



Monitoramento Financeiro
Gafisa - Terreno Augusta (CRI 1S16E)
Realizado em: 18/10/2024

 **Data Base: Setembro/2024**



Resumo de Empreendimento

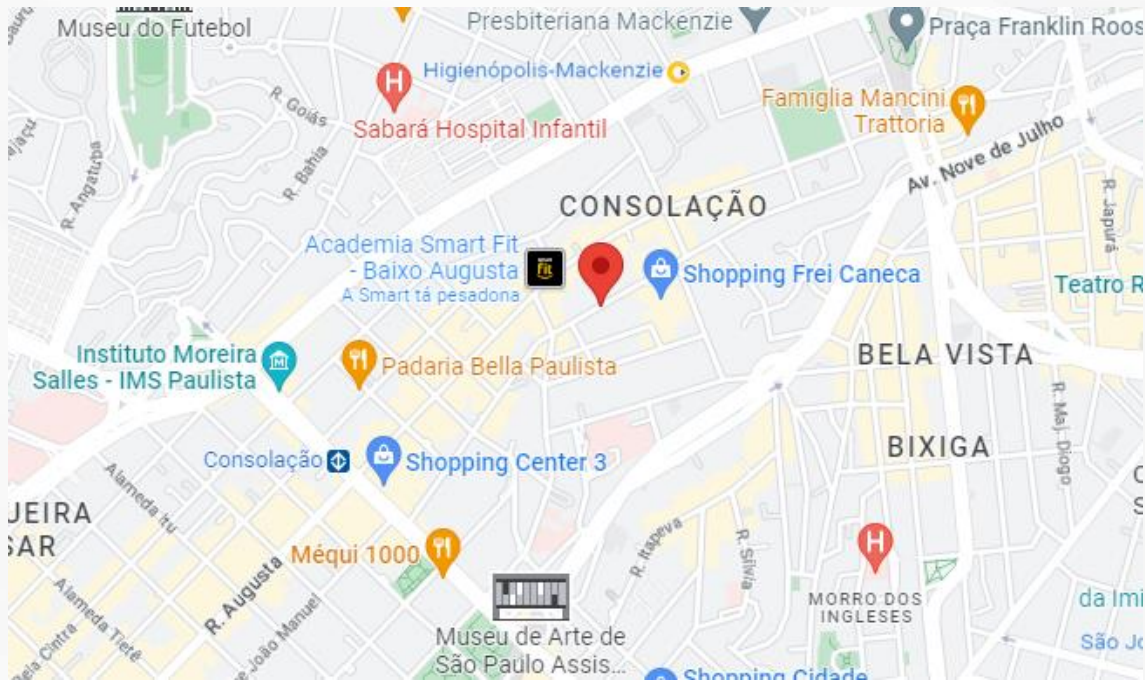
CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Movimentações Bancárias

2 – Fiscal

3 – Resultado Projetado

Resumo Empreendimento



Projeto	
Informações Projeto	
Empreendimento:	AUGUSTA
Empresa:	AURIGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Endereço:	Rua Frei Caneca, 718, Consolação
Cidade:	São Paulo - SP
Data Base Monitoramento:	30/09/2024
Operação	
Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	20.400.000,00
Saldo Devedor (30/09/2024)	16.343.075,01
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	25/08/2027
Taxa de Juros (%a.a)	100% do CDI + 5,50% a.a. na base 252

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 Set/24, conta do projeto:

Classificação	Santander Augusta 13023465-4
Saldo Inicial	2.739,45
Aporte Gafisa	18.528,00
Despesas Financeiras - Tarifas	-192,50
Saldo Atual	21.074,95

1 – Movimentações Bancárias

1.2 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú PS Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	20.545,01
CRI - Amortização 2S16E	-6.271.756,96
CRI - Juros 2S16E	-196.917,30
CRI - Juros 1S16E	-208.885,33
CRI - Outros	0,06
TED entre contas	-7.035,50
Retirada Gafisa	-4.692,50
Crédito a identificar	133,49
Financiamento - Liberação Fundo	6.271.756,96
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Aplicação / Resgate CDB	416.984,99
Receitas Financeiras	8,18
Saldo Atual	20.068,10
Saldo de Aplicações financeiras	4.470.423,10
Saldo Atual + Aplicação	4.490.491,20

Classificação	Itaú PS Otávio 18466-6
Saldo Inicial	9.710,48
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	3,97
Saldo Atual	9.641,45
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	9.641,45

- 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	Negativa	08/03/2025
● Trabalhista	Negativa	16/04/2025
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	18/04/2025
● FGTS	Regular	05/11/2024

CND Municipal – De acordo com a última consulta foi constatado débitos em aberto. Constan 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	-	4.683.962,07	48.486.858,83	134.254.124,69	3.987.764,80	-	191.412.710,40	96%
Receita Comissão	-	996.941,20	3.987.764,80	2.990.823,60	-	-	7.975.529,60	4%
Outras Receitas	192,05	-	-	-	-	-	192,05	0%
Receitas	192,05	5.680.903,27	52.474.623,63	137.244.948,29	3.987.764,80	-	199.388.432,05	100%
Obra - Raso	(322.575,57)	(6.735.083,57)	(51.641.672,81)	(35.318.867,62)	(533.198,31)	(808.826,96)	(95.360.224,84)	-48%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(32.304.924,66)	(969.161,89)	(4.145.635,21)	(7.029.987,85)	(298.879,77)	(7.624,93)	(44.756.214,31)	-22%
Marketing	(88.743,54)	(1.496.579,38)	(1.793.499,42)	(1.594.643,20)	(185.455,38)	-	(5.158.920,93)	-3%
Despesa Comissão	-	(996.941,20)	(3.987.764,80)	(2.990.823,60)	-	-	(7.975.529,60)	-4%
Incorporação	(1.649.243,37)	(901,76)	(1.052.355,44)	(1.532.539,03)	-	-	(4.235.039,60)	-2%
Despesas Administrativas	(124.132,52)	(12.693,41)	(50.492,25)	(4.227,90)	-	-	(191.546,07)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(217.879,62)	(1.939.474,35)	(5.370.164,99)	(159.510,59)	-	(7.687.029,56)	-4%
Débito a identificar	(141.951,36)	-	-	-	-	-	(141.951,36)	0%
Custos e Despesas	(34.631.571,02)	(10.429.240,83)	(64.610.894,28)	(53.841.254,19)	(1.177.044,06)	(816.451,89)	(165.506.456,27)	-83%
Total Operacional	(34.631.378,97)	(4.748.337,56)	(12.136.270,64)	83.403.694,11	2.810.720,74	(816.451,89)	33.881.975,79	17%
Receitas Financeiras	1.805,31	-	-	-	-	-	1.805,31	0%
Despesas Financeiras	(5.897,23)	-	-	-	-	-	(5.897,23)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.107.296,36	2.292.703,64	-	-	-	-	20.400.000,00	10%
Financiamento - Amortização Fundo	(3.205.592,56)	(239.748,49)	(1.000.003,09)	(18.958.173,74)	-	-	(23.403.517,89)	-12%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	34.337.264,40	-	-	-	-	-	34.337.264,40	17%
Retirada	(12.621.385,61)	-	-	-	-	-	(12.621.385,61)	-6%
Débito - Centralizadora	(1.961.036,75)	-	-	-	-	-	(1.961.036,75)	-1%
Total Investimentos	34.652.453,92	2.052.955,15	(1.000.003,09)	(18.958.173,74)	-	-	16.747.232,23	8%
TOTAL	21.074,95	(2.695.382,41)	(13.136.273,74)	64.445.520,36	2.810.720,74	(816.451,89)	50.629.208,01	25%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

3 – Resultado Projetado

3.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Venda dos estoques estimada em **24 meses** iniciando em **Out/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.