



---

## **Monitoramento Financeiro Gafisa - Terreno Augusta (CRI 1S16E) Realizado em: 24/04/2024**

 **Data Base: Março/2024**



## **Resumo de Empreendimento**

---

## **CRI – Resumo do Empreendimento**

---

### **1 – Movimentações Bancárias**

---

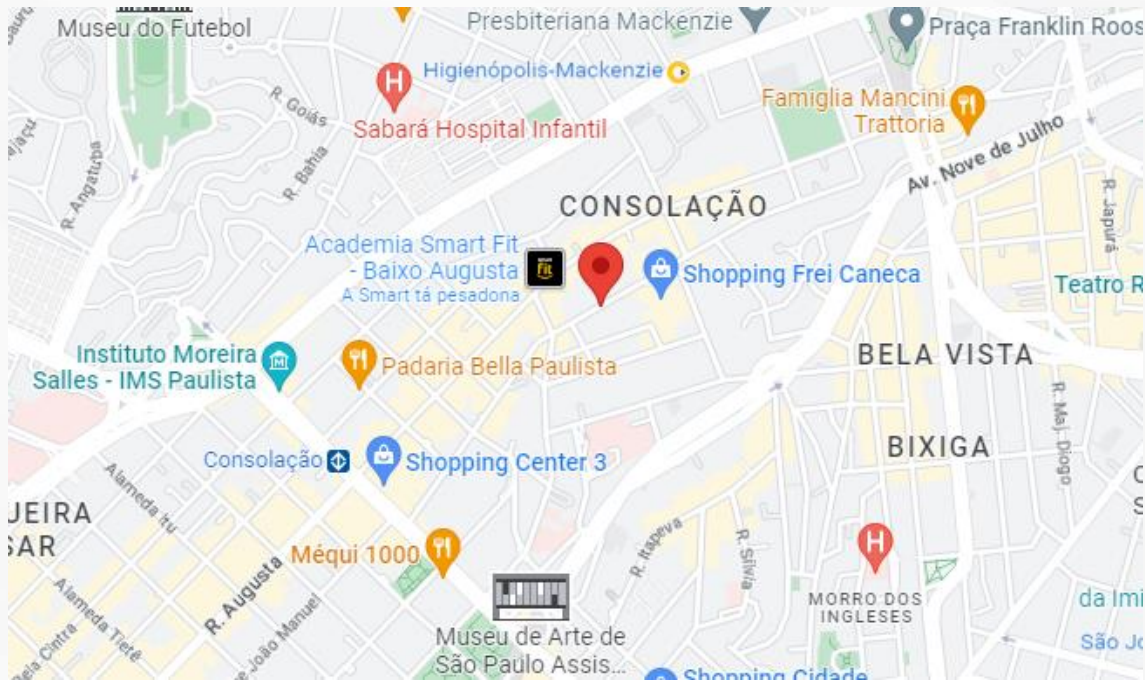
### **2 – Fiscal**

---

### **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:   | 31/03/2024                                |
| Operação                   |                                           |
| Posição Operação           | Valor (R\$)                               |
| Crédito Total              | 20.400.000,00                             |
| Saldo Devedor (28/03/2024) | 18.532.993,56                             |
| 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 Mar/24, conta do projeto:

| Classificação                  | Santander Augusta<br>13023465-4 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Saldo Inicial                  | 18.907,67                       |
| Terreno - Aquisição            | -30.715,52                      |
| Despesas Financeiras - Tarifas | -183,80                         |
| Aporte Gafisa                  | 289.867,75                      |
| Retirada Gafisa                | -258.758,98                     |
| Terreno - Preparo do Terreno   | -4.116,90                       |
| Terreno - Outras Despesas      | -494,24                         |
| Incorporação - Projetos        | -7.690,00                       |
| Saldo Atual                    | 6.815,98                        |

# 1 – Movimentações Bancárias

## 1.2 – Fluxo Realizado

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

| Classificação                   | Itaú PS Centralizadora<br>18391-6 |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Saldo Inicial                   | 134.396,71                        |
| Crédito - Gafisa                | 399.837,09                        |
| Crédito - Augusta               | 258.758,98                        |
| CRI - Amortização 1S16E         | -659.181,65                       |
| CRI - Amortização 2S16E         | -1.242.586,70                     |
| CRI - Juros 1S16E               | -243.962,75                       |
| CRI - Juros 2S16E               | -288.980,41                       |
| Despesas                        | -15.467,25                        |
| Despesas Financeiras - Tarifas  | -73,00                            |
| Crédito - PS Arrecadadora Chez  | 1.440.000,00                      |
| Crédito - Operação Estoque      | 461.768,35                        |
| TED entre contas                | -6.745,97                         |
| Aplicação / Resgate CDB         | -216.999,29                       |
| Receitas Financeiras            | 3,86                              |
| Saldo Atual                     | 20.767,97                         |
| Saldo de Aplicações financeiras | 3.440.639,19                      |
| Saldo Atual + Aplicação         | 3.461.407,16                      |

| Classificação                   | Itaú PS Otávio<br>18466-6 |
|---------------------------------|---------------------------|
| Saldo Inicial                   | 10.139,87                 |
| Despesas Financeiras - Tarifas  | -73,00                    |
| Receitas Financeiras            | 1,08                      |
| Saldo Atual                     | 10.067,95                 |
| Saldo de Aplicações financeiras | 0,00                      |
| Saldo Atual + Aplicação         | 10.067,95                 |

\* 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 | 21/10/2024 |
| ● Municipal                        | Pendente | n.d        |
| ● Estadual                         | Negativa | 24/10/2024 |
| ● FGTS                             | Regular  | 17/05/2024 |

**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                  | -                      | 17.358.008,80          | 58.873.820,75          | 115.180.880,85         | -                   | -                   | 191.412.710,40          | 96%         |
| Receita Comissão                  | -                      | 2.990.823,60           | 3.987.764,80           | 996.941,20             | -                   | -                   | 7.975.529,60            | 4%          |
| Outras Receitas                   | 192,05                 | -                      | -                      | -                      | -                   | -                   | 192,05                  | 0%          |
| <b>Receitas</b>                   | <b>192,05</b>          | <b>20.348.832,40</b>   | <b>62.861.585,55</b>   | <b>116.177.822,05</b>  | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>199.388.432,05</b>   | <b>100%</b> |
| Obra - Raso                       | (322.575,57)           | (27.478.841,15)        | (52.332.335,82)        | (10.857.890,65)        | (149.147,48)        | (694.387,66)        | (91.835.178,33)         | -46%        |
| Obra - Taxa Adm                   | -                      | -                      | -                      | -                      | -                   | -                   | -                       | 0%          |
| Terreno                           | (32.002.274,40)        | (3.073.144,68)         | (4.439.371,52)         | (5.211.507,02)         | (27.205,70)         | (2.710,99)          | (44.756.214,31)         | -22%        |
| Marketing                         | (88.408,66)            | (2.402.269,76)         | (1.892.001,29)         | (776.241,22)           | -                   | -                   | (5.158.920,93)          | -3%         |
| Despesa Comissão                  | -                      | (2.990.823,60)         | (3.987.764,80)         | (996.941,20)           | -                   | -                   | (7.975.529,60)          | -4%         |
| Incorporação                      | (1.635.264,63)         | (906,64)               | (2.597.961,70)         | (906,64)               | -                   | -                   | (4.235.039,60)          | -2%         |
| Despesas Administrativas          | (124.132,52)           | (37.971,71)            | (50.427,90)            | (4.213,95)             | -                   | -                   | (216.746,07)            | 0%          |
| Devolução Distratos Realizados    | -                      | -                      | -                      | -                      | -                   | -                   | -                       | 0%          |
| Devolução Distratos Projetados    | -                      | -                      | -                      | -                      | -                   | -                   | -                       | 0%          |
| Tributos                          | -                      | (724.841,49)           | (2.354.952,83)         | (4.607.235,23)         | -                   | -                   | (7.687.029,56)          | -4%         |
| Débito a identificar              | (139.675,26)           | -                      | -                      | -                      | -                   | -                   | (139.675,26)            | 0%          |
| <b>Custos e Despesas</b>          | <b>(34.312.331,04)</b> | <b>(36.708.799,03)</b> | <b>(67.654.815,85)</b> | <b>(22.454.935,91)</b> | <b>(176.353,18)</b> | <b>(697.098,65)</b> | <b>(162.004.333,65)</b> | <b>-81%</b> |
| <b>Total Operacional</b>          | <b>(34.312.138,99)</b> | <b>(16.359.966,63)</b> | <b>(4.793.230,30)</b>  | <b>93.722.886,15</b>   | <b>(176.353,18)</b> | <b>(697.098,65)</b> | <b>37.384.098,40</b>    | <b>19%</b>  |
| Receitas Financeiras              | 1.805,31               | -                      | -                      | -                      | -                   | -                   | 1.805,31                | 0%          |
| Despesas Financeiras              | (4.520,40)             | -                      | -                      | -                      | -                   | -                   | (4.520,40)              | 0%          |
| Financiamento - Liberação Fundo   | 18.107.296,36          | 2.292.703,64           | -                      | -                      | -                   | -                   | 20.400.000,00           | 10%         |
| Financiamento - Amortização Fundo | (3.205.592,56)         | (827.883,95)           | (1.117.514,97)         | (21.163.910,46)        | -                   | -                   | (26.314.901,94)         | -13%        |
| Financiamento - Outros            | -                      | -                      | -                      | -                      | -                   | -                   | -                       | 0%          |
| Aporte                            | 33.250.577,33          | -                      | -                      | -                      | -                   | -                   | 33.250.577,33           | 17%         |
| Retirada                          | (12.609.952,85)        | -                      | -                      | -                      | -                   | -                   | (12.609.952,85)         | -6%         |
| Débito - Centralizadora           | (1.220.658,22)         | -                      | -                      | -                      | -                   | -                   | (1.220.658,22)          | -1%         |
| <b>Total Investimentos</b>        | <b>34.318.954,97</b>   | <b>1.464.819,69</b>    | <b>(1.117.514,97)</b>  | <b>(21.163.910,46)</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>13.502.349,23</b>    | <b>7%</b>   |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>6.815,98</b>        | <b>(14.895.146,94)</b> | <b>(5.910.745,27)</b>  | <b>72.558.975,68</b>   | <b>(176.353,18)</b> | <b>(697.098,65)</b> | <b>50.886.447,63</b>    | <b>26%</b>  |

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 **abr/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.