

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
Gafisa - Terreno Augusta (CRI 1S16E)
Realizado em: 26/09/2024

 **Data Base: Agosto/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: 31/08/2024

Operação

Posição Operação

Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	20.400.000,00
Saldo Devedor (30/08/2024)	16.342.781,56
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 Ago/24, conta do projeto:

Classificação	Santander Augusta 13023465-4
Saldo Inicial	16.479,97
Aporte Gafisa	339.583,84
Terreno - Aquisição	-62.987,67
Terreno - Preparo do Terreno	-42.351,34
Terreno - IPTU	-15.645,58
Marketing - Stand	-334,88
Despesas Financeiras - Tarifas	-211,40
Débito - Centralizadora	-231.793,49
Saldo Atual	2.739,45

1 – Movimentações Bancárias

1.2 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú PS Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	28.201,43
Crédito - Gafisa	1.472.481,86
Crédito - Operação Estoque	1.414.326,43
Crédito - Augusta	231.793,49
Crédito - Chez	51.066,51
CRI - Amortização 2S16E	-1.152.025,20
CRI - Amortização 1S16E	-262.301,23
CRI - Juros 2S16E	-231.793,49
CRI - Juros 1S16E	-232.431,12
Despesas	-54.215,66
TED entre contas	-6.167,08
Despesas Financeiras - Tarifas	-75,00
Aplicação / Resgate CDB	-1.238.320,92
Receitas Financeiras	4,99
Saldo Atual	20.545,01
Saldo de Aplicações financeiras	4.850.249,87
Saldo Atual + Aplicação	4.870.794,88

Classificação	Itaú PS Otávio 18466-6
Saldo Inicial	9.781,68
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	1,80
Saldo Atual	9.710,48
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	9.710,48

- 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	Negativa	08/03/2025
● Trabalhista	Negativa	25/03/2024
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	26/03/2025
● FGTS	Regular	17/10/2024

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	-	6.537.099,83	50.457.283,79	133.089.071,84	1.329.254,93	-	191.412.710,40	96%
Receita Comissão	-	1.329.254,93	3.987.764,80	2.658.509,87	-	-	7.975.529,60	4%
Outras Receitas	192,05	-	-	-	-	-	192,05	0%
Receitas	192,05	7.866.354,76	54.445.048,59	135.747.581,71	1.329.254,93	-	199.388.432,05	100%
Obra - Raso	(322.575,57)	(8.826.954,08)	(54.210.547,11)	(30.361.603,43)	(186.088,37)	(794.263,35)	(94.702.031,91)	-47%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(32.304.924,66)	(1.299.603,72)	(4.176.920,76)	(6.692.827,19)	(276.480,14)	(5.457,85)	(44.756.214,31)	-22%
Marketing	(88.743,54)	(1.652.212,85)	(1.793.222,10)	(1.456.332,41)	(168.410,02)	-	(5.158.920,93)	-3%
Despesa Comissão	-	(1.329.254,93)	(3.987.764,80)	(2.658.509,87)	-	-	(7.975.529,60)	-4%
Incorporação	(1.649.243,37)	(901,76)	(1.559.596,17)	(1.025.298,30)	-	-	(4.235.039,60)	-2%
Despesas Administrativas	(124.132,52)	(16.924,09)	(50.461,56)	(4.227,90)	-	-	(195.746,07)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(292.005,13)	(2.018.291,35)	(5.323.562,87)	(53.170,20)	-	(7.687.029,56)	-4%
Débito a identificar	(141.951,36)	-	-	-	-	-	(141.951,36)	0%
Custos e Despesas	(34.631.571,02)	(13.417.856,57)	(67.796.803,86)	(47.522.361,96)	(684.148,73)	(799.721,19)	(164.852.463,33)	-83%
Total Operacional	(34.631.378,97)	(5.551.501,80)	(13.351.755,26)	88.225.219,75	645.106,20	(799.721,19)	34.535.968,72	17%
Receitas Financeiras	1.805,31	-	-	-	-	-	1.805,31	0%
Despesas Financeiras	(5.704,73)	-	-	-	-	-	(5.704,73)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.107.296,36	2.292.703,64	-	-	-	-	20.400.000,00	10%
Financiamento - Amortização Fundo	(3.205.592,56)	(323.076,84)	(999.987,35)	(18.961.916,44)	-	-	(23.490.573,18)	-12%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	34.318.736,40	-	-	-	-	-	34.318.736,40	17%
Retirada	(12.621.385,61)	-	-	-	-	-	(12.621.385,61)	-6%
Débito - Centralizadora	(1.961.036,75)	-	-	-	-	-	(1.961.036,75)	-1%
Total Investimentos	34.634.118,42	1.969.626,80	(999.987,35)	(18.961.916,44)	-	-	16.641.841,44	8%
TOTAL	2.739,45	(3.581.875,00)	(14.351.742,61)	69.263.303,31	645.106,20	(799.721,19)	51.177.810,16	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 **Set/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.