



Monitoramento Financeiro
Gafisa - Terreno Augusta (CRI 1S16E)
Realizado em: 21/05/2024

 **Data Base: Abril/2024**



Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Movimentações Bancárias

2 – Fiscal

3 – Resultado Projetado

3



CRI – Resumo do Empreendimento

Informações da Operação	Geral	CCB AURIGAL (41501128-0)
CRI	01, 02 e 03ª Séries da 16ª Emissão	01ª Série da 16ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	
Agente Fiduciário (custodiante)	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	
Emitente (Devedora)	AURIGAL, UPCON 32, ESTOQUES E UPCON 7	AURIGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Empreendimento alvo	AUGUSTA, OTÁVIO TARQUÍNIO, GAFISA E CHEZ PERDIZES	AUGUSTA
Crédito Total	100.000.000,00	20.400.000,00
<i>Despesas Flat</i>	<i>396.044,52</i>	
<i>Fundo de Reserva e Despesas</i>	<i>5.770.985,09</i>	
<i>1º Prêmio</i>	<i>1.884.406,01</i>	<i>536.598,03</i>
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	<i>91.948.564,38</i>	<i>18.757.507,13</i>
Data de emissão	18/08/2022	
Data de vencimento final	25/08/2027	
Atualização Monetário e Juros	CDI + 5,50% a.a. base 252	
Razão Mínima de Garantia	-	Valor das unidades ou fração ideal, objeto das AF de Imóvel, deverá corresponder, a um valor igual ou superior a 200% do saldo devedor.

1 – Movimentações Bancárias

1.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Abr/24, conta do projeto:

Classificação	Santander Augusta 13023465-4
Saldo Inicial	6.815,98
Terreno - Aquisição	-30.755,91
Terreno - Preparo do Terreno	-16.026,12
Despesas Financeiras - Tarifas	-198,50
Aporte Gafisa	318.957,71
Débito - Centralizadora	-278.753,71
Saldo Atual	39,45

1 – Movimentações Bancárias

1.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Abr/24, Patrimônio Separado (Centralizadora):

Classificação	Itaú PS Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	20.767,97
Crédito - Gafisa	270.839,12
Crédito - Augusta	278.753,71
Crédito - Operação Estoque	1.029.637,56
CRI - Amortização 1S16E	-258.216,06
CRI - Amortização 2S16E	-771.421,50
CRI - Juros 1S16E	-240.388,75
CRI - Juros 2S16E	-278.753,70
CRI - Outros	0,01
Despesas	-7.977,25
TED entre contas	-6.462,38
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	15,57
Saldo Atual	36.721,30
Saldo de Aplicações financeiras	3.470.874,02
Saldo Atual + Aplicação	3.507.595,32

Classificação	Itaú PS Otávio 18466-6
Saldo Inicial	10.067,95
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	1,21
Saldo Atual	9.996,16
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	9.996,16

* Posição da conta PS Arrecadadora do terreno Otávio Tarquínio, que foi liquidado, porém ainda possui saldo.

2 – Fiscal

2.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (AURIGAL):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Pendente	n.d
● Trabalhista	Negativa	17/11/2024
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	21/11/2024
● FGTS	Regular	06/06/2024

CND Federal – Não foi possível extrair a CND no site da receita federal e não foi disponibilizado pelo Incorporador.

CND Municipal – De acordo com a última consulta foi constatado débitos em aberto. Constam protestos em cartório no valor de **R\$ 30.521,14.**

3 – Resultado Projetado

3.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	-	-	-	-	-	-	-	0%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	15.019.728,53	57.351.219,64	119.041.762,23	-	-	191.412.710,40	96%
Receita Comissão	-	2.658.509,87	3.987.764,80	1.329.254,93	-	-	7.975.529,60	4%
Outras Receitas	192,05	-	-	-	-	-	192,05	0%
Receitas	192,05	17.678.238,40	61.338.984,44	120.371.017,16	-	-	199.388.432,05	100%
Obra - Raso	(322.575,57)	(24.042.496,00)	(53.056.675,44)	(13.802.234,80)	(153.137,90)	(713.748,03)	(92.090.867,73)	-46%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(32.049.056,43)	(2.709.345,44)	(4.389.712,95)	(5.573.889,70)	(31.345,05)	(2.864,74)	(44.756.214,31)	-22%
Marketing	(88.408,66)	(2.251.647,96)	(1.880.286,27)	(918.219,18)	(20.358,87)	-	(5.158.920,93)	-3%
Despesa Comissão	-	(2.658.509,87)	(3.987.764,80)	(1.329.254,93)	-	-	(7.975.529,60)	-4%
Incorporação	(1.635.264,63)	(906,64)	(2.597.961,70)	(906,64)	-	-	(4.235.039,60)	-2%
Despesas Administrativas	(124.132,52)	(33.771,71)	(50.427,90)	(4.213,95)	-	-	(212.546,07)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(631.310,28)	(2.294.048,79)	(4.761.670,49)	-	-	(7.687.029,56)	-4%
Débito a identificar	(139.675,26)	-	-	-	-	-	(139.675,26)	0%
Custos e Despesas	(34.359.113,07)	(32.327.987,89)	(68.256.877,84)	(26.390.389,69)	(204.841,81)	(716.612,77)	(162.255.823,06)	-81%
Total Operacional	(34.358.921,02)	(14.649.749,49)	(6.917.893,39)	93.980.627,48	(204.841,81)	(716.612,77)	37.132.609,00	19%
Receitas Financeiras	1.805,31	-	-	-	-	-	1.805,31	0%
Despesas Financeiras	(4.718,90)	-	-	-	-	-	(4.718,90)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.107.296,36	2.292.703,64	-	-	-	-	20.400.000,00	10%
Financiamento - Amortização Fundo	(3.205.592,56)	(725.916,28)	(1.104.252,84)	(20.924.312,60)	-	-	(25.960.074,27)	-13%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	33.569.535,04	-	-	-	-	-	33.569.535,04	17%
Retirada	(12.609.952,85)	-	-	-	-	-	(12.609.952,85)	-6%
Débito - Centralizadora	(1.499.411,93)	-	-	-	-	-	(1.499.411,93)	-1%
Total Investimentos	34.358.960,47	1.566.787,36	(1.104.252,84)	(20.924.312,60)	-	-	13.897.182,40	7%
TOTAL	39,45	(13.082.962,13)	(8.022.146,23)	73.056.314,88	(204.841,81)	(716.612,77)	51.029.791,40	26%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

3 – Resultado Projetado

3.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses, após 3 meses de entrega de obra, para os projetos;
- Venda dos estoques estimada em **24 meses** iniciando em **mai/24**;
- Despesas administrativas (monitoramento) projetado até a quitação da dívida;
- Para projeção das despesas não obra, estamos utilizando o saldo a incorrer do fluxo de caixa do incorporador base **abr/23**, deduzindo o incorrido no período e projetando o saldo;
- O incorrido considera as despesas realizadas desde o início do projeto até a data base do relatório;
- Foi projetado pagamento de juros e amortização da operação;
- RET projetado em 4% conforme fluxo de recebível;
- Como não foi feito o diagnóstico, recebemos o incorrido do incorporador, porém não fizemos as conciliações com os extratos bancários, dessa forma incluímos um aporte da Gafisa para equalizar com o saldo da conta bancária do projeto, no início da operação.