

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
Gafisa - Terreno Augusta (CRI 1S16E)
Realizado em: 20/12/2024

 **Data Base: Novembro/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 Nov/24, conta do projeto:

Classificação	Santander Augusta 13023465-4
Saldo Inicial	10,10
Aporte Gafisa	32.294,00
Terreno - Aquisição	-32.127,04
Despesas Financeiras - Tarifas	-280,89
(i) Crédito a identificar	8.631,46
Saldo Atual	8.527,63

(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 Nov/24, Patrimônio Separado (Centralizadora):

Classificação	Itaú PS Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	20.141,24
Crédito - Operação Estoque	1.561.145,82
CRI - Amortização 2S16E	-449.810,35
CRI - Juros 2S16E	-87.651,27
CRI - Juros 1S16E	-204.067,44
TED entre contas	-6.393,49
Retirada Gafisa	-4.692,50
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Aplicação / Resgate CDB	-807.773,45
Receitas Financeiras	4,36
Saldo Atual	20.829,92
Saldo de Aplicações financeiras	5.163.955,08
Saldo Atual + Aplicação	5.184.785,00

Classificação	Itaú PS Otávio 18466-6
Saldo Inicial	9.572,71
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	4,58
Saldo Atual	9.504,29
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	9.504,29

- 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	18/06/2025
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	20/06/2025
● FGTS	Regular	01/01/2025

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	-	1.395.717,68	44.160.134,03	133.893.564,29	11.963.294,40	-	191.412.710,40	96%
Receita Comissão	-	332.313,73	3.987.764,80	3.655.451,07	-	-	7.975.529,60	4%
Outras Receitas	16.505,15	-	-	-	-	-	16.505,15	0%
Receitas	16.505,15	1.728.031,41	48.147.898,83	137.549.015,36	11.963.294,40	-	199.404.745,15	100%
Obra - Raso	(322.575,57)	(1.133.771,76)	(48.116.907,23)	(45.770.669,17)	(384.257,49)	(837.627,96)	(96.565.809,18)	-48%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(32.384.792,79)	(333.368,23)	(4.205.053,80)	(7.143.957,71)	(713.212,14)	(7.956,68)	(44.788.341,35)	-22%
Marketing	(88.743,54)	(923.925,54)	(2.074.814,16)	(1.609.165,11)	(462.272,59)	-	(5.158.920,93)	-3%
Despesa Comissão	-	(332.313,73)	(3.987.764,80)	(3.655.451,07)	-	-	(7.975.529,60)	-4%
Incorporação	(1.649.243,37)	-	(82.962,04)	(2.501.932,43)	(901,76)	-	(4.235.039,60)	-2%
Despesas Administrativas	(124.132,52)	(4.232,04)	(50.553,61)	(4.227,90)	-	-	(183.146,07)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(86.349,85)	(1.766.405,36)	(5.355.742,57)	(478.531,78)	-	(7.687.029,56)	-4%
Débito a identificar	(141.951,36)	-	-	-	-	-	(141.951,36)	0%
Custos e Despesas	(34.711.439,15)	(2.813.961,14)	(60.284.461,00)	(66.041.145,95)	(2.039.175,76)	(845.584,64)	(166.735.767,64)	-84%
Total Operacional	(34.694.934,00)	(1.085.929,73)	(12.136.562,17)	71.507.869,41	9.924.118,64	(845.584,64)	32.668.977,51	16%
Receitas Financeiras	1.805,31	-	-	-	-	-	1.805,31	0%
Despesas Financeiras	(6.386,02)	-	-	-	-	-	(6.386,02)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.107.296,36	2.292.703,64	-	-	-	-	20.400.000,00	10%
Financiamento - Amortização Fundo	(3.205.592,56)	(73.083,93)	(1.000.034,46)	(18.931.400,59)	-	-	(23.210.111,54)	-12%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	34.388.760,90	-	-	-	-	-	34.388.760,90	17%
Retirada	(12.621.385,61)	-	-	-	-	-	(12.621.385,61)	-6%
Débito - Centralizadora	(1.961.036,75)	-	-	-	-	-	(1.961.036,75)	-1%
Total Investimentos	34.703.461,63	2.219.619,71	(1.000.034,46)	(18.931.400,59)	-	-	16.991.646,29	9%
TOTAL	8.527,63	1.133.689,99	(13.136.596,64)	52.576.468,82	9.924.118,64	(845.584,64)	49.660.623,81	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 **Dez/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.