

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
Gafisa - Terreno Augusta (CRI 1S16E)
Realizado em: 28/11/2024

 **Data Base: Outubro/2024**



Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Movimentações Bancárias

2 – Fiscal

3 – Resultado Projetado

CRI – Resumo do Empreendimento

Informações da Operação	Geral	CCB UPCON SPE 7 (41501134-5)
CRI	01, 02 e 03ª Séries da 16ª Emissão	03ª Série da 16ª Emissão
Emissora (securizadora)	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	UPCON SPE 7 EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Empreendimento alvo	AUGUSTA, OTÁVIO TARQUÍNIO, GAFISA E CHEZ PERDIZES	CHEZ PERDIZES
Crédito Total	100.000.000,00	20.000.000,00
<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>306.176,52</i>
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	<i>91.948.564,38</i>	<i>18.389.712,88</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 Out/24, conta do projeto:

Classificação	Santander Augusta 13023465-4
Saldo Inicial	21.074,95
Aporte Gafisa	19.202,50
Incorporação - Projetos	-47.741,09
Despesas Financeiras - Tarifas	-207,90
(i) Crédito a identificar	7.681,64
Saldo Atual	10,10

(i) **Crédito a identificar:** houve dois crédito no período que não foi possível localizar, com a seguinte descrição: “PIX recebido”.

1 – Movimentações Bancárias

1.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Out/24, 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	-2.104.955,26
CRI - Juros 2S16E	-123.987,56
CRI - Juros 1S16E	-222.010,03
CRI - Outros	0,02
Despesas	-11.333,34
TED entre contas	-8.867,23
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Aplicação / Resgate CDB	185.891,73
Receitas Financeiras	3,55
Saldo Atual	20.141,24
Saldo de Aplicações financeiras	4.323.653,61
Saldo Atual + Aplicação	4.343.794,85

Classificação	Itaú PS Otávio 18466-6
Saldo Inicial	9.641,45
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	4,26
Saldo Atual	9.572,71
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	9.572,71

- 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	26/05/2025
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	27/05/2025
● FGTS	Regular	13/12/2024

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	-	2.964.238,50	46.393.282,31	134.079.659,98	7.975.529,60	-	191.412.710,40	96%
Receita Comissão	-	664.627,47	3.987.764,80	3.323.137,33	-	-	7.975.529,60	4%
Outras Receitas	7.873,69	-	-	-	-	-	7.873,69	0%
Receitas	7.873,69	3.628.865,97	50.381.047,11	137.402.797,32	7.975.529,60	-	199.396.113,69	100%
Obra - Raso	(322.575,57)	(3.709.711,40)	(50.785.106,74)	(39.742.144,06)	(532.609,46)	(822.755,28)	(95.914.902,51)	-48%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(32.352.665,75)	(668.898,26)	(4.236.808,75)	(7.184.595,99)	(305.452,93)	(7.792,62)	(44.756.214,31)	-22%
Marketing	(88.743,54)	(1.268.066,50)	(1.870.056,41)	(1.700.774,73)	(231.279,75)	-	(5.158.920,93)	-3%
Despesa Comissão	-	(664.627,47)	(3.987.764,80)	(3.323.137,33)	-	-	(7.975.529,60)	-4%
Incorporação	(1.649.243,37)	(901,76)	(590.202,77)	(1.994.691,70)	-	-	(4.235.039,60)	-2%
Despesas Administrativas	(124.132,52)	(8.462,72)	(50.522,93)	(4.227,90)	-	-	(187.346,07)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(149.090,68)	(1.855.731,29)	(5.363.186,40)	(319.021,18)	-	(7.687.029,56)	-4%
Débito a identificar	(141.951,36)	-	-	-	-	-	(141.951,36)	0%
Custos e Despesas	(34.679.312,11)	(6.469.758,79)	(63.376.193,70)	(59.312.758,11)	(1.388.363,32)	(830.547,90)	(166.056.933,93)	-83%
Total Operacional	(34.671.438,42)	(2.840.892,82)	(12.995.146,58)	78.090.039,21	6.587.166,28	(830.547,90)	33.339.179,76	17%
Receitas Financeiras	1.805,31	-	-	-	-	-	1.805,31	0%
Despesas Financeiras	(6.105,13)	-	-	-	-	-	(6.105,13)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.107.296,36	2.292.703,64	-	-	-	-	20.400.000,00	10%
Financiamento - Amortização Fundo	(3.205.592,56)	(156.504,68)	(1.000.541,78)	(18.956.722,76)	-	-	(23.319.361,78)	-12%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	34.356.466,90	-	-	-	-	-	34.356.466,90	17%
Retirada	(12.621.385,61)	-	-	-	-	-	(12.621.385,61)	-6%
Débito - Centralizadora	(1.961.036,75)	-	-	-	-	-	(1.961.036,75)	-1%
Total Investimentos	34.671.448,52	2.136.198,96	(1.000.541,78)	(18.956.722,76)	-	-	16.850.382,94	8%
TOTAL	10,10	(704.693,87)	(13.995.688,36)	59.133.316,45	6.587.166,28	(830.547,90)	50.189.562,70	25%

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 **Out/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.