

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

---

## **Monitoramento Financeiro**

Moçambique (33E – Série Única)

Realizado em: 10/06/2025

 **Data Base: Abril/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: 30/04/2025



## 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.<br>mar25 | Monit.<br>abr25 |
|--------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| <b>Total Unidades Empreendimento</b> |  | <b>302</b>      | <b>302</b>      |
| <b>Permutas</b>                      |  | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <i>Unidades</i>                      |  | <i>0</i>        | <i>0</i>        |
| <b>Disponível / Estoque</b>          |  | <b>5</b>        | <b>6</b>        |
| <i>Unidades em Estoque</i>           |  | <i>5</i>        | <i>6</i>        |
| <b>(i) Vendidas</b>                  |  | <b>297</b>      | <b>296</b>      |
| <i>Quitadas</i>                      |  | <i>18</i>       | <i>18</i>       |
| <i>Financiamento Direto</i>          |  | <i>16</i>       | <i>17</i>       |
| <i>Promessa de Repasse</i>           |  | <i>263</i>      | <i>261</i>      |

### **(i) Movimentações no período:**

- 1 unidade vendida;
- 2 unidades distratadas.



## 1.2 – Rolagem de Unidades

| Status         | mar/25     | Rolagem  |                   |         |         |         |        |         |          |           |       | abr/25     |
|----------------|------------|----------|-------------------|---------|---------|---------|--------|---------|----------|-----------|-------|------------|
|                |            | liberada | quitada s/<br>lib | permuta | estoque | alugada | 0 - 30 | 31 - 90 | 91 - 120 | 121 - 180 | > 180 |            |
| liberada       | -          | -        | -                 | -       | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -          |
| quitada s/ lib | 18         | -        | -                 | -       | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | 18         |
| permuta        | -          | -        | -                 | -       | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -          |
| estoque        | 5          | -        | -                 | -       | -       | -       | -      | -       | 1        | -         | -     | 6          |
| alugada        | -          | -        | -                 | -       | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -          |
| 0 - 30         | 254        | -        | -                 | -       | -       | -       | -      | 2       | 4        | -         | -     | 260        |
| 31 - 90        | 14         | -        | -                 | -       | -       | -       | (2)    | -       | (2)      | -         | -     | 10         |
| 91 - 120       | 11         | -        | -                 | -       | (1)     | -       | (4)    | 2       | -        | (6)       | -     | 2          |
| 121 - 180      | -          | -        | -                 | -       | -       | -       | -      | -       | 6        | -         | -     | 6          |
| > 180          | -          | -        | -                 | -       | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -          |
|                | <b>302</b> |          |                   |         |         |         |        |         |          |           |       | <b>302</b> |

### Movimento no período:

- 1 unidade vendida que estava no estoque;
- 2 unidades distratadas que voltaram para o estoque;
- 10 unidades inadimplentes recuperadas;
- 12 unidades que rolaram para faixas de atraso maiores.



### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

| Faixa de Atraso       | Unds mar-25 | Unds abr-25 | % Pago abr-25 |
|-----------------------|-------------|-------------|---------------|
| 0 - 30                | 272         | 278         | 18%           |
| 31 - 90               | 14          | 10          | 7%            |
| 91 - 120              | 11          | 2           | 3%            |
| 121 - 180             | 0           | 6           | 2%            |
| > 180                 | 0           | 0           |               |
| <b>Total Unidades</b> | <b>297</b>  | <b>296</b>  | <b>18%</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%    |
|-----------|------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 27        | 213        | 12        | 2        | 4        | 0        | 0        | 0        | 1        | 1        | 18        |
| 10        | 0          | 0         | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         |
| 2         | 0          | 0         | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         |
| 6         | 0          | 0         | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         |
| 0         | 0          | 0         | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         |
| <b>45</b> | <b>213</b> | <b>12</b> | <b>2</b> | <b>4</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>18</b> |

Recebíveis unidades vendidas

| Faixa de Atraso         | R\$MM mar-25 | R\$MM abr-25 | % abr-25       |
|-------------------------|--------------|--------------|----------------|
| 0 - 30                  | 85,82        | 87,23        | 92,6%          |
| 31 - 90                 | 5,17         | 3,50         | 3,7%           |
| 91 - 120                | 4,22         | 0,98         | 1,0%           |
| 121 - 180               | -            | 2,51         | 2,7%           |
| > 180                   | -            | -            | 0,0%           |
| <b>Total Recebíveis</b> | <b>95,21</b> | <b>94,22</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%      |
|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 10,64        | 71,58        | 3,51        | 0,46        | 0,95        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,05        | 0,04        | 0,00        |
| 3,50         | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 0,98         | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 2,51         | 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        |
| <b>17,64</b> | <b>71,58</b> | <b>3,51</b> | <b>0,46</b> | <b>0,95</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,05</b> | <b>0,04</b> | <b>0,00</b> |

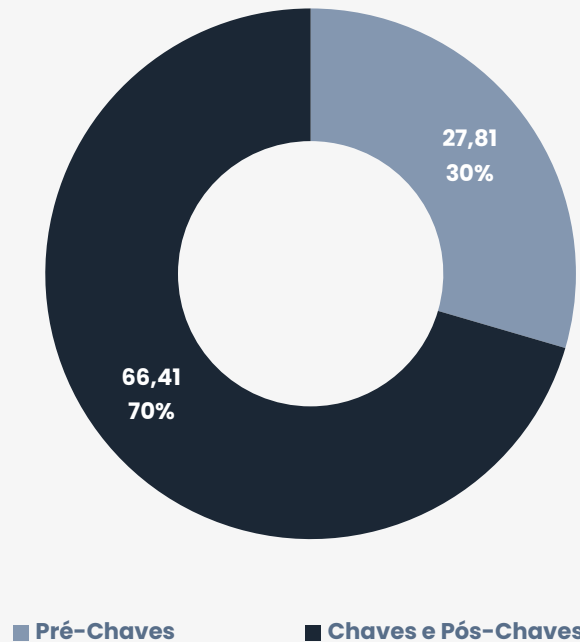
Das 296 unidades vendidas, 278 estão ativas. 8 unidades estão inadimplentes há mais de 90 dias.

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

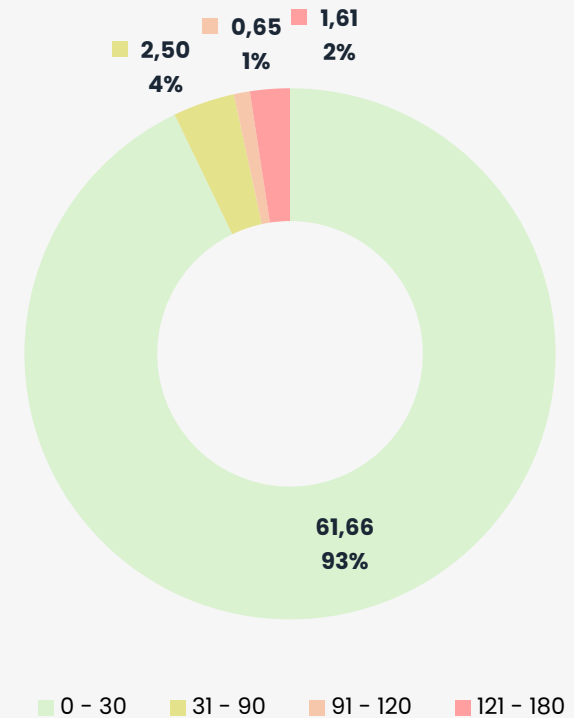


## 2.2 – Gráfico de Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Há **R\$ 94,22 milhões** de recebíveis no projeto. Em relação aos recebíveis Chaves e Pós-Chaves, que **totalizam R\$ 66,41 milhões**, há **R\$ 2,26 milhões** (3,4%) 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 Abril/25, conta do projeto:

| Classificação                        | Itaú<br>15788-2     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>Saldo C/C Inicial</b>             | <b>1.137.468,97</b> |
| Receita Contratada                   | 853.072,70          |
| Terreno                              | -9.046,76           |
| Obra                                 | -63.093,44          |
| Incorporação                         | -96.882,51          |
| Marketing                            | -104.773,85         |
| Comissão                             | -30.042,21          |
| Tributos                             | -96.128,14          |
| Desp Adm                             | -55.273,58          |
| Financiamento Retrovenda - Prêmio    | -606.101,38         |
| Distratos Realizados                 | -3.150,00           |
| <b>(i) Débitos Não Identificados</b> | <b>-2.161,62</b>    |
| Receitas Financeiras                 | 189,47              |
| Desp Financeira                      | -722,66             |
| <b>Saldo Final (C/C + Aplic)</b>     | <b>923.354,99</b>   |

**(i)** Houve débito no projeto no valor de R\$ 2.616,62, que não conseguimos encontrar no relatório de contas pagas do incorporador e classificamos como “Débitos Não Identificados”.



## 2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Abril/25, conta do PS:

| Classificação            | Itaú PS<br>18605-9  |
|--------------------------|---------------------|
| <b>Saldo C/C Inicial</b> | <b>1.485.068,02</b> |
| Receita Contratada       | 319.923,63          |
| (i) { CRI - Amortização  | -853.741,17         |
| { CRI - Juros            | -168.588,58         |
| CRI - Outros             | 0,02                |
| CRI - Despesas           | -14.200,64          |
| Receitas Financeiras     | 4.601,66            |
| Desp Financeira          | -479,01             |
| <b>Saldo C/C Final</b>   | <b>772.583,93</b>   |

(i) No período houve pagamento de Amortização e Juros referente ao CRI, totalizando **R\$ 1.022.329,75**.



### 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         |
| 001 - QG VILA NOVA CONCEICAO | abr/25  | 853.072,70           | 319.923,63          | 1.172.996,33         | -1.201.009,94         | -28.013,61        |
| <b>Total</b>                 |         | <b>18.014.621,39</b> | <b>2.076.987,55</b> | <b>20.091.608,94</b> | <b>-20.160.029,53</b> | <b>-68.420,59</b> |

Detalhamento da variação histórica:

| Fonte               | Conta | Unidade | Parcela | Data       | Valor (R\$)       | Descrição                     |
|---------------------|-------|---------|---------|------------|-------------------|-------------------------------|
| Extrato de Clientes | -     | 909     | I       | 30/04/2025 | -7.743,16         | Baixas com recebimento em D+1 |
| Extrato de Clientes | -     | 909     | M       | 30/04/2025 | -1.538,31         | Baixas com recebimento em D+1 |
| Extrato de Clientes | -     | 709     | I       | 30/04/2025 | -7.639,92         | Baixas com recebimento em D+1 |
| Extrato de Clientes | -     | 708     | M       | 30/04/2025 | -1.538,31         | Baixas com recebimento em D+1 |
| Extrato de Clientes | -     | 1314    | I       | 30/04/2025 | -20.648,42        | Baixas com recebimento em D+1 |
| Extrato de Clientes | -     | 1313    | I       | 30/04/2025 | -20.648,42        | Baixas com recebimento em D+1 |
| Extrato de Clientes | -     | 1003    | M       | 30/04/2025 | -1.538,31         | Baixas com recebimento em D+1 |
| Extrato de Clientes | -     | 312     | M       | 30/04/2025 | -1.439,77         | Baixas com recebimento em D+1 |
| Extrato de Clientes | -     | 914     | M       | 30/04/2025 | -1.028,41         | Baixas com recebimento em D+1 |
| Extrato de Clientes | -     | 1209    | M       | 30/04/2025 | -1.538,31         | Baixas com recebimento em D+1 |
| Extrato de Clientes | -     | 302     | M       | 30/04/2025 | -1.570,62         | Baixas com recebimento em D+1 |
| Extrato de Clientes | -     | 1604    | M       | 30/04/2025 | -1.548,63         | Baixas com recebimento em D+1 |
| <b>TOTAL</b>        |       |         |         |            | <b>-68.420,59</b> |                               |



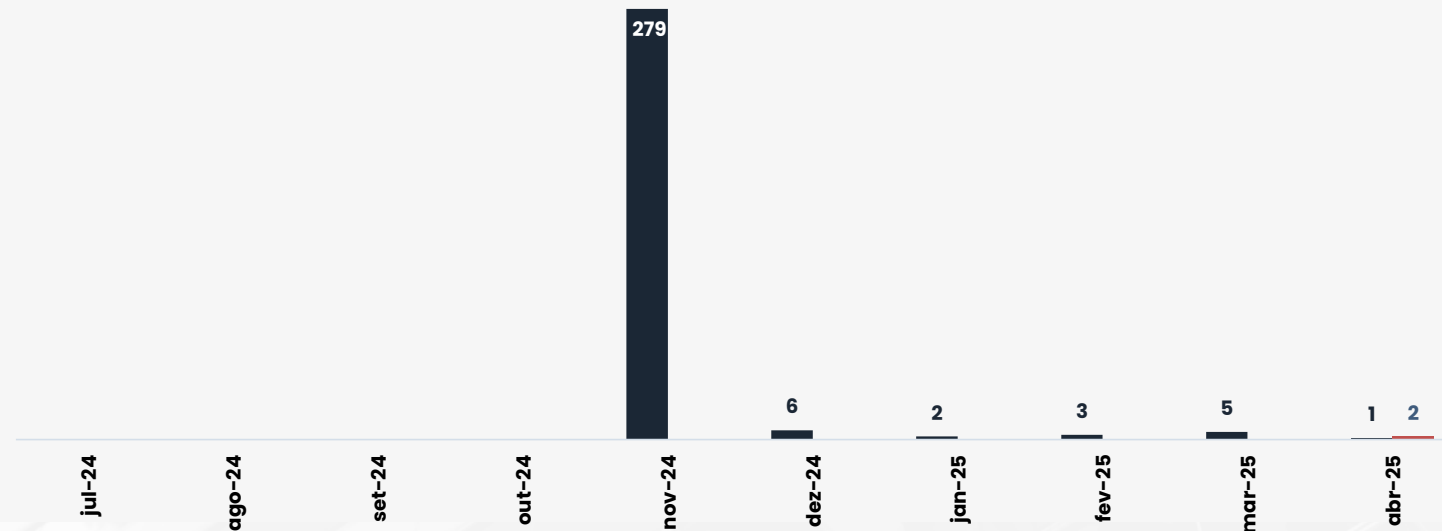
### 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

| Tipo                    | Área média (m²) | Qtd. Permuta | Qtd. Incorp. | Qtde. Vendida | Área Vendida   | VUV Vendido R\$/m² | VMU Vendido R\$ mil | 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          | 240           | 5.934,5        | 14.342             | 354,6               | 85,1                 | 2            | 49,9         | 19.982            | 498,35             | 1,0                 |
| 002 - RESIDENCIAL - R2V | 24,8            | 0            | 60           | 56            | 1.386,3        | 19.134             | 473,7               | 26,5                 | 4            | 98,8         | 21.629            | 534,35             | 2,1                 |
| <b>Total</b>            |                 | <b>0</b>     | <b>302</b>   | <b>296</b>    | <b>7.320,7</b> | <b>15.249</b>      | <b>377,1</b>        | <b>111,6</b>         | <b>6</b>     | <b>148,7</b> | <b>21.077</b>     | <b>522,35</b>      | <b>3,1</b>          |

O empreendimento possui 6 unidades em estoque que somam um VGV de **R\$ 3.134.100,00** (Tabela de Vendas). O Valor de mercado do estoque é de **R\$ 2.988.829,79** (Considerando o VUV Bruto médio das últimas 5 vendas, realizadas nos 3 meses imediatamente anteriores, por tipologia).

*Obs: para a tipologia 001 - RESIDENCIAL - HIS não ocorreram vendas nos últimos 3 meses, dessa forma, para essas unidades estamos considerando o valor de tabela com desconto de 10%.*

**Histograma de Vendas**





## 3.1 – Fiscal

### Aspectos Fiscais e Protestos

| Certidões Incorporadora (Moçambique): | Status:  | Validade:  |
|---------------------------------------|----------|------------|
| ● SRF/INSS                            | Negativa | 19/11/2025 |
| ● Trabalhista                         | Negativa | 23/11/2025 |
| ● Municipal                           | Regular  | 27/09/2025 |
| ● Estadual                            | Negativa | 24/10/2025 |
| ● FGTS                                | Regular  | 22/06/2025 |



## 3.2 – Balancete

| MOCAMBIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A – 31/03/2025 |                      |                                   |                      |
|--|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                                  | <b>44.122.171,15</b> | <b>TOTAL DO PASSIVO</b>           | <b>44.122.171,15</b> |
| <b>CIRCULANTE</b>                                      | <b>15.679.361,99</b> | <b>CIRCULANTE</b>                 | <b>5.796.723,60</b>  |
| Bancos e Caixas  | 1.957.138,53         | Fornecedores                      | 289.804,80           |
| Aplicações Financeiras                                 | 665.398,46           | Obrigações Tributárias a Recolher | 102.986,85           |
| Contas a Receber                                       | 10.308.089,79        | Impostos e Contribuições a Pagar  | 9.819,78             |
| Transitória de Recebimento                             | 40.406,98            | Impostos Diferidos                | 248.934,57           |
| Adiantamento a Fornecedores                            | 5.290,14             | Adiantamentos de Clientes         | 5.145.177,60         |
| Impostos a Recuperar                                   | 12.240,73            |                                   |                      |
| C/C Diversas – NK 308                                  | 1.783.949,31         |                                   |                      |
| Estoque Imobiliário                                    | 503.724,11           |                                   |                      |
| Despesas do Exercício Seguinte                         | 403.123,94           |                                   |                      |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>                                  | <b>28.442.809,16</b> | <b>NÃO CIRCULANTE</b>             | <b>14.009.175,61</b> |
| Créditos   | 18.361.957,23        | Liberação de Empréstimo CRI       | 13.274.697,34        |
| Outros Créditos  | 8.664.910,75         | C/C Diversas Hom,Inc              | -                    |
| Imobilizado  | 1.415.941,18         | Tributos Diferidos                | 734.478,27           |
|  |                      | <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>         | <b>23.823.580,33</b> |
|  |                      | Capital Social                    | 570.001,00           |
|  |                      | Reserva de Lucros                 | 23.253.579,33        |
|  |                      | Distribuição de Lucros            | -                    |
|  |                      | <b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS</b> | <b>492.691,61</b>    |
|  |                      | Demonstração de resultados        | 492.691,61           |



## 4.1 – Resultado Projetado

| Classificações                  | Incorridos             | 2025                  | 2026                   | 2027                   | 2028                | 2029+               | Total                  | % / VGV     |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Receita Contratada              | 20.091.608,94          | 8.974.663,67          | 10.372.844,42          | 74.651.556,81          | 292.357,24          | -                   | <b>114.383.031,08</b>  | 97%         |
| Abatimento Unidades a Distratar | -                      | (198.236,34)          | (242.540,22)           | (2.071.787,04)         | -                   | -                   | <b>(2.512.563,60)</b>  | -2%         |
| Revenda de Unidades Distratadas | -                      | 561.951,29            | 204.664,13             | 2.002.143,43           | -                   | -                   | <b>2.768.758,85</b>    | 2%          |
| Venda de Estoque                | -                      | 604.296,39            | 220.086,32             | 2.153.012,29           | -                   | -                   | <b>2.977.395,00</b>    | 3%          |
| Receita Comissão                | -                      | -                     | -                      | -                      | -                   | -                   | -                      | 0%          |
| Outras Receitas                 | -                      | -                     | -                      | -                      | -                   | -                   | -                      | 0%          |
| <b>Receitas</b>                 | <b>20.091.608,94</b>   | <b>9.942.675,01</b>   | <b>10.555.054,65</b>   | <b>76.734.925,49</b>   | <b>292.357,24</b>   | <b>-</b>            | <b>117.616.621,33</b>  | <b>100%</b> |
| Obra - Raso                     | (344.386,61)           | (7.197.229,01)        | (30.189.737,55)        | (9.130.073,02)         | -                   | -                   | <b>(46.861.426,20)</b> | -40%        |
| Obra - Taxa Adm                 | -                      | -                     | -                      | -                      | -                   | -                   | -                      | 0%          |
| Terreno                         | (24.244.221,35)        | (179.333,05)          | (188.142,75)           | (62.714,25)            | -                   | -                   | <b>(24.674.411,40)</b> | -21%        |
| Marketing                       | (3.149.365,18)         | (290.274,40)          | (320.149,75)           | (145.149,75)           | (425.336,06)        | -                   | <b>(4.330.275,16)</b>  | -4%         |
| Despesa Comissão                | (1.528.046,47)         | (302.429,15)          | -                      | -                      | -                   | -                   | <b>(1.830.475,62)</b>  | -2%         |
| Incorporação                    | (951.273,26)           | (743.171,77)          | (71.682,95)            | (689.886,14)           | (256.770,18)        | -                   | <b>(2.712.784,30)</b>  | -2%         |
| Despesas Administrativas        | (809.163,33)           | (30.400,00)           | (45.600,00)            | (45.600,00)            | -                   | -                   | <b>(930.763,33)</b>    | -1%         |
| Devolução Distratos Realizados  | -                      | -                     | -                      | -                      | -                   | -                   | -                      | 0%          |
| Devolução Distratos Projetados  | -                      | -                     | -                      | (47.931,18)            | -                   | -                   | <b>(47.931,18)</b>     | 0%          |
| Tributos                        | (777.941,23)           | (437.605,16)          | (452.559,71)           | (3.171.828,92)         | (34.216,05)         | (208.569,24)        | <b>(5.082.720,30)</b>  | -4%         |
| Débitos a Identificar           | (7.202.161,62)         | -                     | -                      | -                      | -                   | -                   | <b>(7.202.161,62)</b>  | -6%         |
| <b>Custos e Despesas</b>        | <b>(39.006.559,05)</b> | <b>(9.180.442,55)</b> | <b>(31.267.872,72)</b> | <b>(13.293.183,27)</b> | <b>(716.322,30)</b> | <b>(208.569,24)</b> | <b>(93.672.949,12)</b> | <b>-80%</b> |
| <b>Total Operacional</b>        | <b>(18.914.950,11)</b> | <b>762.232,46</b>     | <b>(20.712.818,06)</b> | <b>63.441.742,22</b>   | <b>(423.965,06)</b> | <b>(208.569,24)</b> | <b>23.943.672,22</b>   | <b>20%</b>  |
| Saldo inicial                   | -                      | -                     | -                      | -                      | -                   | -                   | -                      | 0%          |
| Receitas Financeiras            | 215.031,40             | -                     | -                      | -                      | -                   | -                   | <b>215.031,40</b>      | 0%          |
| Despesas Financeiras            | (7.015,28)             | -                     | -                      | -                      | -                   | -                   | <b>(7.015,28)</b>      | 0%          |
| Aporte - NK 308                 | 14.000.000,00          | -                     | -                      | -                      | -                   | -                   | <b>14.000.000,00</b>   | 12%         |
| Aporte Hom                      | 16.640.000,00          | -                     | -                      | -                      | -                   | -                   | <b>16.640.000,00</b>   | 14%         |
| Aporte - You Inc                | -                      | -                     | -                      | -                      | -                   | -                   | -                      | 0%          |
| Retirada - You Inc              | (19.147.403,40)        | -                     | -                      | -                      | -                   | -                   | <b>(19.147.403,40)</b> | -16%        |
| CRI - Despesas                  | (506.581,03)           | -                     | -                      | -                      | -                   | -                   | <b>(506.581,03)</b>    | 0%          |
| CRI - Emissão                   | 17.000.000,00          | -                     | -                      | -                      | -                   | -                   | <b>17.000.000,00</b>   | 14%         |
| CRI - Juros                     | (1.115.427,25)         | (1.445.196,25)        | (2.167.794,38)         | (1.987.144,85)         | -                   | -                   | <b>(6.715.562,73)</b>  | -6%         |
| CRI - Amortização               | (5.133.261,02)         | -                     | -                      | (12.201.762,50)        | -                   | -                   | <b>(17.335.023,52)</b> | -15%        |
| Financiamento PE - Liberação    | -                      | 2.732.520,99          | 22.768.454,58          | 8.507.508,68           | -                   | -                   | <b>34.008.484,26</b>   | 29%         |
| Financiamento PE - Juros        | (1.334.454,39)         | (8.530,49)            | (1.518.541,60)         | (1.423.105,40)         | -                   | -                   | <b>(4.284.631,88)</b>  | -4%         |
| Financiamento PE - Amortização  | -                      | -                     | -                      | (34.089.114,12)        | -                   | -                   | <b>(34.089.114,12)</b> | -29%        |
| Financiamento PE - Encargos     | -                      | (144.364,65)          | (101.806,45)           | (41.934,81)            | -                   | -                   | <b>(288.105,91)</b>    | 0%          |
| <b>Total Investimentos</b>      | <b>20.610.889,03</b>   | <b>1.134.429,60</b>   | <b>18.980.312,15</b>   | <b>(41.235.552,99)</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>(509.922,21)</b>    | <b>0%</b>   |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>1.695.938,92</b>    | <b>1.896.662,07</b>   | <b>(1.732.505,91)</b>  | <b>22.206.189,23</b>   | <b>(423.965,06)</b> | <b>(208.569,24)</b> | <b>23.433.750,01</b>   | <b>20%</b>  |
| <b>Saldo Projeto</b>            | <b>923.354,99</b>      | -                     | -                      | -                      | -                   | -                   | -                      | -           |
| <b>Saldo PS</b>                 | <b>772.583,93</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., Engbanc - 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)         | 30/04/2025 | 717,75   | 17.000         | 12.201.762,50 |
| Valor Calculado Unidades em Estoque (B)                   | n/a  | n/a            | (B)         |            |          |                |               |
| Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)                   | n/a  | n/a            | (C)         |            |          |                |               |
| <b>Saldo Devedor (D)</b>                                  |      | <b>12,20</b>   | (D)         |            |          |                |               |
| <b>Razão Mínima de Garantia ((A + B) / D) &gt;= 1,65)</b> |      | <b>n/a</b>     | (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 |
|-------|---------|------------|--------|---------------|---|-------------------------|
| [ ]   | [ ]     | [ ]        | [ ]    | [ ]           | [ ]   | [ ]                     |
| [ ]   | [ ]     | [ ]        | [ ]    | [ ]           | [ ]   | [ ]                     |
| [ ]   | [ ]     | [ ]        | [ ]    | [ ]           | [ ]   | [ ]                     |
| [ ]   | [ ]     | [ ]        | [ ]    | [ ]           | [ ]   | [ ]                     |
| [ ]   | [ ]     | [ ]        | [ ]    | [ ]           | [ ]   | [ ]                     |
| [ ]   | [ ]     | [ ]        | [ ]    | [ ]           | [ ]   | [ ]                     |
| [ ]   | [ ]     | [ ]        | [ ]    | [ ]           | [ ]   | [ ]                     |