

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Gafisa – Terreno Augusta (CRI 1S16E)

Realizado em: 30/01/2025

 **Data Base: Dezembro/2024**





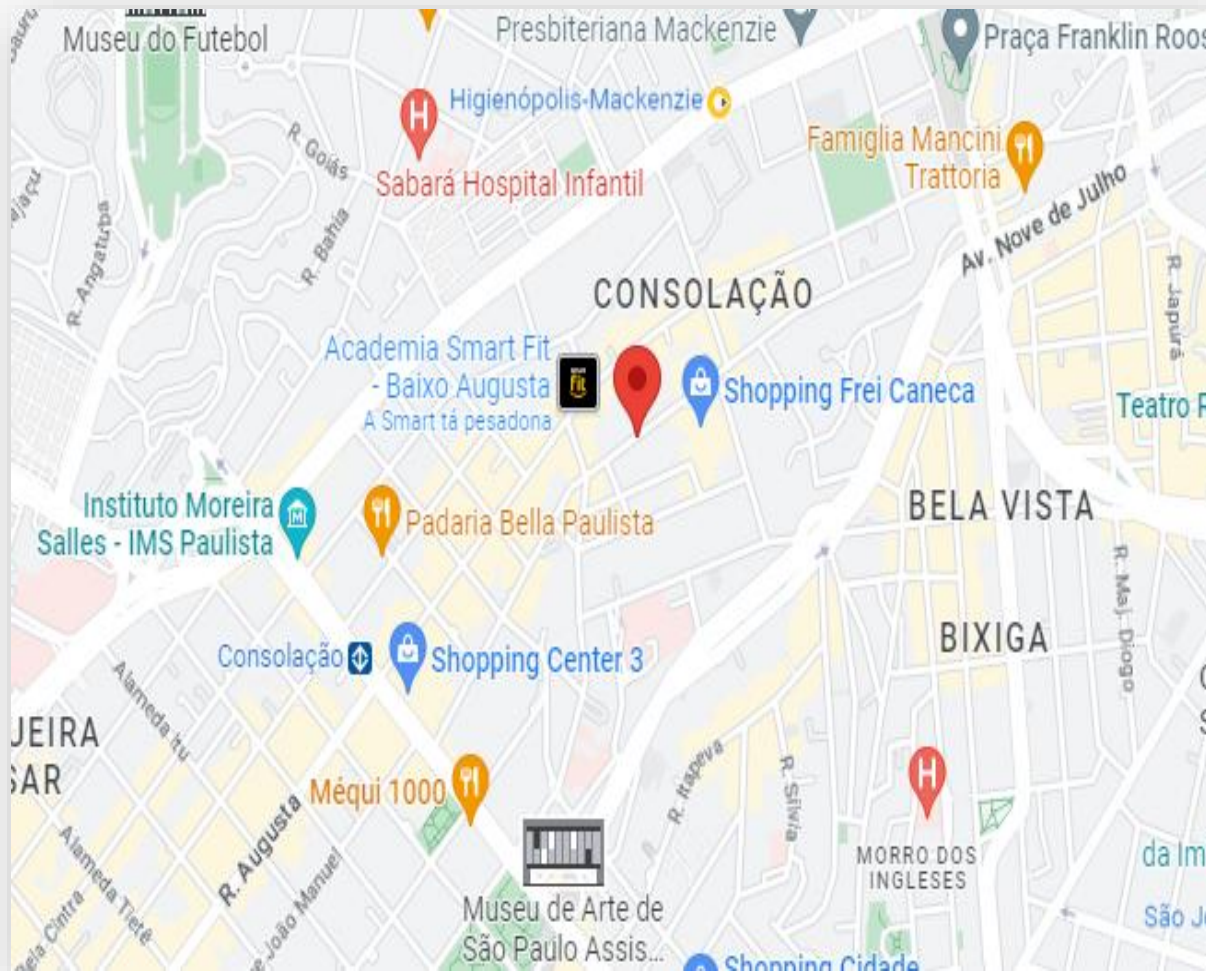
Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Recebíveis e Despesas

2 – Contábil e Fiscal

3 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: AUGUSTA

Empresa: AURIGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Endereço: Rua Frei Caneca, 718, Consolação

Cidade: São Paulo - SP

Data Base Monitoramento: 31/12/2024

Operação

Posição Operação

	Valor (R\$)
Crédito Total	20.400.000,00
Saldo Devedor (31/12/2024)	16.344.821,49
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



Informações da Operação	Geral	CCB UPCON SPE 7 (41501134-5)
CRI	01, 02 e 03ª Séries da 16ª Emissão	03ª 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	UPCON SPE 7 EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Empreendimento alvo	AUGUSTA, OTÁVIO TARQUÍNIO, GAFISA E CHEZ PERDIZES	CHEZ PERDIZES
Crédito Total	100.000.000,00	20.000.000,00
Despesas Flat	396.044,52	
Fundo de Reserva e Despesas	5.770.985,09	
1º Prêmio	1.884.406,01	306.176,52
Preço de Aquisição Líquido	91.948.564,38	18.389.712,88
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.



1.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, contas do projeto:

Classificação	Santander Augusta 13023465-4
Saldo Inicial	8.527,63
Aporte Gafisa	41.575,75
Retirada Gafisa	-17.505,97
(i) Débito a identificar	-32.345,80
Despesas Financeiras - Tarifas	-214,57
Saldo Atual	37,04

(i) Houve pagamentos com o montante de R\$ 32 mil com a descrição “TED PGTO FORNECEDORES CIP TED-CIP - D - 000001”, conforme o relatório do incorporador, porém não possui mais informações para alocação deste custo”.



1.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, Patrimônio Separado (Centralizadora)

Classificação	Itaú PS Centralizadora
	18391-6
Saldo Inicial	20.829,92
CRI – Amortização 2S16E	-475.036,08
CRI – Juros 2S16E	-89.072,09
CRI – Juros 1S16E	-221.592,06
Financiamento – Liberação Fundo	475.036,08
Despesas	-73,40
TED entre contas	-6.374,84
Retirada Gafisa	-4.692,50
Despesas Financeiras – Tarifas	-73,00
Aplicação / Resgate CDB	619.392,26
Receitas Financeiras	1,01
Saldo Atual	318.345,30
Saldo de Aplicações financeiras	4.586.446,00
Saldo Atual + Aplicação	4.904.791,30

Classificação	Itaú PS Otávio
	18466-6
Saldo Inicial	9.504,29
Despesas Financeiras – Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	4,85
Saldo Atual	9.436,14
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	9.436,14

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



2.1 – Fiscal

AUGUSTA		
Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (AURIGAL):	Status:	Validade:
 SRF/INSS	Negativa	08/03/2025
 Trabalhista	Negativa	27/07/2025
 Municipal	Pendente	n.d
 Estadual	Negativa	30/07/2025
 FGTS	Regular	27/02/2025

CND Municipal – De acordo com a última consulta foi constatado débitos em aberto. Constam protestos em cartório no valor de **R\$ 32.961,86**.



3.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029+	Total	% / VGV
Receita Contratada	-	-	-	-	-	-	-	0%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	41.767.475,15	133.694.176,05	15.951.059,20	-	-	191.412.710,40	96%
Receita Comissão	-	3.987.764,80	3.987.764,80	-	-	-	7.975.529,60	4%
Outras Receitas	16.505,15	-	-	-	-	-	16.505,15	0%
Receitas	16.505,15	45.755.239,95	137.681.940,85	15.951.059,20	-	-	199.404.745,15	100%
Obra - Raso	(322.575,57)	(44.702.083,41)	(46.751.470,30)	(4.321.312,14)	(849.849,98)	-	(96.947.291,40)	-49%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(32.384.792,79)	(4.173.515,76)	(4.533.855,25)	(3.688.056,81)	(8.120,73)	-	(44.788.341,35)	-22%
Marketing	(88.743,54)	(2.849.411,77)	(1.704.811,83)	(515.953,78)	-	-	(5.158.920,93)	-3%
Despesa Comissão	-	(3.987.764,80)	(3.987.764,80)	-	-	-	(7.975.529,60)	-4%
Incorporação	(1.649.243,37)	(51.400,39)	(2.533.494,07)	(901,76)	-	-	(4.235.039,60)	-2%
Despesas Administrativas	(124.132,52)	(50.584,30)	(4.227,90)	(1,36)	-	-	(178.946,07)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(1.703.660,87)	(5.347.767,04)	(638.042,37)	-	-	(7.689.470,28)	-4%
Débito a identificar	(174.297,16)	-	-	-	-	-	(174.297,16)	0%
Custos e Despesas	(34.743.784,95)	(57.518.421,30)	(64.863.391,19)	(9.164.268,22)	(857.970,72)	-	(167.147.836,38)	-84%
Total Operacional	(34.727.279,80)	(11.763.181,36)	72.818.549,66	6.786.790,98	(857.970,72)	-	32.256.908,77	16%
Receitas Financeiras	1.805,31	-	-	-	-	-	1.805,31	0%
Despesas Financeiras	(6.600,59)	-	-	-	-	-	(6.600,59)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.107.296,36	2.292.703,64	-	-	-	-	20.400.000,00	10%
Financiamento - Amortização Fundo	(3.205.592,56)	(989.844,53)	(18.919.450,31)	-	-	-	(23.114.887,40)	-12%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	34.430.336,65	-	-	-	-	-	34.430.336,65	17%
Retirada	(12.638.891,58)	-	-	-	-	-	(12.638.891,58)	-6%
Débito - Centralizadora	(1.961.036,75)	-	-	-	-	-	(1.961.036,75)	-1%
Total Investimentos	34.727.316,84	1.302.859,11	(18.919.450,31)	-	-	-	17.110.725,64	9%
TOTAL	37,04	(10.460.322,25)	53.899.099,36	6.786.790,98	(857.970,72)	-	49.367.634,41	25%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



3.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

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