

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



**Monitoramento Financeiro**

**Flow + Estoque e Terrenos(64E 1, 2 e 3S)**

Realizado em: 27/06/2025

 **Data Base: Maio/2025**



## Resumo de Empreendimento

---

### CRI – Resumo do Empreendimento

---

#### 1 – Posição Comercialização

---

#### 2 – Recebíveis e Despesas

---

#### 3 – Contábil e Fiscal

---

#### 4 – Resultado Projetado

---



## Projeto

### Informações Projeto

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Empreendimento           | Flow By Gafisa                             |
| SPE Incorporadora        | Plewades Empreendimentos Imobiliários Ltda |
| Endereço / Bairro        | Rua Nestor Pestana nº 94, Consolação       |
| Cidade / Estado          | São Paulo - SP                             |
| Patrimônio de Afetação   | sim (21/10/2021)                           |
| Torres                   | 1  |
| Total de Unidades        | 439 (438 unds, 1 vg / dep)                 |
| Estoque                  | 15   |
| % Vendido                | 96,43%                                     |
| % Obra                   | 86,71%                                     |
| Data Entrega             | 31/07/2025 (Cronograma de obra)            |
| Data Base Monitoramento: | 31/05/2025                                 |

### Operação

| Posição Operação           | Valor (R\$)                                    |
|----------------------------|--|
| Crédito Total              | 63.300.000,00                                  |
| Saldo Devedor (30/05/2025) | 57.290.348,19                                  |
| Saldo a Liberar            | 6.795.000,00                                   |
| Data Vencimento Contrato   | 03/06/2026                                     |
| Taxa de Juros (%a.a)       | Taxa DI + 6,00% a.a. base 252 para as 2 séries |



| 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 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>28.127.090,29</b> |              |

| 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> |              |

| 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> |



| Informações da Operação         | Geral  | CCB FLOW (10006017-0)  | (i) CCB FLOW Adicional (10008654-3)   | CCB TERRENOS (10006082-0)   | CCB ESTOQUE (10006018-8)  |
|---------------------------------|--|--|---|---|---|
| CRI                             |  |  | 01ª e 02ª Séries da 64ª Emissão (Adicional 3ª Série)  |   |   |
| 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                   | 173.540.000,00                                     | 63.300.000,00  | 65.600.000,00   | 13.020.000,00   | 31.620.000,00   |
| Despesas Flat                   | 423.278,40   | -  | -   | -   | -   |
| Fundo de Reserva e Despesas     | 4.855.107,44                                       | -  | -   | -   | -   |
| 1º Prêmio                       | 2.575.423,09                                       | -  | -   | -   | -   |
| Preço de Aquisição Líquido      | 165.686.191,07                                     | -  | -   | -   | -   |
| Data de emissão                 | 23/05/2024   | 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   | 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 + 6,03%   | Taxa DI + 5,97%   | Taxa DI + 5,97%   |
| 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. | Deverá ser mantida a razão mínima de garantia maior ou igual a 110% da somatória dos saldos devedores dos CRI da 22ª, 23ª, 27ª, 28ª Séries da 3ª Emissão da Emissora, do saldo devedor dos CRI da 306ª e 307ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora, do saldo devedor dos CRI da 1ª e 2ª Séries, da 16ª Emissão da Emissora e do saldo devedor dos CRI da 2ª Série da 64ª Emissão da | 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. |

(i) Foi realizada uma nova operação adicional para a série 2, denominada Série 3 Adicional



## 1.1 – Vendas (Status Unidades)– Flow

| Unidades                             | Monit.<br>abr25 | Monit.<br>mai25 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Total Unidades Empreendimento</b> | <b>439</b>      | <b>439</b>      |
| <b>Total Unidades Fora Garantia</b>  | <b>19</b>       | <b>19</b>       |
| Permutas <b>(i)</b>                  | 19              | 19              |
| Unidades                             | 19              | 19              |
| <b>Total Unidades Em Garantia</b>    | <b>420</b>      | <b>420</b>      |
| Permutas                             | 0               | 0               |
| Unidades                             | 0               | 0               |
| <b>Disponível / Estoque</b>          | <b>18</b>       | <b>15</b>       |
| Unidades em Estoque                  | 18              | 15              |
| <b>Vendas <b>(ii)</b></b>            | <b>402</b>      | <b>405</b>      |
| Quitadas                             | 102             | 108             |
| Financiamento Direto                 | 69              | 65              |
| Promessa de Repasse                  | 231             | 232             |

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

**(ii)** Movimentação no período:

- 03 unidades foram vendidas: (414, 514 e 614);
- 06 unidades foram quitadas: (206, 502, 610, 1107, 1414 e 1717);



## 1.2 – Rolagem de Unidades – Flow

| Status         | abr/25 | Rolagem  |                  |         |         |        |         |          |           |       | mai/25 |
|----------------|--------|----------|------------------|---------|---------|--------|---------|----------|-----------|-------|--------|
|                |        | liberada | quitada<br>s/lib | permuta | estoque | 0 - 30 | 31 - 90 | 91 - 120 | 121 - 180 | > 180 |        |
| liberada       | -      | -        | -                | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -      |
| quitada s/ lib | 102    | -        | -                | -       | -       | 4      | 1       | 1        | -         | -     | 108    |
| permuta        | -      | -        | -                | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -      |
| estoque        | 18     | -        | -                | -       | -       | (3)    | -       | -        | -         | -     | 15     |
| 0 - 30         | 279    | -        | (4)              | -       | 3       | -      | (6)     | -        | 2         | 2     | 276    |
| 31 - 90        | 6      | -        | (1)              | -       | -       | 6      | -       | (2)      | -         | -     | 9      |
| 91 - 120       | 2      | -        | (1)              | -       | -       | -      | 2       | -        | (1)       | -     | 2      |
| 121 - 180      | 5      | -        | -                | -       | -       | (2)    | -       | 1        | -         | (1)   | 3      |
| > 180          | 8      | -        | -                | -       | -       | (2)    | -       | -        | 1         | -     | 7      |
|                | 420    |          |                  |         |         |        |         |          |           |       | 420    |

## Movimentação no período:

- 03 unidades foram vendidas: (414, 514 e 614);
- 06 unidades foram quitadas: (206, 502, 610, 1107, 1414 e 1717);
- 04 unidades inadimplente foram recuperadas: (1316, 1319, 1513 e 2402);
- 10 unidades rolaram para faixas de atraso maiores: (702, 708, 1101, 1115, 1714, 1914, 2020, 2308, 2319 e 2401);



### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Flow

#### Unidades vendidas

| Faixa de Atraso       | Unds<br>abr-25 | Unds<br>mai-25 | % Pago<br>mai-25 |
|-----------------------|----------------|----------------|------------------|
| 0 - 30                | 381            | 384            | 49,6%            |
| 31 - 90               | 6              | 9              | 27,0%            |
| 91 - 120              | 2              | 2              | 13,2%            |
| 121 - 180             | 5              | 3              | 21,4%            |
| > 180                 | 8              | 7              | 15,5%            |
| <b>Total Unidades</b> | <b>402</b>     | <b>405</b>     | <b>48,0%</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%      |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|------------|
| 26        | 61        | 79        | 41        | 11        | 9         | 9        | 8        | 9        | 23        | 108        |
| 1         | 2         | 3         | 1         | 1         | -         | -        | -        | -        | 1         | -          |
| 1         | -         | 1         | -         | -         | -         | -        | -        | -        | -         | -          |
| 1         | 1         | -         | -         | -         | 1         | -        | -        | -        | -         | -          |
| 3         | 2         | 1         | 1         | -         | -         | -        | -        | -        | -         | -          |
| <b>32</b> | <b>66</b> | <b>84</b> | <b>43</b> | <b>12</b> | <b>10</b> | <b>9</b> | <b>8</b> | <b>9</b> | <b>24</b> | <b>108</b> |

#### Recebíveis unidades vendidas

| Faixa de Atraso         | R\$MM<br>abr-25 | R\$MM<br>mai-25 | %<br>mai-25   |
|-------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 0 - 30                  | 62,52           | 62,26           | 91,3%         |
| 31 - 90                 | 1,37            | 2,44            | 3,6%          |
| 91 - 120                | 0,39            | 0,53            | 0,8%          |
| 121 - 180               | 1,53            | 0,82            | 1,2%          |
| > 180                   | 2,12            | 2,12            | 3,1%          |
| <b>Total Recebíveis</b> | <b>67,91</b>    | <b>68,17</b>    | <b>100,0%</b> |

#### RECEBÍVEIS por % Pago

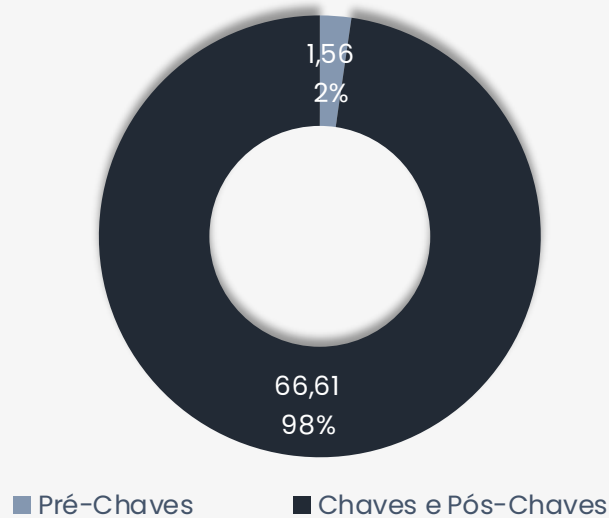
| 0-10%        | 10-20%       | 20-30%       | 30-40%       | 40-50%      | 50-60%      | 60-70%      | 70-80%      | 80-90%      | 90-100%     | =100%    |
|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------|
| 8,53         | 17,57        | 19,60        | 10,45        | 1,87        | 1,79        | 1,15        | 0,59        | 0,53        | 0,18        | -        |
| 0,39         | 0,86         | 0,81         | 0,20         | 0,17        | -           | -           | -           | -           | 0,00        | -        |
| 0,30         | -            | 0,23         | -            | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -        |
| 0,31         | 0,38         | -            | -            | -           | 0,13        | -           | -           | -           | -           | -        |
| 1,16         | 0,51         | 0,24         | 0,20         | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -        |
| <b>10,69</b> | <b>19,32</b> | <b>20,89</b> | <b>10,85</b> | <b>2,04</b> | <b>1,92</b> | <b>1,15</b> | <b>0,59</b> | <b>0,53</b> | <b>0,18</b> | <b>-</b> |

Das 405 unidades vendidas, 297 estão ativas e 108 quitadas. Das ativas, há 10 unidades inadimplentes acima de 120 dias representando R\$ 2,94 milhões ou 4,3% dos recebíveis contratados. Deste recebível inadimplente acima de 120 dias, o volume de parcelas em atraso somam R\$ 1,3 milhão.

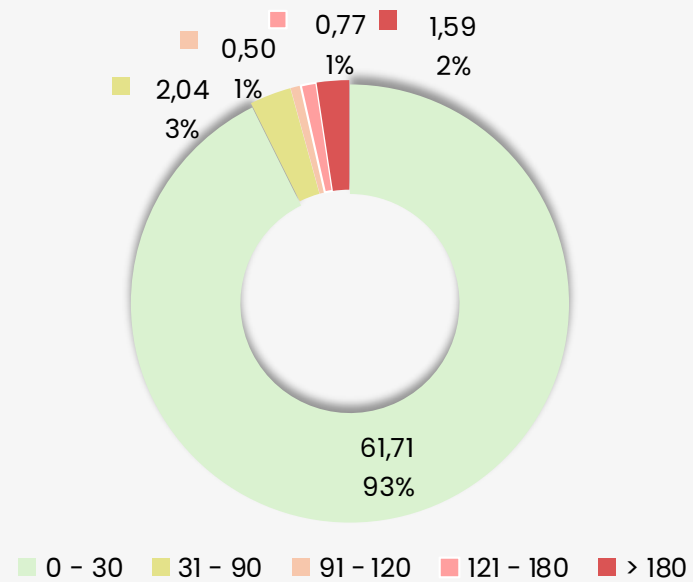


### 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



O total de recebíveis do empreendimento soma R\$ 68,17 milhões, sendo R\$ 66,61 milhões de chaves / pós-chaves. Dos recebíveis pós-chaves, R\$ 2,36 (3,5%) milhões estão inadimplentes acima de 120 dias.



## 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mai/25, contas do projeto:

| Classificação              | Santander<br>13023471-9 |
|----------------------------|-------------------------|
| Saldo Inicial              | 57.627,87               |
| Receita Contratada         | 981.218,07              |
| Construção - Custo de Obra | -330.322,91             |
| Terreno                    | -50.907,11              |
| Incorporação               | -10.782,97              |
| Marketing                  | -41.498,00              |
| Despesas Administrativas   | -68.505,98              |
| Tributos                   | -97.179,04              |
| (i) Aporte - Gafisa        | 69.385,62               |
| (i) Retirada - Gafisa      | -505.500,00             |
| Despesas Financeiras       | -2.848,41               |
| Saldo Atual                | 687,14                  |

(i) O total de aportes no período somam R\$ 436 mil negativos.



## 2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mai/25, Patrimônio Separado

| Classificação                | Itaú PS -            | Itaú PS -          | Itaú PS -           | Total Geral          |
|------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
|                              | Centralizadora       | Arrecadadora       | Arrecadadora        |                      |
|                              | 18756-0              | Estoque<br>18765-1 | Terrenos<br>18767-7 |                      |
| Saldo Inicial                | 54.803,01            | 0,00               | 145.096,98          | 199.899,99           |
| CRI - Juros 1ª Série         | -816.705,13          | 0,00               | 0,00                | -816.705,13          |
| CRI - Juros 2ª Série         | -274.385,88          | 0,00               | 0,00                | -274.385,88          |
| CRI - Juros 3ª Série         | -919.302,00          | 0,00               | 0,00                | -919.302,00          |
| CRI - Amortização 3ª Série   | -546.686,19          | 0,00               | 0,00                | -546.686,19          |
| CRI - Despesas               | -34.502,51           | 0,00               | 0,00                | -34.502,51           |
| CRI - Outros                 | -0,01                | 0,00               | 0,00                | -0,01                |
| Despesas Financeiras         | -80,99               | 0,00               | -79,00              | -159,99              |
| Receitas Financeiras         | 8,82                 | 0,00               | 0,15                | 8,97                 |
| Aplicação/Resgate            | 2.596.938,09         | 0,00               | 1.032,49            | 2.597.970,58         |
| TED mesma TIT                | 0,00                 | 1,00               | 0,00                | 1,00                 |
| <b>Saldo Atual</b>           | <b>60.087,21</b>     | <b>1,00</b>        | <b>146.050,62</b>   | <b>206.138,83</b>    |
| Saldo de Aplicação           | 33.760.871,18        | 0,00               | 0,00                | 33.760.871,18        |
| <b>Saldo C/C + Aplicação</b> | <b>33.820.958,39</b> | <b>1,00</b>        | <b>146.050,62</b>   | <b>33.967.010,01</b> |



## 2.4.1 – 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<br>Santander | Extrato Completo de<br>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    |
| Flow By Gafisa | out/24  | 660.570,25                    | -660.221,46                           | 348,79        |
| Flow By Gafisa | nov/24  | 846.462,82                    | -881.411,61                           | -34.948,79    |
| Flow By Gafisa | dez/24  | 970.261,09                    | -977.020,52                           | -6.759,43     |
| Flow By Gafisa | jan/25  | 1.301.299,10                  | -1.312.411,23                         | -11.112,13    |
| Flow By Gafisa | fev/25  | 987.414,43                    | -987.415,23                           | -0,80         |
| Flow By Gafisa | mar/25  | 988.832,70                    | -988.516,76                           | 315,94        |
| Flow By Gafisa | abr/25  | 1.189.546,04                  | -1.193.011,78                         | -3.465,74     |
| Flow By Gafisa | mai/25  | 981.218,07                    | -1.042.213,61                         | -60.995,54    |
|                | TOTAL   | 18.422.348,58                 | -18.721.329,66                        | -298.981,08   |

Detalhamento no próximo Slide



## 2.4.2 – 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 conforme demonstrado abaixo:

| Empreendimento | Período | Extratos Conta<br>Projeto | Extratos Conta<br>PS | Parcelas Pagas – ERP | Variação (R\$) |
|----------------|---------|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Flow By Gafisa | mai/25  | 981.218,07                | 0,00                 | -1.042.213,61        | -60.995,54     |
|                | TOTAL   | 981.218,07                | 0,00                 | -1.042.213,61        | -60.995,54     |

Detalhamento de variação do período:

| Fonte            | Conta      | Unidade | Parcela  | Data | Valor (R\$) | Descrição  |
|------------------|------------|---------|----------|------|-------------|--|
| Extrato bancario | 13023471-9 | -       | Diversos |      | 227,73      | Valores baixados e conciliado, porém com variação de correção. |
| ERP              | -          | -       | Diversos |      | -223,27     |  |
| ERP              | -          | -       | Diversos |      | -61.000,00  | Valor baixado, porém não conciliado.                           |
|                  |            |         | TOTAL    |      | -60.995,54  |  |



### 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque – Flow

| Tipo         | Área média (m²) | Qtd. Permuta | Qtd. Incorp. | Qtde. Vendida | Área Vendida    | VUV             | VMU             | VGW              | Qtd. Estoque | Área Estoque | VUV             | VMU            | VGW             | VUV               | VMU                | VGW                |     |
|--------------|-----------------|--------------|--------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------|--------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----|
|              |                 |              |              |               |                 | Vendido R\$/m²  | Vendido R\$ mil | Vendido (R\$ mm) |              |              | Tabela R\$/m²   | Tabela R\$ mil | Tabela (R\$ mm) | Calculad o R\$/m² | Calculad o R\$ mil | 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                | 0,0 |
| Residencial  | 37,3            | 17           | 100          | 98            | 3.705,0         | 10.846,0        | 410,0           | 40,2             | 2            | 76,9         | 15.827,6        | 608,3          | 1,2             | 11.103,2          | 1,4                | 0,9                |     |
| Studio       | 23,4            | 0            | 304          | 291           | 6.788,6         | 10.693,1        | 249,5           | 72,6             | 13           | 323,9        | 15.077,8        | 375,7          | 4,9             | 12.107,7          | 10,4               | 3,9                |     |
| 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>405</b>    | <b>11.290,2</b> | <b>10.771,8</b> | <b>300,3</b>    | <b>122</b>       | <b>15</b>    | <b>400,8</b> | <b>15.221,6</b> | <b>406,7</b>   | <b>6,1</b>      | <b>11.915,0</b>   | <b>11,7</b>        | <b>4,8</b>         |     |

O empreendimento possui **15** unidades no estoque somando um VGW de R\$ **6.100.818,91** (tabela de vendas) ou R\$ **4.775.551,53** (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.



### 2.6.1 – 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.



### 2.6.2 – Índice de Garantia

| Razão Mínima Garantia   |              |                             |
|---|--------------|-----------------------------|
|   | Unidades     | Valor                       |
| Recebível de Unidades Vendidas (A)  | 297          | 68.170.194,47               |
| Valor Calculado Unidades em Estoque (B)   | 15           | 4.775.551,53                |
| Valor da Comissão Projetado (C)   | -            | -205.229,33                 |
| Valor do RET Projetado (D)  | -            | -2.979.483,77               |
| Recebível + Estoque para Índice (E)   | -            | 69.761.032,90 E = (A+B+C+D) |
| Caixa Conta Livre Movimentação (F)  | -            | 687,14                      |
| Caixa Obra (L)  | -            | 31.879.999,98               |
| Despesas a Incorrer (G)   | -            | -22.203.543,34              |
| Fundo de Reserva (H)  | -            | 1.250.840,09                |
| Garantias (I)   | -            | 0,00                        |
| <b>Saldo Devedor (J)</b>  |              | <b>57.290.348,19</b>        |
| <b>Integralizações Previstas (K)</b>  |              | <b>6.795.000,00</b>         |
| <b>Razão de Garantia:</b>   |              |                             |
| $(E + F + G) * (1 + 4\%) \wedge (\text{meses para entrega} / 12) + (H) + (I) + (K) + (L)$ | $\geq 160\%$ | <b>137%</b>                 |
| $(J) + (K)$   |              |                             |

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| <b>Crédito Total</b>        | <b>63.300.000,00</b> |
| Saldo Devedor               | 57.290.348,19        |
| Integralizações Previstas   | 6.795.000,00         |
| Saldo da Conta 13023471-9   | 687,14               |
| Data do Habite-se           | 31/07/2025           |
| Meses até a entrega de Obra | 2                    |

| 64ª Emissão – 1ª Série |                      |
|------------------------|----------------------|
| <b>Cód Ativo:</b>      | <b>24E1730283</b>    |
| Data do P.U.           | 30/05/2025           |
| Valor do P.U.          | 1.013,90             |
| Cotas Integralizadas   | 56.505,00            |
| <b>Saldo Devedor</b>   | <b>57.290.348,19</b> |

- (A) Valores de recebíveis (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 (**não foi disponibilizado a base atual, portanto o valor representa a base de mar/25**);
- (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.



### 2.6.3 – 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



## 2.6.4 – 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)                    | 4                 | 28.127.090,29 |
| 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)                    | -                 | 1,00          |
| Saldo Devedor (CCB Estoque) (F)                              | -                 | 19.219.261,78 |
| <b>Razão Mínima de Garantia - (A + B + C + D + E) / F</b>    | <b>&gt;= 150%</b> | <b>177%</b>   |



### 2.6.5 – Cláusulas Série 3 Adicional:

**5.3. Razão Mínima de Garantia Adicional:** A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, - 110% (“Razão Mínima de Garantia Adicional”).

$$\frac{\text{Valor AF Imóveis} + \text{Valor CF Imóveis}}{SD\ 22S + SD\ 23S + SD\ 27S + SD\ 28S + SD\ 306S + SD\ 307S + SD\ 16E1S + SD\ 16E2S + SD\ 64E\ 2S} \geq 110\%$$

Onde:

“Valor dos Imóveis” = somatório do valor dos Imóveis não vendidos objeto de Alienação Fiduciária ou Alienação Fiduciária Superveniente calculado pela Fiscalizadora e Gerenciadora conforme cláusula 5.3.2;

“Valor CF Imóveis” = valor nominal dos recebíveis em dia ou com atraso de até 30 dias dos Imóveis vendidos calculado pela Fiscalizadora e Gerenciadora;

“SD 22S” = saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários da 22ª série da 3ª emissão da Companhia Província de Securitização calculado na Data de Verificação;

“SD 23S” = saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários da 23ª série da 3ª emissão da Companhia Província de Securitização calculado na Data de Verificação;

“SD 27S” = saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários da 27ª série da 3ª emissão da Companhia Província de Securitização calculado na Data de Verificação;

“SD 28S” = saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários da 28ª série da 3ª emissão da Companhia Província de Securitização calculado na Data de Verificação;

“SD 306S” = saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários da 306ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora calculado na Data de Verificação;

“SD 307S” = saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários da 307ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora calculado na Data de Verificação;

“SD 16E1S” = saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 16ª emissão da Companhia Província de Securitização calculado na Data de Verificação;

“SD 16E2S” = saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 16ª emissão da Companhia Província de Securitização calculado na Data de Verificação;

“SD 64E2S” = saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 64ª emissão da Companhia Província de Securitização calculado na Data de Verificação;

**5.3.1.** A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia Adicional Estoque será realizada mensalmente pela Fiscalizadora e Gerenciadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido na CCB Gafisa Adicional (“Data de Verificação - RMG Adicional”), 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 Adicional, no cálculo do valor de cada um dos Imóveis não vendidos, a Fiscalizadora e Gerenciadora levará em consideração o menor valor entre : (i) o valor dos imóveis calculado pelo 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 Verificação, sejam esses meses consecutivos ou não; e (ii) o valor de avaliação dos Imóveis conforme indicados nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme celebrados. No caso de determinado empreendimento ficar mais

de 6 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação, as Devedoras deverão apresentar laudo de avaliação dos Imóveis 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 conforme itens “i” e “ii” da presente cláusula.



### 2.6.6 – Cálculo Série 3 adicional:

| Razão Mínima Garantia Adicional        |            |                       |                                  |  |
|--|------------|-----------------------|----------------------------------|--|
| Garantias                              | Quantidade | Valor de Avaliação    | Valor de Mercado /<br>Recebíveis |  |
| AF Cidade Matarazzo                    | 4          | 28.127.090,29         | 28.127.090,29                    |  |
| AF Delfim Moreira                      | 3          | 61.846.400,00         | 72.971.020,06                    |  |
| AF Update Vila Madalena                | 14         | 2.905.447,13          | 2.905.447,13                     |  |
| AF Uplife Conceição                    | 2          | 1.850.636,45          | 1.493.755,96                     |  |
| AF Golden Office 16E2S                 | 2          | 447.993,70            | 543.394,01                       |  |
| AF Like Alto da Boa Vista 306/307      | 2          | 2.096.267,00          | 2.096.267,00                     |  |
| AF Mood Lapa 16E2S                     | 3          | 4.012.120,00          | 4.012.120,00                     |  |
| AF Moov Freguesia 16E2S e 306/307      | 3          | 1.666.364,00          | 1.343.790,00                     |  |
| AF Smart Santa Cecília 16E2S e 306/307 | 5          | 3.678.744,00          | 1.505.535,70                     |  |
| AF Hotel Guarulhos 306/307             | 30         | 11.289.924,00         | 15.182.752,80                    |  |
| CF Litoral norte 3 16E2S               | 4          | 999.525,60            | 948.664,27                       |  |
| CF Gran Acapulco                       | 1          | 7.311.653,00          | 2.518.846,02                     |  |
| CF Pernambuco 16E2S                    | 13         | 1.599.904,80          | 2.135.551,77                     |  |
| Unidade Botanique                      | 1          | 3.179.074,00          | 3.179.074,00                     |  |
| Terrenos                               | 635        | 70.350.000,21         | 61.890.662,21                    |  |
| <b>Total da garantia em AF e CF</b>    |            | <b>201.361.144,17</b> | <b>200.853.971,22</b>            |  |

**Saldos Devedores** **171.137.382,03**

#### Razão de Garantia:

$$\frac{\text{Valor de AF Imóveis Superveniente} + \text{Valor CF Imóveis}}{\text{SD 22/23S} + \text{SD 27/28S} + \text{306/307S} + \text{SD 16E1/2/3S} + \text{SD 64E2S}} \geq 110\% \quad 118\% \quad 117\%$$

| Saldos Devedores |        |          |                       |
|------------------|--------|----------|-----------------------|
| Operações        | P.U.   | Quotas   | Saldos Devedores      |
| SD 22/23S        | 808,65 | 75.000,0 | 60.648.466,85         |
| SD 27/28S        | 75,82  | 70.000,0 | 5.307.211,17          |
| 306/307S         | 95,28  | 85.000,0 | 8.098.714,16          |
| SD 16E1S         | 382,68 | 36.900,0 | 14.120.718,84         |
| SD 16E2S         | 0,00   | 34.470,0 | 0,00                  |
| SD 64E2S         | 430,54 | 44.640,0 | 19.219.261,78         |
| SD 64E3S         | 971,69 | 65.600,0 | 63.743.009,23         |
| <b>Total</b>     |        |          | <b>171.137.382,03</b> |

| Terrenos                      |               |                      |                      |
|-------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| Operações                     | Quant         | Valor de Avaliação   | Valor de Mercado     |
| Atualizar CF Terreno Cerâmica | 632           | 23.500.000,21        | 23.500.000,21        |
| CF Terreno Adamas             | 1             | 16.650.000,00        | 16.650.000,00        |
| CF Terreno Augusta            | 1             | 21.200.000,00        | 12.740.662,00        |
| AF Terreno Lorian             | 1             | 9.000.000,00         | 9.000.000,00         |
| <b>Total</b>                  | <b>635,00</b> | <b>70.350.000,21</b> | <b>61.890.662,21</b> |



### 2.6.7 – IPTU:

| Parcela | Vencimento | Valor Correção | Valor Multa | Valor Atual | Valor Pago | Data Pagamento |
|---------|------------|----------------|-------------|-------------|------------|----------------|
| 1       | 30/08/2024 | 4.700,12       | -           |             | 4.700,12   | 16/08/2024     |
| 2       | 30/09/2024 | 4.700,01       | -           |             | 4.700,01   | 03/10/2024     |
| 3       | 30/10/2024 | 4.700,01       | -           | 4.700,01    | -          | -              |
| 4       | 29/11/2024 | 4.700,01       | -           |             | 4.700,01   | 29/11/2024     |
| 5       | 30/12/2024 | 4.700,01       | -           | -           | 4.700,01   | 30/12/2024     |
| 6       | 30/01/2025 | 4.700,01       | -           | -           | 4.700,01   | 30/01/2025     |
| 7       | 28/02/2025 | 4.700,01       | -           | -           | 4.700,01   | 28/02/2025     |
| 8       | 28/03/2025 | 4.700,01       | -           | 4.700,01    | -          |                |
| (i) 9   | 30/04/2025 | 4.700,01       | -           | 4.700,01    | -          |                |
| 10      | 30/05/2025 | 4.700,01       | -           | 4.700,01    | -          |                |
| 11      | 30/06/2025 | 4.700,01       | -           | 4.700,01    | -          |                |
| 12      | 30/07/2025 | 4.700,01       | -           | 4.700,01    | -          |                |
| 13      | 29/08/2024 | 4.700,01       | -           | 4.700,01    | -          |                |
| 14      | 30/09/2025 | 4.700,01       | -           | 4.700,01    | -          |                |
| 15      | 30/10/2025 | 4.700,01       | -           | 4.700,01    | -          |                |
| 16      | 28/11/2025 | 4.700,01       | -           | 4.700,01    | -          |                |
| 17      | 30/12/2025 | 4.700,01       | -           | 4.700,01    | -          |                |
| 18      | 30/01/2026 | 4.700,01       | -           | 4.700,01    | -          |                |
| 19      | 27/02/2026 | 4.700,01       | -           | 4.700,01    | -          |                |
| 20      | 30/03/2026 | 4.700,01       | -           | 4.700,01    | -          |                |
| Total   |            | 94.000,31      |             | 65.800,14   | 28.200,17  |                |

| Parcela | Vencimento | Valor Correção | Valor Multa | Valor Atual | Valor Pago | Data Pagamento |
|---------|------------|----------------|-------------|-------------|------------|----------------|
| 1       | 30/08/2024 | 2.051,88       | -           |             | 2.051,88   | 16/08/2024     |
| 2       | 30/09/2024 | 2.052,00       | -           |             | 2.093,03   | 03/10/2024     |
| 3       | 30/10/2024 | 2.052,00       | -           | 2.052,00    | -          | -              |
| 4       | 29/11/2024 | 2.052,00       | -           |             | 2.052,00   | 29/11/2024     |
| 5       | 30/12/2024 | 2.052,00       | -           | -           | 2.052,00   | 30/12/2024     |
| 6       | 30/01/2025 | 2.052,00       | -           | -           | 2.052,00   | 30/01/2025     |
| 7       | 28/02/2025 | 2.052,00       | -           | -           | 2.052,00   | 28/02/2025     |
| 8       | 28/03/2025 | 2.052,00       | -           | 2.052,00    | -          |                |
| (i) 9   | 30/04/2025 | 2.052,00       | -           | 2.052,00    | -          |                |
| 10      | 30/05/2025 | 2.052,00       | -           | 2.052,00    | -          |                |
| 11      | 30/06/2025 | 2.052,00       | -           | 2.052,00    | -          |                |
| 12      | 30/07/2025 | 2.052,00       | -           | 2.052,00    | -          |                |
| 13      | 29/08/2024 | 2.052,00       | -           | 2.052,00    | -          |                |
| 14      | 30/09/2025 | 2.052,00       | -           | 2.052,00    | -          |                |
| 15      | 30/10/2025 | 2.052,00       | -           | 2.052,00    | -          |                |
| 16      | 28/11/2025 | 2.052,00       | -           | 2.052,00    | -          |                |
| 17      | 30/12/2025 | 2.052,00       | -           | 2.052,00    | -          |                |
| 18      | 30/01/2026 | 2.052,00       | -           | 2.052,00    | -          |                |
| 19      | 27/02/2026 | 2.052,00       | -           | 2.052,00    | -          |                |
| 20      | 30/03/2026 | 2.052,00       | -           | 2.052,00    | -          |                |
| Total   |            | 41.039,88      |             | 28.728,00   | 12.352,91  |                |

(i) Não foram disponibilizados os comprovantes de IPTUs dos terrenos.



## 3.1 – Fiscal – Flow

| Flow By Gafisa                      |           |            |
|-------------------------------------|-----------|------------|
| Aspectos Fiscais e Protestos        |           |            |
| Certidões Incorporadora (Plewades): | Status:   | Validade:  |
| ● SRF/INSS                          | Pendente  | n.d        |
| ● Trabalhista                       | Negativa  | 27/12/2025 |
| ● Municipal                         | Regular   | 27/10/2025 |
| ● Estadual                          | Negativa  | 27/12/2025 |
| ● FGTS                              | Regular   | 11/07/2025 |
| (i) ● Protesto                      | Irregular | n.d        |

(i) Constatam protestos em cartório no valor de R\$ 467.052,87.



## 3.2 – Balancete – Flow

| PLEWADES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - 31/12/2023 |                   |                              |                   |
|---|-------------------|------------------------------|-------------------|
| <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 LIQUÍDO</b>    | <b>24.945.552</b> |
|   |                   | Capital Social               | 30.945.500        |
|   |                   | Resultado Acumulados         | (3.539.075)       |
|   |                   | Resultado do Período         | (2.460.873)       |

# 4 – Resultado Projetado



## 4.1.1 – Resultado Projetado – Flow

| Classificações                  | Incorridos a partir de jan/21 | 2025                   | 2026                  | 2027               | 2028           | 2029+         | Total                   |
|---------------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|----------------|---------------|-------------------------|
| Receita Contratada              | 58.288.297,03                 | 68.225.333,08          | 3.102,48              | 1.846,83           | 752,85         | 159,23        | 126.519.491,50          |
| Abatimento Unidades a Distratar | -                             | (2.940.748,81)         | -                     | -                  | -              | -             | (2.940.748,81)          |
| Revenda de Unidades Distratadas | -                             | 2.363.093,35           | 1.137.785,68          | -                  | -              | -             | 3.500.879,03            |
| Venda de Estoque                | -                             | 3.223.497,28           | 1.552.054,25          | -                  | -              | -             | 4.775.551,53            |
| Receita Comissão                | -                             | -                      | -                     | -                  | -              | -             | -                       |
| Outras Receitas                 | 1.294.388,08                  | -                      | -                     | -                  | -              | -             | 1.294.388,08            |
| <b>Receitas</b>                 | <b>59.582.685,11</b>          | <b>70.871.174,90</b>   | <b>2.692.942,41</b>   | <b>1.846,83</b>    | <b>752,85</b>  | <b>159,23</b> | <b>133.149.561,33</b>   |
| Obra - Raso                     | (62.253.823,89)               | (21.317.677,09)        | -                     | -                  | -              | -             | (83.571.500,98)         |
| Obra - Taxa Adm                 | (2.196.823,47)                | -                      | -                     | -                  | -              | -             | (2.196.823,47)          |
| Terreno                         | (6.635.735,23)                | (226.146,29)           | (57.752,48)           | (28.876,24)        | -              | -             | (6.948.510,23)          |
| Marketing                       | (3.744.394,33)                | -                      | -                     | -                  | -              | -             | (3.744.394,33)          |
| Despesa Comissão                | (28.879,15)                   | (205.229,33)           | -                     | -                  | -              | -             | (234.108,48)            |
| Incorporação                    | (1.634.119,50)                | (175.039,31)           | (98.234,41)           | (6.517,12)         | -              | -             | (1.913.910,35)          |
| Despesas Administrativas        | (2.567.571,66)                | (475.452,87)           | -                     | -                  | -              | -             | (3.043.024,53)          |
| Devolução Distratos Realizados  | (33.432,97)                   | -                      | -                     | -                  | -              | -             | (33.432,97)             |
| Devolução Distratos Projetados  | -                             | (284.900,40)           | -                     | -                  | -              | -             | (284.900,40)            |
| Tributos                        | (3.465.820,17)                | (2.057.781,13)         | (924.026,52)          | (79,63)            | (30,11)        | (6,37)        | (6.447.743,94)          |
| <b>Custos e Despesas</b>        | <b>(82.560.600,37)</b>        | <b>(24.742.226,42)</b> | <b>(1.080.013,41)</b> | <b>(35.472,99)</b> | <b>(30,11)</b> | <b>(6,37)</b> | <b>(108.418.349,68)</b> |
| <b>Total Operacional</b>        | <b>(22.977.915,26)</b>        | <b>46.128.948,48</b>   | <b>1.612.929,00</b>   | <b>(33.626,16)</b> | <b>722,74</b>  | <b>152,86</b> | <b>24.731.211,65</b>    |
| Saldo Inicial                   | 4.576.223,82                  | -                      | -                     | -                  | -              | -             | 4.576.223,82            |
| Receitas Financeiras            | 455.705,17                    | -                      | -                     | -                  | -              | -             | 455.705,17              |
| Despesas Financeiras            | (156.072,13)                  | -                      | -                     | -                  | -              | -             | (156.072,13)            |
| CRI - Emissão 1ª Série          | 19.668.949,00                 | 6.441.221,43           | -                     | -                  | -              | -             | 26.110.170,43           |
| CRI - Amortização 1ª Série      | -                             | (63.300.000,00)        | -                     | -                  | -              | -             | (63.300.000,00)         |
| CRI - Juros 1ª Série            | -                             | (5.758.188,15)         | -                     | -                  | -              | -             | (5.758.188,15)          |
| Crédito - Província             | 3.955.000,00                  | -                      | -                     | -                  | -              | -             | 3.955.000,00            |
| Débito - Província              | (387.028,22)                  | -                      | -                     | -                  | -              | -             | (387.028,22)            |
| Crédito - Flow                  | -                             | -                      | -                     | -                  | -              | -             | -                       |
| Aporte                          | 29.976.500,22                 | -                      | -                     | -                  | -              | -             | 29.976.500,22           |
| Retirada                        | (32.923.737,42)               | -                      | -                     | -                  | -              | -             | (32.923.737,42)         |
| Débitos Outras Operações        | (20.105.638,98)               | -                      | -                     | -                  | -              | -             | (20.105.638,98)         |
| Crédito Outras Operações        | 25.525.135,78                 | -                      | -                     | -                  | -              | -             | 25.525.135,78           |
| Débitos a Identificar           | (7.606.434,84)                | -                      | -                     | -                  | -              | -             | (7.606.434,84)          |
| <b>Total Investimentos</b>      | <b>22.978.602,40</b>          | <b>(62.616.966,72)</b> | <b>-</b>              | <b>-</b>           | <b>-</b>       | <b>-</b>      | <b>(39.638.364,32)</b>  |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>687,14</b>                 | <b>(16.488.018,25)</b> | <b>1.612.929,00</b>   | <b>(33.626,16)</b> | <b>722,74</b>  | <b>152,86</b> | <b>(14.907.152,67)</b>  |



### 4.1.2 – Resultado Projetado – Flow

#### Premissas:

- Custos e despesas a incorrer disponibilizados pelo incorporador na base **Ago/24**.
- Obra: a incorrer disponibilizados pelo incorporador na base **Abr/25**;
- Para os custos de terreno, foi inserido o fluxo conforme disponibilizado pelo incorporador em **ago/24**, sem deduzir os incorridos até a base, pois os valores incorridos superam a projeção.
- Para projeção das movimentações futuras do CRI:
  - Projeção das Liberações de acordo com a necessidade de caixa do empreendimento;
  - Juros projetados conforme taxa da operação de CRI (Taxa DI + 6,00%);
  - Amortização seguindo a carência após o habite-se (jun/25) de 4 meses, conforme disponibilidade do fluxo de caixa.
- Repasse: distribuído por 3 meses começando 4 meses após previsão de término de obra (jun/25);
- Venda dos estoques em 06 meses para o empreendimento;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida;
- A Gafisa nos informou que não possui relatório gerencial com o valor de comissão das unidades vendidas. Conseguimos essa informação consultando os contratos de compra e venda, porém em diversas unidades não foi possível acessar o valor de comissão, o que diminui o estoque projetado.