



NOVUM **Informações para Discussão**

Setembro – 2022
V.2

Informações para discussão

- Os CRI da 275ª emissão da OPEA (CRI 275ª), lastreados em empreendimentos imobiliários da Gafisa sob controle da Holding Novum, vem apresentando percentual elevado garantias, tendo finalizado o mês de julho de 2022 com uma razão de garantia de 3,05, que equivale a um LTV de 32,8%.
- A taxa de juros paga pelo CRI é de DI + 6% a.a., superior às últimas captações da Gafisa.
- As projeções indicam que o CRI será amortizado até fevereiro de 2023, podendo até ter sua amortização antecipada, dependendo da velocidade da realização de estoques.
- Este conjunto de garantias e alta remuneração torna o CRI bastante atraente.

Fluxo Previsto do CRI 275ª

Valores em R\$ Mil			ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23
Saldo Disponível		84.454	62.465	69.330	53.988	54.839	44.997	60.864	64.170	46.538
Saldo em Conta Corrente - SPE	(+)	81.165	62.465	69.330	53.988	54.839	44.997	60.864	64.170	46.538
Conta de Patrimônio Separado	(+)	3.289	-	-	-	-	-	-	-	-
Recursos		383.448	20.446	27.188	25.519	9.229	22.275	21.988	21.812	21.834
Receita	(+)	93.271	811	3.085	5.921	172	556	293	162	295
Repasse	(+)	155.543	15.902	15.901	11.322	730	13.439	13.439	13.439	13.439
Estoque	(+)	134.633	3.733	8.202	8.277	8.327	8.280	8.256	8.212	8.100
Aporte Gafisa	(+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saídas		467.901	13.581	42.529	24.669	19.071	6.407	18.682	39.445	68.372
Obra	(-)	50.065	9.776	4.779	5.362	4.774	4.108	2.159	532	1.302
Outros Custos	(-)	10.586	196	455	147	91	83	631	92	1.692
Impostos	(-)	16.677	1.004	818	1.088	1.021	369	891	880	872
G&A	(-)	14.322	879	716	952	893	323	780	770	763
Amortização de Financiamento	(-)	155.000	-	34.010	15.901	11.322	730	13.439	36.599	-
Juros s/ Financiamento	(-)	12.297	1.726	1.752	1.220	971	794	783	572	-
Liberação Gafisa	(-)	208.954	-	-	-	-	-	-	-	63.742
Resultado	(=)	-	69.330	53.988	54.839	44.997	60.864	64.170	46.538	-

Otimização do CRI

- A Gafisa entende que existe uma oportunidade para maximizar a utilização da estrutura do CRI e antecipar recursos que serão destinados ao desenvolvimento de outros projetos.
- O conceito basicamente possibilita uma antecipação dos resultados, reembolsando gastos que foram realizados nas obras. Oportuno lembrar que o CRI destinava-se apenas à cobrir a exposição de caixa e que os gastos em obras foram muito superiores à exposição.
- Esta alternativa é mais rápida para levantar recursos, comparativamente a uma nova operação de CRI, pois esta opção necessita apenas da concordância dos atuais investidores em alterar a forma de realizar as amortizações extraordinárias.
- Os atuais investidores poderão contar com um alongamento da duração do CRI, mantendo a remuneração atual e elevado nível de garantias.

Proposta – Termos

- Os Titulares dos CRI em AGT, concordarão em mudar a sistemática de amortizações extraordinárias obrigatórias.
- A Gafisa antecipará até um total de R\$ 100M em reembolso de gastos já efetuados.
- A cada apuração, 100% dos recursos disponíveis para amortização (mantidas as Reservas atuais) serão depositados na conta de livre movimentação da NOVUM.
- Uma vez atingidos os R\$ 100M, o sistema de amortização voltará ao atual.
- A Razão de Garantia atual do CRI será elevada de 1,66X para 2,0X.
- Será adicionada uma Segunda Razão de Garantia de 1,15X calculada pela divisão do valor de Recebíveis Contratados Elegíveis* pelo Saldo Devedor do CRI.
- No cômputo das Garantias Atuais, os imóveis prontos deverão ter AF em valor limitado a 100% do saldo do CRI. O restante permanecerá com Hipoteca.
- Não haverá antecipação se as Razões de Garantia não estiverem sendo observadas, cumulativamente. Neste caso os recursos serão destinados à Amortização Extraordinária Compulsória.
- O mecanismo se iniciará a partir da próxima data de pagamento de remuneração.

**Recebíveis Contratados Elegíveis = Contratos em dia: Contratos em atraso até 120 dias e contratos em fase de repasse*

Fluxo com os Reembolsos

Valores em R\$ Mil		ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23
Saldo Disponível		62.465	69.330	53.988	37.522	17.138	27.887	25.233	26.620	21.548	28.207	8.194	10.367	10.654	8.361	12.350
Saldo em Conta Corrente - (+)		62.465	69.330	53.988	37.522	17.138	27.887	25.233	26.620	21.548	28.207	8.194	10.367	10.654	8.361	12.350
Conta de Patrimônio Separado (+)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recursos		20.446	27.188	25.519	9.229	22.275	21.988	21.812	21.834	25.534	9.484	8.293	8.285	5.880	6.754	1.953
Receita (+)		811	3.085	5.921	172	556	293	162	295	2.422	10	-	0	3	1	10
Repasse (+)		15.902	15.901	11.322	730	13.439	13.439	13.439	13.439	15.094	1.655	1.655	1.655	1.655	-	-
Estoque (+)		3.733	8.202	8.277	8.327	8.280	8.256	8.212	8.100	8.018	7.818	6.639	6.630	4.223	6.753	1.943
Aporte Gafisa (+)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saídas		13.581	42.529	41.985	29.613	11.526	24.642	20.425	26.907	18.875	29.497	6.120	7.998	8.173	2.765	14.303
Obra (-)		9.776	4.779	5.362	4.774	4.108	2.159	532	1.302	148	37	132	-	-	-	-
Outros Custos (-)		196	455	147	91	83	631	92	1.692	33	2.022	12	7	4	0	0
Impostos (-)		1.004	818	1.088	1.021	369	891	880	872	873	1.021	379	332	331	235	270
G&A (-)		879	716	952	893	323	780	770	763	764	894	332	290	290	206	236
Distribuição Resultado (-)		-	34.010	32.873	21.271	5.078	18.617	16.588	20.969	16.078	24.796	4.926	7.106	7.396	2.288	-
Valor a Liberar Gafisa		-	22.010	32.873	21.271	5.078	18.617	151	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização Extraordinária		-	12.000	-	-	-	-	16.437	20.969	16.078	24.796	4.926	7.106	7.396	2.288	-
Juros s/ Financiamento 27% (-)		1.726	1.752	1.564	1.564	1.564	1.564	1.564	1.307	979	727	340	263	151	36	-
Resultado Gafisa (-)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.796
Resultado	(=)	69.330	53.988	37.522	17.138	27.887	25.233	26.620	21.548	28.207	8.194	10.367	10.654	8.361	12.350	-
Gafisa																
Reembolso Gafisa		-	22.010	32.873	21.271	5.078	18.617	151	-	-	-	-	-	-	-	-
Reembolso Acumulado		-	22.010	54.883	76.154	81.232	99.849	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

- A Novum reembolsará gastos já realizados em R\$ 100M até fev/23.

Fluxo de Amortização do CRI

Valores em R\$ Mil		ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23
CRI 275a	###														
Saldo Inicial	(=)	112.000	112.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	83.562	62.592	46.514	21.718	16.792	9.685	2.288
Integralização	(-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros Apropriado	(+)	1.726	1.752	1.564	1.564	1.564	1.564	1.564	1.307	979	727	340	263	151	36
Juros Pagos	(-)	(1.726)	(1.752)	(1.564)	(1.564)	(1.564)	(1.564)	(1.564)	(1.307)	(979)	(727)	(340)	(263)	(151)	(36)
Amortização	(-)	-	(12.000)	-	-	-	-	(16.437)	(20.969)	(16.078)	(24.796)	(4.926)	(7.106)	(7.396)	(2.288)
Saldo	(-)	112.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	83.562	62.592	46.514	21.718	16.792	9.685	2.288	-

Razão de Garantia 275a	● 2,78	● 2,84	● 2,58	● 2,49	● 2,27	● 2,05	● 2,19	● 2,58	● 2,92	● 5,82	● 7,03	● ####	● ####	NA
Créditos Elegíveis	180.297	161.312	144.069	143.168	129.173	115.440	101.840	88.106	70.590	68.925	67.270	65.615	63.958	63.957
Estoque	130.900	122.698	114.421	106.094	97.814	89.558	81.346	73.247	65.228	57.410	50.771	44.141	39.918	33.166
Saldo Devedor	112.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	83.562	62.592	46.514	21.718	16.792	9.685	2.288

2a. Razão de Garantia 275a	● 1,61	● 1,61	● 1,44	● 1,43	● 1,29	● 1,15	● 1,22	● 1,41	● 1,52	● 3,17	● 4,01	● 6,77	● ####	NA
Créditos Elegíveis	180.297	161.312	144.069	143.168	129.173	115.440	101.840	88.106	70.590	68.925	67.270	65.615	63.958	63.957
Saldo Devedor	112.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	83.562	62.592	46.514	21.718	16.792	9.685	2.288

- O fluxo do CRI será alongado para setembro de 2023.
- A Razão de Garantia Atual ficará acima de 2,0X e a 2ª. Razão acima de 1,15X.

Resumo

- A proposta compreende:
 - Antecipar o resultado para a Gafisa, reembolsando R\$ 100M de gastos já realizados nas obras.
 - Alongar a expectativa de duração do CRI para setembro/2023.
 - Manter a taxa de DI + 6,0% a.a.
 - Elevar a Razão de Garantia para 2,0X (50% de LTV)
 - Acrescentar uma 2a. Razão de Garantia de 1,15X calculada sobre os Recebíveis Elegíveis.
 - Providenciar a AF de imóveis prontos em valor limitado a 100% do saldo do CRI.
 - Manutenção do pagamento mensal dos juros
 - Manutenção do fundo de reservas e despesas e demais condições da estrutura atual do CRI 275 ° da Opea Securitizadora
 - Manter o vencimento final em set/24.

