



Monitoramento Financeiro Gafisa - Estoque III (CRI 2S16E) Realizado em: 28/02/2024

 **Data Base: Janeiro/2024**



Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

Projeto	
Informações Projeto	
Empreendimento: GAFISA ESTOQUE III	
Empresa: GAFISA ESTOQUE III	
Total de Unidades: 219	
Unidades em Estoque: 136	
% Vendido: 37,90%	
Data Base Monitoramento: 31/01/2024	
Operação	
Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	43.100.000,00
Saldo Devedor (31/01/2024)	24.692.216,43
Saldo a Liberar	8.630.000,00
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 Gafisa (41501130-2)
CRI	01, 02 e 03ª Séries da 16ª Emissão	02ª 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	GAFISA S/A (AF ESTOQUE)
Empreendimento alvo	AUGUSTA, OTÁVIO TARQUÍNIO, GAFISA E CHEZ PERDIZES	CUNHA GAGO
Crédito Total	100.000.000,00	43.100.000,00
<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>607.618,35</i>
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	<i>91.948.564,38</i>	<i>39.629.831,25</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 dos Imóveis Estoque, objeto das AFs de Imóveis, deverá corresponder, a um valor igual ou superior a 140% do saldo devedor.

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. dez23	Monit. jan24
Total Unidades Empreendimento	201	219
Total Unidades Em Garantia	201	219
<i>Permutas</i>	0	0
<i>Unidades</i>	0	0
<i>Disponível / Estoque</i>	118	136
<i>Unidades em Estoque</i>	118	136
Vendas (i)	83	83
<i>Quitadas</i>	76	78
<i>Financiamento Direto</i>	7	5
<i>Promessa de Repasse</i>	0	0

A operação CRI Estoque III possui 6 empreendimentos entregues, sendo 219 unidades em garantia, onde apenas 182 estão disponíveis para comercialização.

Na base Jan/24, 18 unidades do empreendimento **Upcon Hotel Guarulhos II**, foram adicionadas na garantia da operação CRI, conforme AF.

(i) Movimentações do período:

- 02 unidades foram quitadas: (J030-1-S11 e J030-1-S14).

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Unidades

Status	dez/23	Rolagem										jan/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	76	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	78
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	118	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	6	-	(2)	-	-	-	-	(4)	-	1	-	1
31 - 90	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	1	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
201												219

Movimentações no período:

- 02 unidades foram quitadas: (J030-1-S11 e J030-1-S14);
- 04 unidades rolaram para faixas de atraso maiores: (J030-1-O12, J030-1-R07, J030-1-X09 e J030-1-Z03);
- 01 unidade inadimplente recuperada (J030-1-O16).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-23	Unds jan-24	% Pago jan-24
0 - 30	82	79	100,0%
31 - 90	-	4	99,2%
91 - 120	-	-	
121 - 180	1	-	
> 180	-	-	
Total Unidades	83	83	100,0%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM dez-23	R\$MM jan-24	% jan-24
0 - 30	0,10	0,00	0,4%
31 - 90	-	0,00	99,6%
91 - 120	-	-	0,0%
121 - 180	0,00	-	0,0%
> 180	-	-	0,0%
Total Recebíveis	0,10	0,00	100,0%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	78
-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	78

RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	-

Das 83 unidades vendidas, 5 estão ativas e nenhuma inadimplência acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/24, Patrimônio Separado (Arrecadadora):

Classificação	Itaú PS Estoque 18226-4
Saldo Inicial	23.679,25
(i) Outras Receitas	152.061,31
Despesas Financeiras - Tarifas	-61,00
Débito - Centralizadora	-152.061,31
Aplicação / Resgate CDB	2.061,44
Receitas Financeiras	24,37
Saldo Atual	25.704,06
Saldo de Aplicações financeiras	366.840,33
Saldo Atual + Aplicação	392.544,39

(i) Outras Receitas:

- Recebimento de parcela referente ao terreno Gran Acapulco, dado em garantia;

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2.2 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú PS Centralizadora
	18391-6
Saldo Inicial	131.694,79
CRI - Amortização 2S16E	-152.061,30
CRI - Amortização 3S16E	-1.997.381,58
CRI - Juros 1S16E	-266.831,06
CRI - Juros 2S16E	-324.333,06
CRI - Juros 3S16E	-62.687,95
CRI - Outros	0,03
Despesas	-16.610,34
Tributos	-345,86
Despesas Financeiras - Tarifas	-61,00
Crédito - PS Arrecadadora Chez	1.997.381,58
Crédito - Arrecadadora PS Estoque	152.061,31
TED entre contas	-8.590,44
Aplicação / Resgate CDB	697.056,79
Receitas Financeiras	17,33
Saldo Atual	149.309,24
Saldo de Aplicações financeiras	3.927.469,25
Saldo Atual + Aplicação	4.076.778,49

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Recebimentos de Clientes

Comparando os valores apurados no relatório de “movimentações financeiras” (conciliado com o extrato bancário), e as baixas do ERP, houve uma variação negativa de **R\$ 93.722,00**.

Empreendimento	Período	Extrato Bancário Itaú Arrecadadora 18226-4	Extrato Bancário Itaú Centralizadora 18391-6	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
GAFISA ESTOQUE III	jan/24	0,00	0,00	-93.722,00	-93.722,00
	TOTAL	0,00	0,00	-93.722,00	-93.722,00

Detalhamento da variação:

Empreendimento	Fonte	Conta	Unidades	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
GAFISA ESTOQUE III	ERP	-	S14	Mensal	09/01/2024	-41.014,92	Recebimentos no ERP não encontrados no Extrato Bancário, referente a Condomínio e IPTU das unidades.
			S14	Mensal	09/01/2024	-4.999,08	
			S11	Mensal	15/01/2024	-45.634,22	
			S11	Mensal	15/01/2024	-2.073,78	
						-93.722,00	

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGv Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGv Tabela (R\$ mm)
Alphamall	31,8	0	6	0	0,0	0	0,0	0,0	6	190,9	9.294	295,66	1,8
Desenvolvimento Urbano	404,8	0	150	48	21.280,5	315	139,8	6,7	102	39.443,5	456	176,50	18,0
Golden Office	39,9	0	2	0	0,0	0	0,0	0,0	2	79,7	5.817	231,82	0,5
Mood Lapa	191,1	0	3	0	0,0	0	0,0	0,0	3	573,2	9.135	1.745,18	5,2
Moov Belém	35,9	0	35	35	1.256,1	6.722	241,3	8,4	0	0,0	0	0,00	0,0
Moov Freguesia	76,9	0	5	0	0,0	0	0,0	0,0	5	384,7	10.521	809,51	4,0
Upcon Hotel Guarulhos	24,1	0	18	0	0,0	0	0,0	0,0	18	433,9	12.016	289,67	5,2
Total		0	219	83	22.536,6	672	182,6	15,2	136	41.105,9	845	255,42	34,7

O empreendimento possui 136 unidades em estoque, somando um VGv de **R\$ 34.737.331,56** (Tabela de vendas), ou **R\$ 25.999.089,08** (Considerando o VUV médio dos últimos 6 meses de vendas, consecutivas ou não).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Razão Mínima de Garantia

5.3. Razão Mínima de Garantia Estoque: A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, o valor dos Imóveis Estoque, objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis, deverá corresponder, a um valor igual ou superior a 140% (cento e quarenta por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas ("Razão Mínima de Garantia Estoque").

5.3.1. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia Estoque será realizada mensalmente pela Gerenciadora (conforme definido abaixo), em até 05 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido nas CCB ("Data de Verificação"), sendo certo 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 Imóvel Estoque, a Gerenciadora levará em consideração o preço médio do metro quadrado de venda de Imóveis Estoque pertencentes ao mesmo Empreendimento Alvo que tenham sido vendidos nos 06 (seis) meses anteriores à respectiva Data de Verificação, sejam esses meses consecutivos ou não, conforme informado pela Gafisa ou pela respectiva SPE Destinação, conforme o caso. No caso de um determinado Empreendimento Alvo ficar mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação, a Gafisa ou a respectiva SPE Destinação, conforme o caso, deverá apresentar à Gerenciadora um laudo de avaliação dos Imóveis Estoque pertencentes ao respectivo Empreendimento Alvo 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 SPE Destinação, conforme o caso. O laudo de avaliação terá um prazo de validade de até 12 (doze) meses.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Razão Mínima de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)	
Recebível de Unidades Vendidas (A)	5	0,00	(A)
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	136	26,00	(B)
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	136	21,54	(C)
Parcelas repassada PS após fechamento (D)	-	0,00	(D)
(i) Terreno Gran Acapulco	-	10,09	(E)
(ii) Montante a Amortizar	-	5,28	(F)
Saldo PS Arrecadadora (G)	-	0,39	(G)
Saldo Devedor (H)		24,69	(H)
Razão Mínima de Garantia ($\geq 1,40$)		1,69	● $(A + B + D + E + F + G) / H$
Razão Mínima de Garantia ($\geq 1,40$)		1,51	● $(A + C + D + E + F + G) / H$
(iii) Saldo a repassar PS		3,31	(I)
Razão Mínima de Garantia ($\geq 1,40$)		1,83	● $(A + B + D + E + F + G + I) / H$

(i) Valor do terreno da SPE Gran Acapulco, conforme definido em AEI na data de 22/08/2023;

(ii) Valor transferido para conta centralizadora e não utilizada para amortização;

(iii) Parcelas já baixadas, porém valores não transferidos para conta do P.S.