

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro (64E - 1ª e 2ª Séries)
Flow + Estoque e Terrenos
Realizado em: 25/09/2024

 **Data Base: Agosto/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: 41

% Vendido: 90,24%

% Obra: 58,50%

Data de Entrega: 30/06/2025 (Previsto CCV)

Data Base Monitoramento: 31/08/2024

Resumo Empreendimento

Unidades Matarazzo (em construção):

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 752	Cidade Matarazzo	BM Empreendimentos e Participações S.A.	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	205.658	6.056.199,02	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
Total					41.600.000,00	

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
Total					5.839.312,00	

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
Total					25.650.000,00

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	Monit. ago24
Total Unidades Empreendimento	439	439
Total Unidades Fora Garantia	19	19
Permutas (i)	19	19
<i>Unidades</i>	<i>19</i>	<i>19</i>
Total Unidades Em Garantia	420	420
Permutas	0	0
<i>Unidades</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Disponível / Estoque	50	41
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>50</i>	<i>41</i>
Vendidas (ii)	370	379
<i>Quitadas</i>	<i>83</i>	<i>86</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>74</i>	<i>75</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>213</i>	<i>218</i>

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

(ii) Movimentação no período:

- 10 unidades vendidas;
- 01 unidade distratada;
- 03 unidades quitadas.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Flow

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jul-24	Unds ago-24	% ago-24
0 - 30	345	357	47,4%
31 - 90	14	12	30,9%
91 - 120	2	3	38,1%
121 - 180	2	1	27,7%
> 180	7	6	18,8%
Total Unidades	370	379	46,3%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jul-24	R\$MM ago-24	% ago-24
0 - 30	54,48	57,81	92,1%
31 - 90	3,27	2,55	4,1%
91 - 120	0,44	0,60	1,0%
121 - 180	0,48	0,20	0,3%
> 180	1,88	1,63	2,6%
Total Recebíveis	60,55	62,79	100,0%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
33	60	75	32	12	8	7	9	7	28	86
2	2	4	1	-	-	1	1	-	1	-
2	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
2	1	2	1	-	-	-	-	-	-	-
39	63	82	34	12	8	8	10	8	29	86

RECEBÍVEIS por % Pago

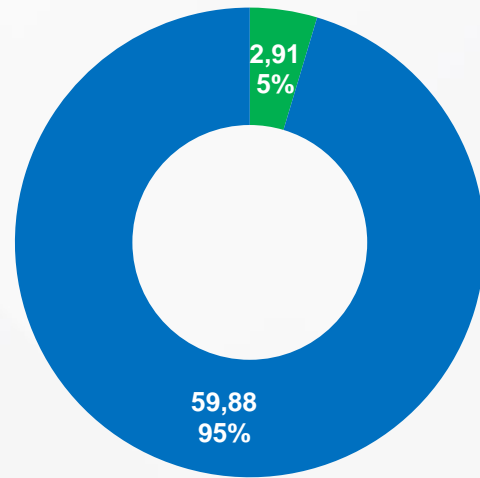
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
10,67	16,45	18,17	7,35	2,06	1,32	0,69	0,68	0,29	0,12	-
0,79	0,47	0,84	0,26	-	-	0,12	0,06	-	0,00	-
0,52	-	-	-	-	-	-	-	0,08	-	-
-	-	0,20	-	-	-	-	-	-	-	-
0,78	0,24	0,42	0,19	-	-	-	-	-	-	-
12,76	17,16	19,63	7,81	2,06	1,32	0,82	0,74	0,37	0,13	-

Das 379 unidades vendidas, 293 estão ativas e 86 quitadas. Das ativas, há 07 unidades inadimplentes acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

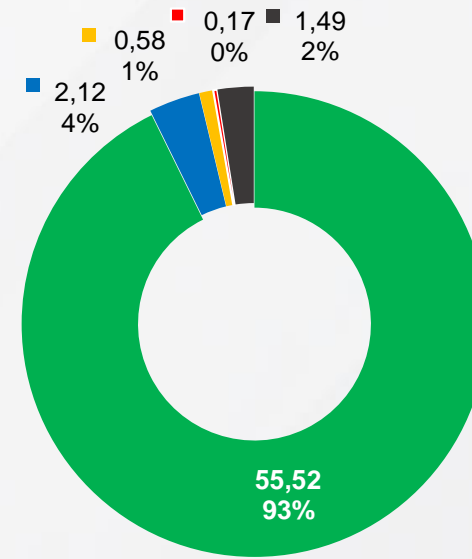
2.2 - Inadimplência e Recebíveis – Flow

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

O total de recebíveis do empreendimento soma R\$ 62,79 milhões, sendo R\$ 59,88 milhão de chaves / pós-chaves. Dos recebíveis pós-chaves, R\$ 1,66 (3%) milhão está inadimplente acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 - Rolagem de Inadimplência – Flow

Status	jul/24	Rolagem									ago/24	
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180		> 180
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
quitada s/ lib	83	-	-	-	1	-	2	-	-	-	-	86
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	50	-	(1)	-	-	-	(9)	-	-	-	1	41
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	262	-	(2)	-	9	-	-	(1)	1	2	-	271
31 - 90	14	-	-	-	-	-	1	-	(3)	-	-	12
91 - 120	2	-	-	-	-	-	(1)	3	-	(1)	-	3
121 - 180	2	-	-	-	-	-	(2)	-	1	-	-	1
> 180	7	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	6
	420											420

Movimentação no período:

- 10 unidades vendidas e 03 unidades quitadas;
- 01 unidades distratada;
- 07 unidades rolaram para faixa de atraso menor;
- 09 unidades rolaram para faixa de atraso maior.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Fluxo Realizado – Extratos Flow

Movimentações de Ago/24:

Classificação	Santander 13023471-9	Holding Holding (iv)	Total Geral
Saldo Inicial	126.518,47	0,00	126.518,47
Receita Contratada	1.382.489,80	0,00	1.382.489,80
(i) CRI - Liberação 1ª Série	4.343.000,00	0,00	4.343.000,00
(ii) Crédito - VIRGO	1.175.655,93	0,00	1.175.655,93
Terreno	-974.493,59	0,00	-974.493,59
Incorporação	-218.381,27	-54.017,58	-272.398,85
Marketing	-55.878,03	0,00	-55.878,03
Construção - Custo de Obra	-4.603.766,85	0,00	-4.603.766,85
Despesas Administrativas	-51.853,56	0,00	-51.853,56
Tributos	-39.645,92	0,00	-39.645,92
Despesas Financeiras	-4.735,80	0,00	-4.735,80
(iii) Débitos a Identificar	-102.743,38	0,00	-102.743,38
Débito - Província	-49.455,25	0,00	-49.455,25
Aporte - Gafisa	998.652,07	54.017,58	1.052.669,65
Retirada - Gafisa	-1.175.655,93	0,00	-1.175.655,93
Saldo Atual	749.706,69	0,00	749.706,69

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

(ii) Crédito de outras operações financeiras;

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

(iv) Houve uma movimentação que consta no contas pagas do incorporador, mas que não localizamos nos extratos bancários. Classificamos ela na conta “Holding”.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Fluxo Realizado – Extrato P.S.

Movimentações de Ago/24:

Classificação	Itaú PS - Centralizadora 18756-0	Itaú PS - Arrecadadora 18758-6	Itaú PS - Arrecadadora 18765-1	Itaú PS - Arrecadadora 18767-7	Total Geral
Saldo Inicial	38.953,26	0,00	0,00	0,00	38.953,26
CRI - Emissão 1ª Série	6.244.573,48	0,00	0,00	0,00	6.244.573,48
CRI - Emissão 2ª Série	39.469.417,12	0,00	0,00	0,00	39.469.417,12
(i) CRI - Liberação 1ª Série	-4.343.000,00	0,00	0,00	0,00	-4.343.000,00
CRI - Liberação 2ª Série	-27.136.267,19	0,00	0,00	0,00	-27.136.267,19
CRI - Juros 1ª Série	-27.487,61	0,00	0,00	0,00	-27.487,61
CRI - Juros 2ª Série	-77.404,65	0,00	0,00	0,00	-77.404,65
CRI - Outros	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01
CRI - Despesas	-24.327,29	0,00	0,00	0,00	-24.327,29
Crédito - Província	0,00	1,00	1,00	1,00	3,00
Crédito - Flow	49.455,25	0,00	0,00	0,00	49.455,25
Crédito - Gafisa	82.553,60	0,00	0,00	0,00	82.553,60
Despesas Financeiras	-75,00	-1,00	-1,00	-1,00	-78,00
Receitas Financeiras	3,34	0,00	0,00	0,00	3,34
Aplicação/Resgate	-14.180.404,83	0,00	0,00	0,00	-14.180.404,83
Saldo Atual	95.989,49	0,00	0,00	0,00	95.989,49
Saldo de Aplicação	14.641.080,22	0,00	0,00	0,00	14.641.080,22
Saldo C/C + Aplicação	14.737.069,71	0,00	0,00	0,00	14.737.069,71

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

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	Varição (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
ago/24	1.382.489,80	-1.379.610,59	2.879,21
TOTAL	9.767.095,30	-9.923.951,47	-156.856,17

Detalhamento de variação do período:

Empreendimento	Fonte	Unidade	Unidade /Conta	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
FLOW BY GAFISA	ERP	810	-	ATO DE RENEG	19/08/2024	-3.378,37	Baixa não identificada nos extratos bancários
	Banco	-	13023471-9	-	19/08/2024	5.447,58	Recebimento no extrato bancário não identificado no ERP
	Banco	1302	13023471-9	-	20/08/2024	810,00	Recebimento a maior de parcela baixada no ERP
					TOTAL	2.879,21	

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	72	2.714,7	10.782,8	406,6	29,3	28	1.067,2	15.852,3	604,2	16,9	10.926,8	19,3	11,7
Studio	23,4	0	304	291	6.788,6	10.676,8	249,1	72,5	13	323,9	15.077,8	375,7	4,9	10.846,2	9,4	3,5
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	379	10.299,9	10.737,2	291,8	111	41	1.391,1	15.672,0	531,7	21,8	10.908,0	28,5	15,2

O empreendimento possui 41 unidades no estoque somando um VGW de **R\$ 21.801.263,46** (tabela de vendas) ou **R\$ 15.174.123,19** (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	23/03/2025
● Municipal	Regular	11/11/2024
● Estadual	Negativa	24/03/2025
● FGTS	Regular	15/10/2024

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)	293	54.232.639,45
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	40	15.174.123,19
Valor da Comissão Projetado (C)	-	-652.107,94
Valor do RET Projetado (D)	-	-3.183.548,96
Recebível + Estoque para Índice (E)	-	65.571.105,74
Caixa Conta Livre Movimentação (F)	-	749.706,69
Despesas a Incorrer (G)	-	-42.196.225,37
Fundo de Reserva (H)	-	2.570.782,47
Garantias (I)	-	0,00
Saldo Devedor (J)		8.191.469,72
Integralizações Previstas (K)		55.200.000,00

Razão de Garantia:		
$(E + F + G) * (1 + 4\%) ^ (\text{meses para entrega} / 12) + (H) + (I) + (K)$	$\geq 160\%$	130%
$(J) + (K)$		

E = (A+B+C+D)

Crédito Total	63.300.000,00
Saldo Devedor	8.191.469,72
Integralizações Previstas	55.200.000,00
Saldo da Conta 13023471-9	749.706,69
Data do Habite-se	30/06/2025
Meses até a entrega de Obra	10

64ª Emissão - 1ª Série	
Cód Ativo:	24E1730283
Data do P.U.	30/08/2024
Valor do P.U.	1.011,29
Cotas Integralizadas	8.100,00
Saldo Devedor	8.191.469,72

- (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
Razão Mínima de Garantia - (A + B) / C	>= 180%	197%

Razão Mínima Garantia - Estoque		
	Unidades	Valor
Valor Venda Forçada - Unds. Matarazzo (A)	6	41.600.000,00
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 Devedor (CCB Estoque) (E)	-	31.620.000,00
Razão Mínima de Garantia - (A + B + C + D) / E	>= 150%	150,03%

5 – Resultado Projetado

5.1 – Resultado Projetado – Flow

Classificações	Incorridos a partir de jan/21	2024	2025	2026	2027	2028+	Total
Receita Contratada	49.633.043,75	2.117.777,56	60.662.767,37	3.216,80	1.760,24	470,59	112.419.036,31
Abatimento Unidades a Distratar	-	(250,16)	(1.828.958,97)	-	-	-	(1.829.209,13)
Revenda de Unidades Distratadas	-	342.527,87	1.732.799,68	-	-	-	2.075.327,55
Venda de Estoque	-	2.504.452,90	12.669.670,29	-	-	-	15.174.123,19
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	950.260,33	-	-	-	-	-	950.260,33
Receitas	50.583.304,08	4.964.508,17	73.236.278,37	3.216,80	1.760,24	470,59	128.789.538,25
Obra - Raso	(42.861.873,77)	(14.127.930,38)	(22.508.970,85)	-	-	-	(79.498.775,00)
Obra - Taxa Adm	(2.035.300,85)	-	-	-	-	-	(2.035.300,85)
Terreno	(4.829.284,49)	(885.004,00)	(663.002,85)	(240.000,00)	-	-	(6.617.291,34)
Marketing	(3.048.994,65)	-	-	-	-	-	(3.048.994,65)
Despesa Comissão	(26.078,99)	(521.686,36)	(130.421,59)	-	-	-	(678.186,93)
Incorporação	(1.210.890,55)	(2.870.742,62)	(805.241,33)	(53.333,33)	-	-	(4.940.207,84)
Despesas Administrativas	(2.181.395,09)	(16.800,00)	(25.200,00)	-	-	-	(2.223.395,09)
Devolução Distratos Realizados	(17.202,43)	-	-	-	-	-	(17.202,43)
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-
Tributos	(1.791.741,95)	(201.332,80)	(2.981.988,50)	(132,95)	(75,89)	(18,82)	(4.975.290,91)
Custos e Despesas	(58.002.762,77)	(18.623.496,15)	(27.114.825,12)	(293.466,29)	(75,89)	(18,82)	(104.034.645,04)
Total Operacional	(7.419.458,69)	(13.658.987,98)	46.121.453,25	(290.249,49)	1.684,35	451,77	24.754.893,21
Saldo Inicial	4.576.223,82	-	-	-	-	-	4.576.223,82
Receitas Financeiras	328.754,77	-	-	-	-	-	328.754,77
Despesas Financeiras	(129.867,30)	-	-	-	-	-	(129.867,30)
Financiamento - Liberação Fundo	8.146.573,48	30.936.479,67	24.216.946,85	-	-	-	63.300.000,00
Financiamento - Amortização Fundo	-	-	(63.300.000,00)	-	-	-	(63.300.000,00)
Financiamento - Juros Fundo	-	(797.352,74)	(8.777.390,35)	-	-	-	(9.574.743,09)
Aporte	22.328.769,92	-	-	-	-	-	22.328.769,92
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	(78.146,96)	-	-	-	-	-	(78.146,96)
Débitos a Identificar	(7.954.822,05)	-	-	-	-	-	(7.954.822,05)
Total Investimentos	10.472.738,86	30.139.126,93	(47.860.443,50)	-	-	-	(7.248.577,71)
TOTAL	3.053.280,17	16.480.138,95	(1.738.990,25)	(290.249,49)	1.684,35	451,77	17.506.315,50

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**. 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 05 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.***