



Monitoramento Financeiro
Gafisa - Terreno Augusta (CRI 1S16E)
Realizado em: 26/03/2024

 **Data Base: Fevereiro/2024**



Resumo de Empreendimento

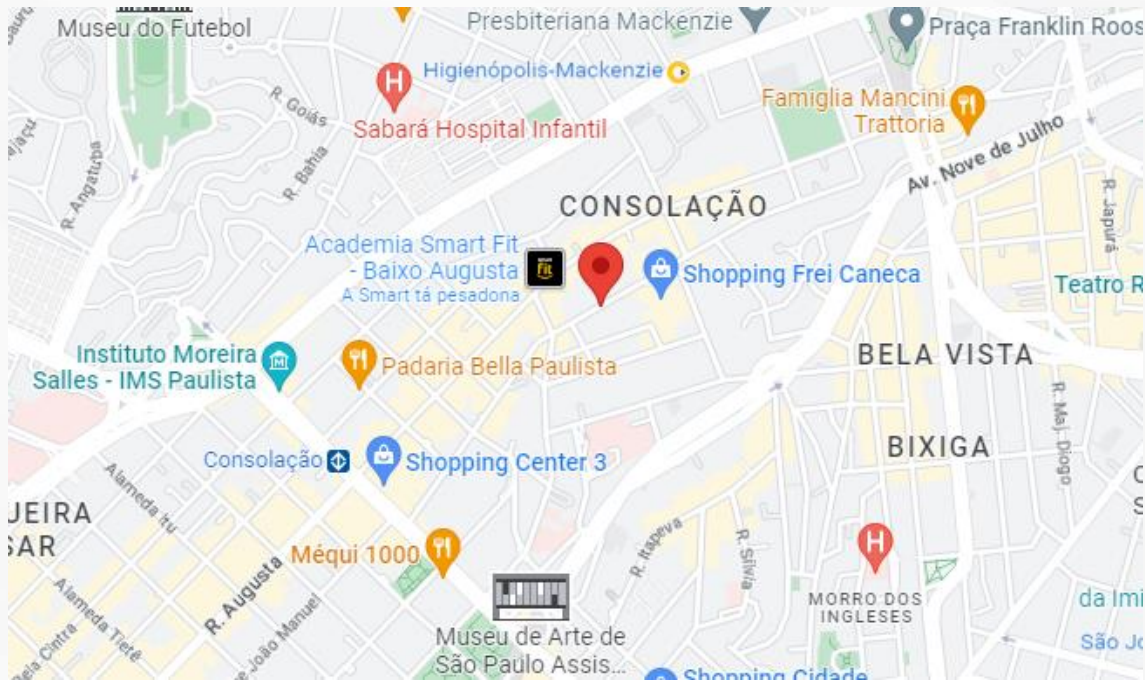
CRI – Resumo do Empreendimento

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:	29/02/2024
Operação	
Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	20.400.000,00
Saldo Devedor (29/02/2024)	19.192.923,34
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 Fev/24, conta do projeto:

Classificação	Santander Augusta 13023465-4
Saldo Inicial	11.750,21
Terreno - Aquisição	-30.632,83
Terreno - IPTU	-16.286,88
Despesas Financeiras - Tarifas	-225,10
Aporte Gafisa	99.790,12
Terreno - Preparo do Terreno	-16.423,75
Marketing - Stand	-17.247,00
Terreno - Outras Despesas	-7.975,28
Incorporação - Projetos	-3.841,82
Saldo Atual	18.907,67

1 – Movimentações Bancárias

1.2 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú PS Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	149.309,24
CRI - Amortização 1S16E	-1.219.201,71
CRI - Amortização 2S16E	-1.923.961,40
CRI - Amortização 3S16E	-2.795.291,44
CRI - Juros 1S16E	-275.475,85
CRI - Juros 2S16E	-332.787,40
CRI - Juros 3S16E	-37.746,83
CRI - Outros	0,06
Despesas	-7.977,25
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Crédito - PS Arrecadadora Chez	5.487.344,49
Crédito - Operação Estoque	451.110,06
TED entre contas	-7.211,88
Aplicação / Resgate CDB	646.328,40
Receitas Financeiras	31,22
Saldo Atual	134.396,71
Saldo de Aplicações financeiras	3.292.978,66
Saldo Atual + Aplicação	3.427.375,37

Classificação	Itaú PS Otávio 18466-6
Saldo Inicial	10.212,27
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	0,60
Saldo Atual	10.139,87
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	10.139,87

* 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	22/09/2024
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	26/09/2024
● FGTS	Regular	09/04/2024

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	-	19.768.005,79	60.330.221,81	111.314.482,81	-	-	191.412.710,40	96%
Receita Comissão	-	3.323.137,33	3.987.764,80	664.627,47	-	-	7.975.529,60	4%
Outras Receitas	192,05	-	-	-	-	-	192,05	0%
Receitas	192,05	23.091.143,12	64.317.986,61	111.979.110,28	-	-	199.388.432,05	100%
Obra - Raso	(322.575,57)	(28.111.527,07)	(51.717.046,12)	(10.730.230,61)	(147.393,90)	(686.223,50)	(91.714.996,77)	-46%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(31.966.947,74)	(3.342.937,06)	(4.331.851,38)	(5.085.286,01)	(26.546,79)	(2.645,33)	(44.756.214,31)	-22%
Marketing	(88.408,66)	(2.864.921,66)	(1.558.093,90)	(647.496,71)	-	-	(5.158.920,93)	-3%
Despesa Comissão	-	(3.323.137,33)	(3.987.764,80)	(664.627,47)	-	-	(7.975.529,60)	-4%
Incorporação	(1.627.574,63)	(909,32)	(2.605.646,33)	(909,32)	-	-	(4.235.039,60)	-2%
Despesas Administrativas	(124.132,52)	(42.214,98)	(50.427,90)	(4.213,95)	-	-	(220.989,34)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(821.241,37)	(2.413.208,87)	(4.452.579,31)	-	-	(7.687.029,56)	-4%
Débito a identificar	(139.675,26)	-	-	-	-	-	(139.675,26)	0%
Custos e Despesas	(34.269.314,38)	(38.506.888,80)	(66.664.039,30)	(21.585.343,37)	(173.940,69)	(688.868,83)	(161.888.395,37)	-81%
Total Operacional	(34.269.122,33)	(15.415.745,68)	(2.346.052,69)	90.393.766,90	(173.940,69)	(688.868,83)	37.500.036,68	19%
Receitas Financeiras	1.805,31	-	-	-	-	-	1.805,31	0%
Despesas Financeiras	(4.336,60)	-	-	-	-	-	(4.336,60)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.107.296,36	2.292.703,64	-	-	-	-	20.400.000,00	10%
Financiamento - Amortização Fundo	(3.205.592,56)	(950.227,18)	(1.152.927,06)	(21.810.830,16)	-	-	(27.119.576,96)	-14%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	32.960.709,58	-	-	-	-	-	32.960.709,58	17%
Retirada	(12.351.193,87)	-	-	-	-	-	(12.351.193,87)	-6%
Débito - Centralizadora	(1.220.658,22)	-	-	-	-	-	(1.220.658,22)	-1%
Total Investimentos	34.288.030,00	1.342.476,46	(1.152.927,06)	(21.810.830,16)	-	-	12.666.749,24	6%
TOTAL	18.907,67	(14.073.269,22)	(3.498.979,75)	68.582.936,74	(173.940,69)	(688.868,83)	50.166.785,92	25%

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 **mar/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.