FORECAST FIVE YEARS FINANCIAL PLAN

SOX@CAFID - CARTEIRA ADMINISTRADA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DIRETO

PLANILHA FCX

1 Edifício residencial de 2 subsolos com garagens, térreo e 7 pavimentos tipo Padrão R8-N

EDIFICIO PARK IPIRANGA (São Paulo/SP)

ENDEREÇO: Rua Mariano Procópio, 560 - Vila Monumento - bairro Ipiranga

Financiamento em 24 ANOS

Prazo de Entrega da Obra: 24 Meses

Juros Mensais	Ano	IPCA +
0,9800%	11,7650%	7,7100%

"the silent revolution in mortgage technology financial"

Alvo de Colocação: Plataforma de Investimento Coletivo (ICVM 588/2017)

Sarbanes Oxley Asset Management

Park Ipiranga Incorporadora e Securitizadora SPE S.A.

DISPONIBILIDADE NO ÍNICIO DO PERÍODO: R$ - R$ 1.113.530,08 R$ 1.099.604,57 R$ 1.027.707,27 R$ 776.783,53 R$ 508.443,67 R$ 1.156.600,57 R$ 834.987,81 R$ 582.057,88 R$ 391.405,60 R$ 88.533,61 R$ 710.084,59 R$ 483.963,21 R$ 197.748,87 R$ 40.508,92 R$ 310.934,10 R$ 494.540,32 R$ 857.752,39 R$ 866.078,74 R$ 1.077.954,30 R$ 1.287.509,56 R$ 1.399.773,78 R$ 1.407.585,29 R$ 1.337.376,68 R$ 1.289.130,91 R$ 844.356,02 R$ 852.768,52 R$ 833.817,94 R$ 815.867,34 R$ 797.916,78 R$ 779.966,20 R$ 762.015,62 R$ 744.065,04 R$ 726.114,46 R$ 708.809,89 R$ 690.859,31 R$ 672.908,73 R$ 1.550.076,70 R$ 1.520.916,99 R$ 1.503.134,41 R$ 1.460.031,83 R$ 1.442.249,25 R$ 1.098.978,47 R$ 1.050.100,09 R$ 1.051.541,51 R$ 1.007.662,92 R$ 964.430,36 R$ 205.551,78 R$ 215.881,20 R$ 226.009,17

ENTRADAS DE CAIXA

	1T20	2020	2T20	2020	3T20	2020	4T20	2020	1T21	2021	2T21	2021	3T21	2021	4T21	2021	1T22	2022	2T22	2022	3T22	2022	4T22	2022	1T23	2023	2T23	2023	3T23	2023	4T23	2023	1T24
	JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL	MAIO	JUNHO	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO	JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL	MAIO	JUNHO	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO	JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL	MAIO	JUNHO	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO	JANEIRO	FEVEREIRO
RECURSOS DE TERCEIROS	R$ 6.015.000,00	60,37%	R$ 1.040.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 2.190.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 1.000.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 10.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 1.285.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 1.715.000,00	R$ -	R$ -
(01) - BANQUEIRO (BITITULOS DE DÍVIDA)	R$ 3.000.000,00		R$ 1.000.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 1.000.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 1.000.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(02) - ADIANTAMENTOS DM CONTA ESCROW / FIDC	R$ 3.015.000,00		R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 15.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 1.285.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 1.715.000,00	R$ -	R$ -
	100%		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
VGV - VALOR GERAL DE VENDAS	R$ 9.964.164,00	71%	R$ -	R$ -	R$ 996.416,40	R$ 996.416,40	R$ 996.416,40	R$ 996.416,40	R$ 996.416,40	R$ 996.416,40	R$ 996.416,40	R$ 996.416,40	R$ 996.416,40	R$ 498.208,20	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
INCORPORAÇÃO - VGV	24		Média Unit								Média Unit				Sinaraga																		
PERMUTA TERRENO/ EMPREITEIRO/INVESTIDOR	7	100%	SOIRAS EM UH	Pessoal	VALOR	Preço à VISTA	Valor M2 Privativo	Desconto	Bônus Promotor		Preço à PRAZO	Valor M2 Privativo	INTELIGÊNCIA	INTELIGÊNCIA	M2 PFR CAP	Markup Proposto	Preço Ideal	Markup Ideal	Custo Fração Ideal														
DISPONIBILIDADE PARA VENDAS	75%	0	0	0%	R$ -	R$ 408.526,72	R$ 7.455,00	18%	R$ 89.677,49		R$ 498.208,20	R$ 8.400,00	R$ 177,00	R$ 8.693,00	R$ 4.693,00	147%	R$ 868.986,63	150%	R$ 347.594,64														

	SINAL	VALOR ENTRADA		SALDO FINANCIADO	ANOS 1 a 2	ANOS 3 a 4	ANOS 5 a 6	ANOS 7 a 8	ANOS 9 a 10	ANOS 11 a 12	ANOS 13 a 14	ANOS 15 a 16	ANOS 17 a 18	ANOS 19 a 20	ANOS 21 a 22	ANOS 23 a 24	ANOS 25 a 26	ANOS 27 a 28	ANOS 29 a 30	RECEBÍVEIS
VALOR CHAVES	4%	VALOR CHAVE JURO		70%	R$ 2.230,07	R$ 3.742,78	R$ 4.215,49	R$ 4.020,06	R$ 4.384,62	R$ 4.449,18	R$ 4.450,32	R$ 4.443,16	R$ 4.476,00	R$ 4.487,76	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	UNIDADE UH
	R$ 20.692,69	R$ 20.692,69	R$ -	R$ 348.741,76	R$ 6.460,14	R$ 7.485,56	R$ 8.748,40	R$ 8.045,11	R$ 8.769,25	R$ 8.898,36	R$ 8.900,64	R$ 8.886,32	R$ 8.951,99	R$ 8.975,50	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	CARTEIRA

	01/20	02/20	03/20	04/20	05/20	06/20	07/20	08/20	09/20	10/20	11/20	12/20	01/21	02/21	03/21	04/21	05/21	06/21	07/21	08/21	09/21	10/21	11/21	12/21	01/22	02/22	03/22	04/22	05/22	06/22	07/22	08/22	09/22	10/22	11/22	12/22	01/23	02/23	03/23	04/23	05/23	06/23	07/23	08/23	09/23	10/23	11/23	12/23	01/24	02/24	03/24	04/24	05/24	06/24	07/24	08/24	09/24	10/24	11/24	12/24
RECEITAS OPERACIONAIS	R$ 30.132.907,17	302,81%	R$ 380.000,00	R$ 59.784,98	R$ 68.843,31	R$ 78.332,99	R$ 88.297,16	R$ 98.785,75	R$ 109.857,05	R$ 121.579,59	R$ 134.034,80	R$ 147.320,35	R$ 161.462,38	R$ 139.327,12	R$ 117.759,10	R$ 117.758,10	R$ 117.758,10	R$ 117.758,10	R$ 117.758,10	R$ 117.758,10	R$ 117.758,10	R$ 117.758,10	R$ 117.758,10	R$ 117.758,10	R$ 492.309,41	R$ 64.601,45	R$ 64.601,45	R$ 64.601,45	R$ 129.202,89	R$ 64.601,45	R$ 64.601,45	R$ 64.601,45	R$ 64.601,45	R$ 64.601,45	R$ 64.601,45	R$ 129.202,89	R$ 64.601,45