	0,00	22,49
Aplicação/Resgate	11.329.105,83	0,00	11.329.105,83
Saldo Atual	99.691,88	6.560.275,97	6.659.967,85
Saldo de Aplicação	3.467.967,82	0,00	3.467.967,82
Saldo C/C + Aplicação	3.567.659,70	6.560.275,97	10.127.935,67

- (i) Movimentações referente a operação CRI 1ª e 2ª série.
- (ii) Crédito de R\$ 6,6 milhões referente a quitação da unidade 702.

## 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	(A)	(B)	(C) = (A + B)
		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
	<b>TOTAL</b>	<b>10.496.744,08</b>	<b>-10.679.107,46</b>	<b>-182.363,38</b>

## 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 negativa de R\$ 13.254,35.

Empreendimento	Período	Extratos Conta Projeto	Extratos Conta PS	Parcelas Pagas - ERP	Varição (R\$)
Flow By Gafisa	set/24	729.648,78	0,00	-742.903,13	-13.254,35
	TOTAL	729.648,78	0,00	-742.903,13	-13.254,35

Detalhamento de variação do período:

Empreendimento	Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Flow By Gafisa	ERP	-	2220	RECIBO	20/09/2024	-102,90	Baixa não identificada nos extratos bancários
	ERP	-	2220	RECIBO	25/09/2024	-12.341,45	
	Banco	13023471-9	1302	RECIBO	12/09/2024	-810,00	Desconto referente a parcela M30 pago a maior em agosto/24
				TOTAL		-13.254,35	

## 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	77	2.904,5	10.791,8	407,1	31,3	23	877,4	15.772,5	601,7	13,8	10.788,1	15,7	9,5
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	11.139,9	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
<b>Total</b>		<b>19</b>	<b>420</b>	<b>385</b>	<b>10.512,4</b>	<b>10.744,7</b>	<b>293,4</b>	<b>113</b>	<b>35</b>	<b>1.178,5</b>	<b>15.589,8</b>	<b>524,9</b>	<b>18,4</b>	<b>10.878,0</b>	<b>24,4</b>	<b>12,8</b>

O empreendimento possui **35** unidades no estoque somando um VGW de **R\$ 18.372.858,47** (tabela de vendas) ou **R\$ 12.819.973,42** (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	23/04/2025
● Municipal	Pendente	-
● Estadual	Negativa	25/04/2025
● FGTS	Regular	22/11/2024

- 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

<b>PLEWADES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - 31/12/2023</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>69.231.611</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>69.231.611</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>69.231.611</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>44.286.059</b>
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
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>-</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>-</b>
		<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>24.945.552</b>
		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)	297	57.062.798,29
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	34	12.819.973,42
Valor da Comissão Projetado (C)	-	-550.938,36
Valor do RET Projetado (D)	-	-3.156.534,40
Recebível + Estoque para Índice (E)	-	66.175.298,96
Caixa Conta Livre Movimentação (F)	-	2.871.525,88
Despesas a Incorrer (G)	-	-41.076.866,96
Fundo de Reserva (H)	-	2.573.837,32
Garantias (I)	-	0,00
<b>Saldo Devedor (J)</b>		<b>11.123.506,38</b>
<b>Integralizações Previstas (K)</b>		<b>52.301.000,00</b>
<b>Razão de Garantia:</b>		
$\frac{(E + F + G) * (1 + 4\%) ^ (\text{meses para entrega} / 12) + (H) + (I) + (K)}{(J) + (K)}$	<b>&gt;= 160%</b>	<b>132%</b>

E = (A+B+C+D)

<b>Crédito Total</b>	<b>63.300.000,00</b>
Saldo Devedor	11.123.506,38
Integralizações Previstas	52.301.000,00
Saldo da Conta 13023471-9	2.871.525,88
Data do Habite-se	31/07/2025
Meses até a entrega de Obra	10

<b>64ª Emissão - 1ª Série</b>	
<b>Cód Ativo:</b>	<b>24E1730283</b>
Data do P.U.	30/09/2024
Valor do P.U.	1.011,32
Cotas Integralizadas	10.999,00
<b>Saldo Devedor</b>	<b>11.123.506,38</b>

- (A) Valores de recebíveis descontados (em garantia), líquido de comissão, impostos e obrigações de pagamentos de permuta;
- (B) Valor do estoque em garantia das unidades calculado de acordo com a premissas da cláusula 5.7.1 do contrato de cessão;
- (C) e (D) Projeção de RET e Despesas de Comissão;
- (F) Recursos disponíveis na conta de Livre Movimentação do projeto (**Santander 13023471-9**);
- (G) Total de despesas a Incorrer do empreendimento de acordo com fluxo enviado pelo incorporador;
- (H) Fundo de Reserva disponibilizado pela Província;
- (I) Garantias adicionais referente ao valor de Novos Imóveis (que irá compor o índice quando do registro da Alienação Fiduciária);
- (J) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” multiplicado pelo número de quotas integralizadas;
- (K) Valores do CRI a serem integralizados.

## 4.3 – Cláusulas Terrenos e Estoque:

**5.4. Razão Mínima de Garantia - Terrenos:** A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a soma do valor dos Terrenos deverá corresponder a um valor igual ou superior a 180% (cento e oitenta por cento) do saldo devedor da CCB Gafisa - Terrenos (“Razão Mínima de Garantia - Terrenos”).

**5.4.1.** A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia - Terrenos será realizada mensalmente pela Fiscalizadora e Gerenciadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido na CCB Gafisa - Terrenos (“Data de Verificação - RMG Terrenos”), sendo certo que o resultado da verificação deverá ser encaminhado pela Fiscalizadora e Gerenciadora à Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, e que a 1ª (primeira) verificação ocorrerá a partir da primeira Data de Pagamento.

**5.4.2.** Para fins de verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia - Terrenos, no cálculo do valor de cada um dos Terrenos, a Fiscalizadora e Gerenciadora levará em consideração os valores de avaliação dos Terrenos conforme indicados no Anexo III ao presente Contrato de Cessão. Anualmente, a Gafisa ou a respectiva Garantidora deverá apresentar laudo de avaliação dos Terrenos à Fiscalizadora e Gerenciadora, o qual deverá elaborado por empresa previamente indicada pela Cessionária, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pela Gafisa ou pela respectiva Garantidora, conforme o caso, sendo certo que, quando do efetivo cálculo da Razão Mínima de Garantia - Terrenos, deverá ser considerado o menor valor das Unidades Matarazzo e das Unidades Estoque constante no laudo e no Anexo III deste Contrato.

**5.3. Razão Mínima de Garantia - Estoque:** A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a soma do valor das Unidades Matarazzo e das Unidades Estoque deverá corresponder a um valor igual ou superior a 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor da CCB Gafisa - Estoque (“Razão Mínima de Garantia - Estoque”).

**5.3.1.** A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia - Estoque será realizada mensalmente pela Fiscalizadora e Gerenciadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido na CCB Gafisa - Estoque (“Data de Verificação - RMG Estoque”), sendo certo que o resultado da verificação deverá ser encaminhado pela Fiscalizadora e Gerenciadora à Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, e que a 1ª (primeira) verificação ocorrerá a partir da primeira Data de Pagamento.

**5.3.2.** Para fins de verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia - Estoque, no cálculo do valor de cada uma das Unidades Estoque e das Unidades Matarazzo, a Fiscalizadora e Gerenciadora levará em consideração os valores de avaliação das Unidades Estoque e das Unidades Matarazzo conforme indicados no Anexo III ao presente Contrato de Cessão. Anualmente, a Gafisa ou a respectiva Garantidora deverá apresentar laudo de avaliação das Unidades Matarazzo e das Unidades Estoque à Fiscalizadora e Gerenciadora, o qual deverá elaborado por empresa previamente indicada pela Cessionária, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pela Gafisa ou pela respectiva Garantidora, conforme o caso, sendo certo que, quando do efetivo cálculo da Razão Mínima de Garantia - Estoque, deverá ser considerado o menor valor das Unidades Matarazzo e das Unidades Estoque constante no laudo e no Anexo III deste Contrato, observado o quando previsto na cláusula 5.3.3 abaixo.

**5.3.3.** Especificamente com relação às Unidades Matarazzo, caso haja vendas, não será necessária a elaboração de laudo, nos termos da cláusula 5.3.2 acima, sendo possível a utilização

# 4 – Índice de Garantia

## 4.4 – Cálculo Terrenos e Estoque:

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

Razão Mínima Garantia - Estoque		
	Unidades	Valor
Valor Venda Forçada - Unds. Matarazzo (A)	5	35.543.800,98
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)	-	6.560.275,97
Saldo Devedor (CCB Estoque) (F)	-	31.620.000,00
<b>Razão Mínima de Garantia - (A + B + C + D + E) / F</b>	<b>&gt;= 150%</b>	<b>151,62%</b>

# 5 – Resultado Projetado

## 5.1 – Resultado Projetado – Flow

Classificações	Incorridos a partir de jan/21	2024	2025	2026	2027	2028+	Total
Receita Contratada	50.362.692,53	2.027.157,98	63.163.829,57	2.992,07	1.914,81	476,63	115.559.063,59
Abatimento Unidades a Distratar	-	(253,40)	(1.946.467,52)	-	-	-	(1.946.720,92)
Revenda de Unidades Distratadas	-	306.249,07	1.807.838,48	-	-	-	2.114.087,55
Venda de Estoque	-	1.857.115,59	10.962.857,83	-	-	-	12.819.973,42
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	950.260,33	-	-	-	-	-	950.260,33
<b>Receitas</b>	<b>51.312.952,86</b>	<b>4.190.269,25</b>	<b>73.988.058,36</b>	<b>2.992,07</b>	<b>1.914,81</b>	<b>476,63</b>	<b>129.496.663,97</b>
Obra - Raso	(44.163.563,69)	(10.692.611,57)	(24.755.882,60)	-	-	-	(79.612.057,87)
Obra - Taxa Adm	(2.196.823,47)	-	-	-	-	-	(2.196.823,47)
Terreno	(5.333.691,07)	(432.395,84)	(390.899,83)	(141.501,59)	-	-	(6.298.488,33)
Marketing	(3.195.343,44)	-	-	-	-	-	(3.195.343,44)
Despesa Comissão	(26.078,99)	(413.203,77)	(137.734,59)	-	-	-	(577.017,35)
Incorporação	(1.216.481,63)	(3.061.386,10)	(1.463.272,86)	(96.916,56)	-	-	(5.838.057,15)
Despesas Administrativas	(2.133.611,17)	(12.600,00)	(29.400,00)	-	-	-	(2.175.611,17)
Devolução Distratos Realizados	(17.202,43)	-	-	-	-	-	(17.202,43)
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-
Tributos	(2.183.005,47)	(141.783,59)	(2.163.785,72)	(850.863,88)	(82,14)	(19,07)	(5.339.539,87)
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(60.465.801,36)</b>	<b>(14.753.980,88)</b>	<b>(28.940.975,60)</b>	<b>(1.089.282,03)</b>	<b>(82,14)</b>	<b>(19,07)</b>	<b>(105.250.141,07)</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(9.152.848,50)</b>	<b>(10.563.711,64)</b>	<b>45.047.082,76</b>	<b>(1.086.289,96)</b>	<b>1.832,67</b>	<b>457,56</b>	<b>24.246.522,90</b>
Saldo Inicial	4.576.223,82	-	-	-	-	-	4.576.223,82
Receitas Financeiras	328.754,77	-	-	-	-	-	328.754,77
Despesas Financeiras	(132.512,96)	-	-	-	-	-	(132.512,96)
Financiamento - Liberação Fundo	11.047.382,58	11.232.570,55	41.020.046,87	-	-	-	63.300.000,00
Financiamento - Amortização Fundo	-	-	(63.300.000,00)	-	-	-	(63.300.000,00)
Financiamento - Juros Fundo	-	(491.361,56)	(8.975.304,20)	-	-	-	(9.466.665,76)
Aporte	22.457.544,03	-	-	-	-	-	22.457.544,03
Retirada	(22.123.237,42)	-	-	-	-	-	(22.123.237,42)
Débitos Outras Operações	(20.105.638,98)	-	-	-	-	-	(20.105.638,98)
Crédito Outras Operações	25.484.129,58	-	-	-	-	-	25.484.129,58
Débito - Província	(206.921,07)	-	-	-	-	-	(206.921,07)
Débitos a Identificar	(6.996.967,39)	-	-	-	-	-	(6.996.967,39)
<b>Total Investimentos</b>	<b>14.328.756,96</b>	<b>10.741.208,99</b>	<b>(31.255.257,33)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6.185.291,38)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5.175.908,46</b>	<b>177.497,35</b>	<b>13.791.825,43</b>	<b>(1.086.289,96)</b>	<b>1.832,67</b>	<b>457,56</b>	<b>18.061.231,52</b>

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**, porém para projeção de despesas não obra, deduzimos o realizado na base set/24 e reprojetoamos o saldo de out/24 até o fim. Em relação à obra, consideramos os valores a incorrer de acordo com o relatório do incorporador e aplicamos a curva mensal presente no relatório de medição Monitori;
- 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.***