



Monitoramento Financeiro

Gafisa – Estoque III (CRI 2S16E)

Realizado em: 27/06/2025

 **Data Base: Maio/2025**





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:	110
% Vendido:	49,77%
Data Base Monitoramento:	31/05/2025

Operação

Informações Operação

Crédito Total	43.100.000,00
Saldo Devedor (30/05/2025)	0,00
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

Operação quitada em Abr/2025.



Operação		
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
Despesas Flat	396.044,52	
Fundo de Reserva e Despesas	5.770.985,09	
1º Prêmio	1.884.406,01	607.618,35
Preço de Aquisição Líquido	91.948.564,38	39.629.831,25
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.



1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. abr25	Monit. mai25
Total Unidades Empreendimento	219	219
Total Unidades Liberadas Garantia	102	104
Total Unidades Em Garantia	117	115
Disponível / Estoque	30	30
Unidades em Estoque	30	30
Vendas (i)	87	85
Quitadas	87	85
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	0	0

A operação CRI Estoque III possui 7 empreendimentos entregues, sendo 115 unidades em garantia.

(i) Movimentações no período:

- 02 unidades foram quitadas: (J030-1-T12 e J030-1-U01).



1.2 – Rolagem de Unidades

Status	abr/25	Rolagem									mai/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 – 30	31 – 90	91 – 120	121 – 180	> 180	
liberada	102	-	2	-	-	-	-	-	-	-	104
quitada s/ lib	87	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	85
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30
0 – 30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 – 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 – 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 – 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	219										219

Movimentações no período:

- 02 unidades foram quitadas: (J030-1-T12 e J030-1-U01).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Faixa de Atraso	Unds abr-25	Unds mai-25	% Pago mai-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	87	85	100,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85
31 - 90	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 180	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Unidades	87	85	100,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85

Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago										
Faixa de Atraso	R\$MM abr-25	R\$MM mai-25	% mai-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	0,0	0,0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31 - 90	0,0	0,0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	0,0	0,0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	0,0	0,0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 180	0,0	0,0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Recebíveis	0,0	0,0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

O projeto possui 87 unidades comercializadas em garantia.



2.2.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mai/25, conta do Patrimônio Separado (Arrecadadora):

Classificação	Itaú PS Estoque 18226-4
Saldo Inicial	20.238,07
(i) Outras Receitas	491.888,40
Débito – Centralizadora	-491.888,40
Despesas Financeiras – Tarifas	-79,00
Receitas Financeiras	4,14
Aplicação / Resgate CDB	37.645,64
Saldo Atual	57.808,85
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	57.808,85

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



2.2.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mai/25, conta do Patrimônio Separado (Centralizadora):

(i) Foi transferido R\$2,22 milhões para a quitação da operação 3E52S (Alpha Lake), de acordo com a securitizadora.

Classificação	Itaú PS Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	22.260,32
Crédito - Arrecadadora PS Estoque	491.888,40
Crédito - Arrecadadora PS Augusta	1.000.000,00
CRI - Amortização IS16E	-1.491.888,40
CRI - Juros IS16E	-246.141,01
CRI - Outros	0,01
Despesas	-9.341,09
(i) TED entre contas	-2.234.437,84
Despesas Financeiras - Tarifas	-79,00
Receitas Financeiras	1,93
Aplicação / Resgate CDB	2.489.999,93
Saldo Atual	22.263,25
Saldo de Aplicações financeiras	1.741.969,44
Saldo Atual + Aplicação	1.764.232,69



2.3.1 – Recebimentos de Clientes

A tabela abaixo compara os valores apurados no relatório de “movimentações financeiras” (conciliado com o extrato bancário) e as baixas de parcelas no ERP, no período não 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	mai/25	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00



2.4 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGv Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGv Tabela (R\$ mm)
Alphamall	31,8	0	6	0	0	0	0	0	6	190,9	9.294	295,66	1,8
Desenvolvimento Urbano	404,8	0	68	53	23.797	314	141	7	15	9.627,6	640	411,00	6,2
Golden Office	45,5	0	3	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	3	573,2	9.135	1.745,18	5,2
Moov Belém	35,9	0	32	32	1.144	6.730	241	8	0	0,0	0	0,00	0,0
Moov Freguesia	94,1	0	3	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	0,00	0,0
Total		0	115	85	24.941	609	179	15	30	10.793,6	1.606	577,82	17,3

O empreendimento possui 30 unidades em estoque, somando um VGv de **R\$ 17.334.499,35** (tabela de vendas), ou **R\$ 11.224.317,06** (considerando o VUV médio dos últimos 6 meses de vendas, consecutivas ou não).