

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
Gafisa - Estoque III (CRI 2S16E)
Realizado em: 26/11/2024

 **Data Base: Outubro/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: 112	
% Vendido: 48,86%	
Data Base Monitoramento: 31/10/2024	
Operação	
Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	43.100.000,00
Saldo Devedor (31/10/2024)	7.024.006,85
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. set24	Monit. out24
Total Unidades Empreendimento	219	219
Total Unidades Liberadas Garantia (i)	98	99
Total Unidades Em Garantia	121	120
Disponível / Estoque	32	32
Unidades em Estoque	32	32
Vendidas (ii)	89	88
Quitadas	89	88
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	0	0

A operação CRI Estoque III possui 6 empreendimentos entregues, sendo 120 unidades em garantia.

(i) Movimentações no período:

- 18 unidades do Hotel Guarulhos foram vendidas (111, 112, 113, 121, 122, 123, 124, 223, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311 e 312);
- 02 unidades do Hotel Guarulhos foram quitadas (112 e 123);

(ii) Movimentações no período:

- 01 loja do Golden Office foi liberada (L16).

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Unidades

Status	set/24	Rolagem									out/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	98	-	1	-	-	-	-	-	-	-	99
quitada s/ lib	89	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	88
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32
0 - 30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	219										219

Movimentações no período:

- 01 loja do Golden Office foi liberada (L16).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds set-24	Unds out-24	% Pago out-24
0 - 30	89	88	100,0%
31 - 90	-	-	
91 - 120	-	-	
121 - 180	-	-	
> 180	-	-	
Total Unidades	89	88	100,0%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM set-24	R\$MM out-24	% out-24
0 - 30	-	-	
31 - 90	-	-	
91 - 120	-	-	
121 - 180	-	-	
> 180	-	-	
Total Recebíveis	-	-	0,0%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88

RECEBÍVEIS por % Pago

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

Movimentações no período:

- As 88 unidades em garantia estão quitadas.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2.1 – Fluxo Realizado

Movimentações períodos de Out/2024, Patrimônio Separado (Arrecadadora):

Classificação	Itaú PS Estoque 18226-4
Saldo Inicial	2.657,48
Receita Contratada	1.632.000,00
(i) Outras Receitas	472.957,26
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Débito - Centralizadora	-2.104.955,26
Receitas Financeiras	1,50
Aplicação / Resgate CDB	2.928,94
Saldo Atual	5.516,92
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	5.516,92

(i) Recebimento de parcela referente ao terreno Gran Acapulco, dado em garantia;

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2.2 – Fluxo Realizado

Movimentações períodos de Out/2024, Patrimônio Separado (Centralizadora):

Classificação	Itaú PS Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	20.068,10
Receita Contratada	180.449,00
Crédito - Arrecadadora PS Estoque	2.104.955,26
CRI - Amortização 2S16E	-2.104.955,25
CRI - Juros 1S16E	-222.010,03
CRI - Juros 2S16E	-123.987,57
CRI - Outros	0,02
Despesas	-11.333,34
TED entre contas	-8.867,23
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	3,55
Aplicação / Resgate CDB	185.891,73
Saldo Atual	20.141,24
Saldo de Aplicações financeiras	4.323.653,61
Saldo Atual + Aplicação	4.343.794,85

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 variação.

Empreendimento	Período	Extrato Bancário Itaú Arrecadadora 18226-4	Extrato Bancário Itaú Centralizadora 18391-6	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
GAFISA ESTOQUE III	out/24	1.632.000,00	180.449,00	-1.734.000,00	78.449,00
	TOTAL	1.632.000,00	180.449,00	-1.734.000,00	78.449,00

Detalhamento da variação:

Fonte	Projeto	Conta	Unidades	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Ext. Banc.	HOTEL GUARULHOS II	18391-6	SPE 21-U-0303	Sinal	01/10/2024	180.449,00	Baixa set/24 com crédito out/24
ERP		-	SPE 21-U-0123	Mensal	11/10/2024	-102.000,00	Recebimentos no ERP não encontrados no Extrato Bancário
						78.449,00	

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Recebimentos de Clientes

Total de parcelas baixadas, porém ainda não repassadas para conta do PS.

Empreendimento	Data Baixa	Valores Baixados	Saldo a Repassar PS	Saldo a Reembolsar Projeto
H270 - GOLDEN OFFICE	mai-24	64.872,90	64.872,90	0,00
J030 - GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	jul-23	726.181,55	726.181,55	0,00
J030 - GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	ago-23	188.391,20	188.391,20	0,00
J030 - GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	jun-23	1.372.221,97	1.372.221,97	0,00
J030 - GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	set-23	468.347,08	468.347,08	0,00
J030 - GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	nov-23	23.055,00	23.055,00	0,00
J030 - GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	dez-23	185.620,83	185.620,83	0,00
J030 - GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	jan-24	93.722,00	93.722,00	0,00
J030 - GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	fev-24	4.312,17	4.312,17	0,00
J030 - GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	jul-24	65.287,71	65.287,71	0,00
J030 - GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	ago-24	457.900,00	457.900,00	0,00
J220 - MOOV BELÉM UNIDADES AVULSAS	nov-22	4.000,00	4.000,00	0,00
J220 - MOOV BELÉM UNIDADES AVULSAS	dez-22	2.000,00	2.000,00	0,00
J220 - MOOV BELÉM UNIDADES AVULSAS	jan-23	100,51	100,51	0,00
J220 - MOOV BELÉM UNIDADES AVULSAS	fev-23	38.376,56	38.376,56	0,00
J220 - MOOV BELÉM UNIDADES AVULSAS	mar-23	352.670,05	352.670,05	0,00
J220 - MOOV BELÉM UNIDADES AVULSAS	abr-23	6.876,45	6.876,45	0,00
SPE 21 - CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	out-24	102.000,00	102.000,00	0,00
	Total	4.155.935,98	4.155.935,98	0,00

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m ²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m ²	VMU Vendido R\$ mil	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m ²	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	70	53	23.797,0	314	141,1	7,5	17	10.831,0	613	390,48	6,6
Golden Office	45,5	0	3	0	0,0	0	0,0	0,0	3	119,6	5.752	229,21	0,7
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	94,1	0	3	0	0,0	0	0,0	0,0	3	282,4	12.297	1.157,47	3,5
Upcon Hotel Guarulhos	24,1	0	0	0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		0	120	88	25.053,1	636	180,9	15,9	32	11.996,9	1.484	556,49	17,8

O empreendimento possui 32 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$17.807.709,19** (Tabela de vendas), ou **R\$ 11.544.129,33** (Considerando o VUV médio dos últimos 6 meses de vendas, consecutivas ou não).

2.6 – 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

2.6.1 – Razão Mínima de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)	
Recebível de Unidades Vendidas (A)	0	0,00	(A)
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	32	11,54	(B)
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	32	10,60	(C)
Parcelas repassada PS após fechamento (D)	-	0,00	(D)
(i) Recebíveis Gran Acapulco	-	5,89	(E)
(ii) Montante a Amortizar	-	0,00	(F)
Saldo PS Arrecadadora (G)	-	0,01	(G)
Saldo Devedor (H)		7,02	(H)
Razão Mínima de Garantia (>= 1,40)		2,48	● (A + B + D + E + F + G) / H
Razão Mínima de Garantia (>= 1,40)		2,35	● (A + C + D + E + F + G) / H
(iii) Saldo a repassar PS		4,16	(I)
Razão Mínima de Garantia (>= 1,40)		3,08	● (A + B + D + E + F + G + I) / H

- (i) Valor de Recebíveis 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.