

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
Gafisa - Terreno Augusta (CRI 1S16E)
Realizado em: 22/08/2024

 **Data Base: Julho/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: 31/07/2024

Operação

Posição Operação

Valor (R\$)

Crédito Total

20.400.000,00

Saldo Devedor (31/07/2024)

16.615.451,16

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 Jul/24, conta do projeto:

Classificação	Santander Augusta 13023465-4
Saldo Inicial	116,21
Aporte Gafisa	354.565,66
Terreno - Aquisição	-62.269,16
Terreno - Preparo do Terreno	-13.643,33
Terreno - IPTU	-18.528,07
Despesas Financeiras - Tarifas	-221,15
Débito - Centralizadora	-229.831,33
Retirada Gafisa	-11.432,76
Bloqueio / Desbloqueio Judicial	-2.276,10
Saldo Atual	16.479,97

1 – Movimentações Bancárias

1.2 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú PS Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	27.195,71
Crédito - Gafisa	227.921,61
Crédito - Augusta	229.831,33
Crédito - Operação Estoque	472.524,33
CRI - Amortização 2S16E	-468.117,42
CRI - Juros 2S16E	-227.921,60
CRI - Juros 1S16E	-222.258,15
Despesas	-1.407,75
Tributos	-4.406,91
TED entre contas	-6.092,42
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	4,82
Aplicação / Resgate CDB	1.000,88
Saldo Atual	28.201,43
Saldo de Aplicações financeiras	3.580.148,92
Saldo Atual + Aplicação	3.608.350,35

Classificação	Itaú PS Otávio 18466-6
Saldo Inicial	9.853,04
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	1,64
Saldo Atual	9.781,68
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	9.781,68

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

2.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (AURIGAL):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva c/ efeitos de negativas	16/02/2025
● Trabalhista	Negativa	18/02/2025
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	22/02/2025
● FGTS	Regular	09/09/2024

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	-	8.508.827,98	52.318.240,70	130.585.641,72	-	-	191.412.710,40	96%
Receita Comissão	-	1.661.568,67	3.987.764,80	2.326.196,13	-	-	7.975.529,60	4%
Outras Receitas	192,05	-	-	-	-	-	192,05	0%
Receitas	192,05	10.170.396,65	56.306.005,50	132.911.837,85	-	-	199.388.432,05	100%
Obra - Raso	(322.575,57)	(11.734.840,09)	(55.372.318,35)	(25.639.783,66)	(175.522,24)	(779.536,52)	(94.024.576,43)	-47%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(32.183.940,07)	(1.648.054,25)	(4.249.313,64)	(6.489.998,44)	(179.559,11)	(5.348,79)	(44.756.214,31)	-22%
Marketing	(88.408,66)	(1.801.264,69)	(1.795.209,02)	(1.307.026,26)	(167.012,30)	-	(5.158.920,93)	-3%
Despesa Comissão	-	(1.661.568,67)	(3.987.764,80)	(2.326.196,13)	-	-	(7.975.529,60)	-4%
Incorporação	(1.649.243,37)	(901,76)	(2.066.836,90)	(518.057,57)	-	-	(4.235.039,60)	-2%
Despesas Administrativas	(124.132,52)	(21.154,77)	(50.430,88)	(4.227,90)	-	-	(199.946,07)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(370.874,26)	(2.092.729,63)	(5.223.425,67)	-	-	(7.687.029,56)	-4%
Débito a identificar	(141.951,36)	-	-	-	-	-	(141.951,36)	0%
Custos e Despesas	(34.510.251,55)	(17.238.658,50)	(69.614.603,22)	(41.508.715,62)	(522.093,65)	(784.885,31)	(164.179.207,85)	-82%
Total Operacional	(34.510.059,50)	(7.068.261,85)	(13.308.597,72)	91.403.122,23	(522.093,65)	(784.885,31)	35.209.224,20	18%
Receitas Financeiras	1.805,31	-	-	-	-	-	1.805,31	0%
Despesas Financeiras	(5.493,33)	-	-	-	-	-	(5.493,33)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.107.296,36	2.292.703,64	-	-	-	-	20.400.000,00	10%
Financiamento - Amortização Fundo	(3.205.592,56)	(412.505,60)	(1.014.618,90)	(19.245.292,91)	-	-	(23.878.009,97)	-12%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	33.979.152,56	-	-	-	-	-	33.979.152,56	17%
Retirada	(12.621.385,61)	-	-	-	-	-	(12.621.385,61)	-6%
Débito - Centralizadora	(1.729.243,26)	-	-	-	-	-	(1.729.243,26)	-1%
Total Investimentos	34.526.539,47	1.880.198,04	(1.014.618,90)	(19.245.292,91)	-	-	16.146.825,70	8%
TOTAL	16.479,97	(5.188.063,80)	(14.323.216,62)	72.157.829,32	(522.093,65)	(784.885,31)	51.356.049,90	26%

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 **ago/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.