



Monitoramento Financeiro

Gafisa - Terreno Augusta (CRI 1S16E)

Realizado em: 23/02/2024

 **Data Base: Janeiro/2024**



Resumo de Empreendimento

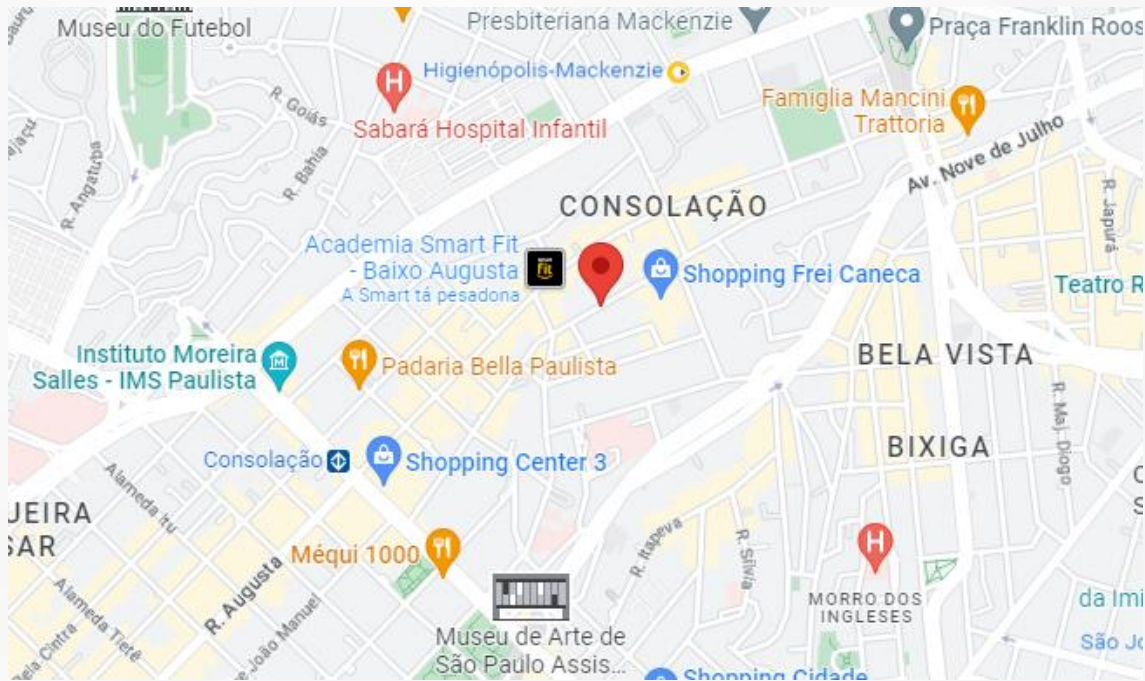
CRI – Resumo do Empreendimento

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:	31/01/2024
Operação	
Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	20.400.000,00
Saldo Devedor (31/01/2024)	20.439.803,87
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 Jan/24, conta do projeto:

Classificação	Santander Augusta 13023465-4
Saldo Inicial	40.459,72
Terreno - Aquisição	-30.539,21
Terreno - IPTU	-680,50
Despesas Financeiras - Tarifas	-178,50
Aporte Gafisa	42.819,50
Bloqueio / Desbloqueio Judicial	-40.130,80
Saldo Atual	11.750,21

1 – Movimentações Bancárias

1.2 – 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 - Operação 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

Classificação	Itaú PS Otávio 18466-6
Saldo Inicial	10.272,86
Despesas Financeiras - Tarifas	-61,00
Receitas Financeiras	0,41
Saldo Atual	10.212,27
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	10.212,27

* 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	21/08/2024
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	23/08/2024
● FGTS	Regular	21/03/2024

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	-	22.243.743,10	61.725.939,49	107.443.027,82	-	-	191.412.710,40	96%
Receita Comissão	-	3.655.451,07	3.987.764,80	332.313,73	-	-	7.975.529,60	4%
Outras Receitas	192,05	-	-	-	-	-	192,05	0%
Receitas	192,05	25.899.194,17	65.713.704,29	107.775.341,55	-	-	199.388.432,05	100%
Obra - Raso	(322.575,57)	(28.035.841,70)	(51.577.807,01)	(10.701.341,34)	(146.997,07)	(684.375,97)	(91.468.938,64)	-46%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(31.895.629,00)	(3.711.005,49)	(4.389.101,72)	(4.737.474,47)	(22.519,98)	(483,65)	(44.756.214,31)	-22%
Marketing	(71.161,66)	(2.998.187,40)	(1.519.256,60)	(570.315,27)	-	-	(5.158.920,93)	-3%
Despesa Comissão	-	(3.655.451,07)	(3.987.764,80)	(332.313,73)	-	-	(7.975.529,60)	-4%
Incorporação	(1.623.732,81)	(20.034,47)	(2.590.361,66)	(910,66)	-	-	(4.235.039,60)	-2%
Despesas Administrativas	(124.132,52)	(46.414,98)	(50.427,90)	(4.213,95)	-	-	(225.189,34)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(920.270,86)	(2.469.037,58)	(4.297.721,11)	-	-	(7.687.029,56)	-4%
Débito a identificar	(139.675,26)	-	-	-	-	-	(139.675,26)	0%
Custos e Despesas	(34.176.906,82)	(39.387.205,97)	(66.583.757,27)	(20.644.290,52)	(169.517,05)	(684.859,62)	(161.646.537,24)	-81%
Total Operacional	(34.176.714,77)	(13.488.011,80)	(870.052,98)	87.131.051,03	(169.517,05)	(684.859,62)	37.741.894,81	19%
Receitas Financeiras	1.805,31	-	-	-	-	-	1.805,31	0%
Despesas Financeiras	(4.111,50)	-	-	-	-	-	(4.111,50)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.107.296,36	2.292.703,64	-	-	-	-	20.400.000,00	10%
Financiamento - Amortização Fundo	(3.205.592,56)	(1.103.416,83)	(1.219.835,15)	(23.084.729,13)	-	-	(28.613.573,67)	-14%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	32.860.919,46	-	-	-	-	-	32.860.919,46	16%
Retirada	(12.351.193,87)	-	-	-	-	-	(12.351.193,87)	-6%
Débito - Centralizadora	(1.220.658,22)	-	-	-	-	-	(1.220.658,22)	-1%
Total Investimentos	34.188.464,98	1.189.286,81	(1.219.835,15)	(23.084.729,13)	-	-	11.073.187,51	6%
TOTAL	11.750,21	(12.298.725,00)	(2.089.888,13)	64.046.321,90	(169.517,05)	(684.859,62)	48.815.082,32	24%

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 **fev/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.