



Monitoramento Financeiro GIP – Hub Pinheiros (CRI 56S3E) Realizado em: 03/04/2024

 **Data Base: Fevereiro/2024**



Resumo do Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado



Projeto	
Informações Projeto	
Empreendimento:	Hub Pinheiros
Empresa:	GIP DANTE CARRARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Endereço:	Rua Dante Carraro, 110, Pinheiros
Cidade:	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação:	sim (14/09/2021)
Torres:	1
Total de Unidades:	112
Unidades em Estoque:	59
% Vendido:	44,86%
% Obra:	69,69%
Data de Entrega:	30/06/2024 (previsto CCV)
Data Base Monitoramento:	29/02/2024
Operação	
Informações Operação	
CRI	56ª Série da 3ª Emissão
Data de Emissão	20/04/2022
Data de Vencimento	06/04/2027
Crédito Total	10.000.000,00
Atualização Monetária	IPCA
Juros Remuneratórios	9,5%
Saldo Devedor (29/02/2024)	10.093.400,00

CRI – Resumo do Empreendimento

Operação	
Informações da Operação	
CRI	56ª Série da 3ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	GIP DANTE CARRARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Empreendimento alvo	HUB PINHEIROS
<i>Crédito Total</i>	<i>10.000.000,00</i>
<i>Fundo de Despesas / Flat</i>	<i>679.526,67</i>
<i>Prêmio</i>	<i>67.141,42</i>
Preço de Aquisição Líquido	9.253.331,91
Data de emissão	20/04/2022
Data de vencimento final	06/04/2027
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9,50% a.a. base 252

1 – Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. jan24	Monit. fev24
Total Unidades Empreendimento	112	112
Unidades Fora da Garantia	102	102
Permutas	5	5
Unidades	5	5
Disponível / Estoque	48	49
Unidades em Estoque	48	49
Unidades Alugadas	0	0
Vendidas	49	48
Quitadas (i)	17	17
Financiamento Direto	12	12
Promessa de Repasse	20	19
Unidades Em Garantia	10	10
Disponível / Estoque	10	10
Unidades em Estoque	10	10
Unidades Alugadas	0	0
Vendidas	0	0
Quitadas	0	0
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	0	0

O projeto possui 112 apartamentos (109 unidades, 08 escritórios e 03 lojas). Em garantia, o empreendimento possui 08 escritórios e 02 lojas, onde todos estão em estoque até o monitoramento base.

*Unidades permutadas: loja 1, 1001, 1002, 1403 e 2002;

(i) Movimentações do período:

- 01 unidade foi distratada (1-1704).

1 – Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Unidades em garantia

Status	jan/24	Rolagem										fev/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17
permuta	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
estoque	58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	59
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	23	-	-	-	-	-	-	(2)	1	-	-	22
31 - 90	3	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	5
91 - 120	1	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
121 - 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-
> 180	4	-	-	-	(1)	-	-	-	-	1	-	4
112												112

Movimentações no período:

- 01 unidade foi distratada (1-1704);
- 01 unidade rolou para faixa de atraso menor (1-1705);
- 03 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (1-0905, 1-0606 e 1-1004).

1 – Monitoramento Posição Comercialização

1.3 – Espelho de vendas

Hub Pinheiros					
Todas as Unidades/Lojas					
2401					
2201	2202	2204	2205	2105	2106
2101	2102	2103	2104	2005	2006
2001	2002	2003	2004	1905	1906
1901	1902	1903	1904	1805	1806
1801	1802	1803	1804	1705	1706
1701	1702	1703	1704	1605	1606
1601	1602	1603	1604	1505	1506
1501	1502	1503	1504	1405	1406
1401	1402	1403	1404	1305	1306
1301	1302	1303	1304	1205	1206
1201	1202	1203	1204	1105	1106
1101	1102	1103	1104	1005	1006
1001	1002	1003	1004	905	906
901	902	903	904	805	806
801	802	803	804	705	706
701	702	703	704	605	606
601	602	603	604		
401	402				
301	302				
201	202				
101	102				
1	2	3			

Legenda:

59	Estoque (disponível)
17	Quitado
31	Vendida
5	Permuta (indisponível)
112	Total

[illegible]

Legenda:

10	Estoque (disponível)
0	Quitado
0	Vendida
0	Permuta (indisponível)
10	Total

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jan-24	Unds fev-24	% fev-24
0 - 30	40	39	57,7%
31 - 90	3	5	17,0%
91 - 120	1	0	
121 - 180	1	0	
> 180	4	4	51,3%
Total Unidades	49	48	52,7%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jan-24	R\$MM fev-24	% fev-24
0 - 30	14,16	13,36	73,3%
31 - 90	2,24	3,52	19,3%
91 - 120	0,71	0,00	0,0%
121 - 180	0,75	0,00	0,0%
> 180	1,35	1,34	7,3%
Total Recebíveis	19,20	18,22	100,0%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
1	4	8	5	1	0	1	1	0	1	17
0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	1	0	2	0	0	0
1	10	8	5	1	1	1	3	0	1	17

RECEBÍVEIS por % Pago

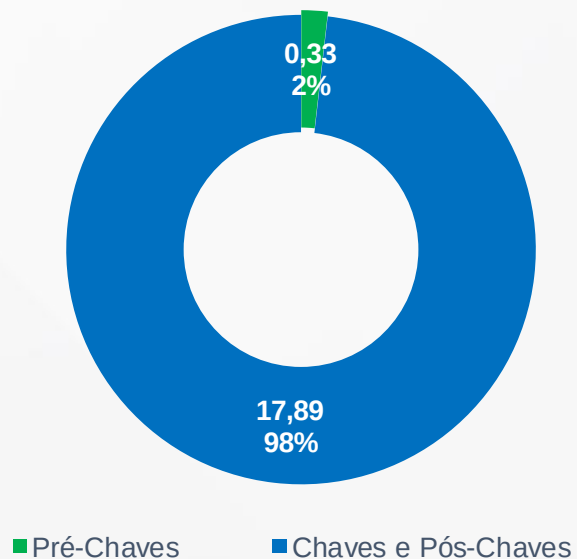
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,87	2,58	5,27	3,67	0,30	0,00	0,35	0,31	0,00	0,00	0,00
0,00	3,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,75	0,00	0,00	0,00	0,27	0,00	0,32	0,00	0,00	0,00
0,87	6,86	5,27	3,67	0,30	0,27	0,35	0,63	0,00	0,00	0,00

O projeto possui 48 apartamentos vendidos, sendo 31 ativos. 04 unidades se encontram inadimplentes acima de 120 dias, representando 7,3% (R\$ 1,34 milhão) dos recebíveis totais.

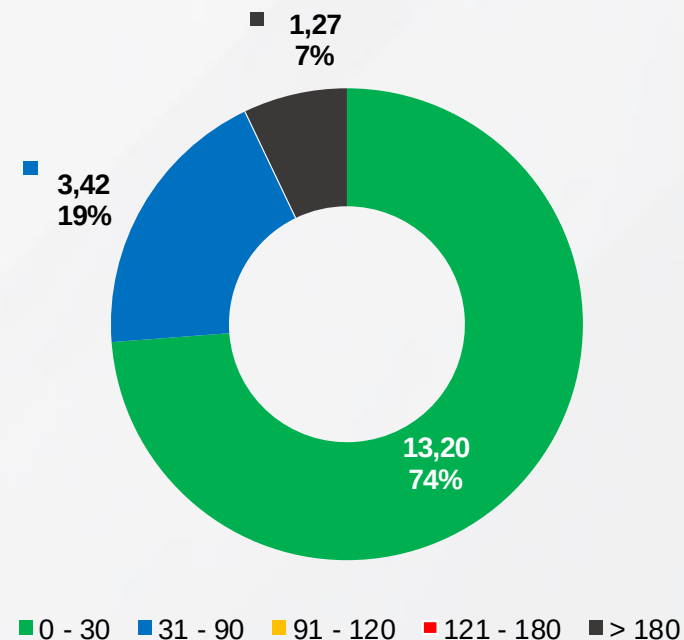
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



O total de recebíveis soma **R\$ 18,22 milhões**, **R\$ 17,89 milhões** são chaves e pós/chaves. Deste último, R\$ 1,27 milhão (7,1%) encontra-se inadimplente acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações na conta do Projeto no período Fev/24:

Descrição	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Conta Caixa	Daicoval 0001-0	Total
Saldo Inicial + Aplicações	636.487,68	1.755.911,17	0,00	0,00	0,00	2.392.398,85
Receita Contratada	0,00	0,00	272.650,46	0,00	0,00	272.650,46
Outras Receitas	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01
Construção	-1.712.863,32	0,00	0,00	-16.338,09	0,00	-1.729.201,41
Terreno	-35.357,61	0,00	0,00	0,00	0,00	-35.357,61
Incorporação	-12.142,43	0,00	0,00	0,00	0,00	-12.142,43
Marketing	-20.287,42	0,00	0,00	0,00	0,00	-20.287,42
Despesas Administrativas	-90.518,33	0,00	0,00	0,00	0,00	-90.518,33
Tributos	-84.319,23	0,00	0,00	0,00	0,00	-84.319,23
Despesas Financeiras	-1.820,00	-525,28	0,00	0,00	0,00	-2.345,28
Aporte - GIP Gerencial	0,00	0,00	0,00	16.338,09	0,00	16.338,09
Financiamento - Liberação Banco	0,00	732.534,12	0,00	0,00	0,00	732.534,12
Financiamento - Juros Banco	0,00	-103.753,88	0,00	0,00	0,00	-103.753,88
Financiamento - Outras Despesas	0,00	-853,09	0,00	0,00	0,00	-853,09
Débito - Província	-137.844,83	0,00	0,00	0,00	0,00	-137.844,83
Receitas Financeiras	61.341,31	3.315,01	0,00	0,00	0,00	64.656,32
TED msm TIT	1.500.000,00	-1.227.349,54	-272.650,46	0,00	0,00	-0,00
Saldo Final + Aplicações	102.675,83	1.159.278,51	0,00	0,00	0,00	1.261.954,34

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações na conta do Patrimônio Separado no período Fev/24:

Descrição	Itaú PS 18225-6
Saldo Inicial + Aplicações	502,35
Crédito - GIP Dante	137.844,83
CRI - Juros	-76.340,48
CRI - Correção Monetária	-56.001,30
CRI - Outros	0,03
Despesas	-5.114,11
Despesas Financeiras	-73,00
Receitas Financeiras	1,02
Saldo C/C	819,34
Aplicações Financeiras	599.095,44
Saldo Final C/C + Aplic	599.914,78

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Recebimentos de Clientes

Não houve variação entre as recebimentos nos extratos bancários e baixas de parcelas no ERP do incorporador:

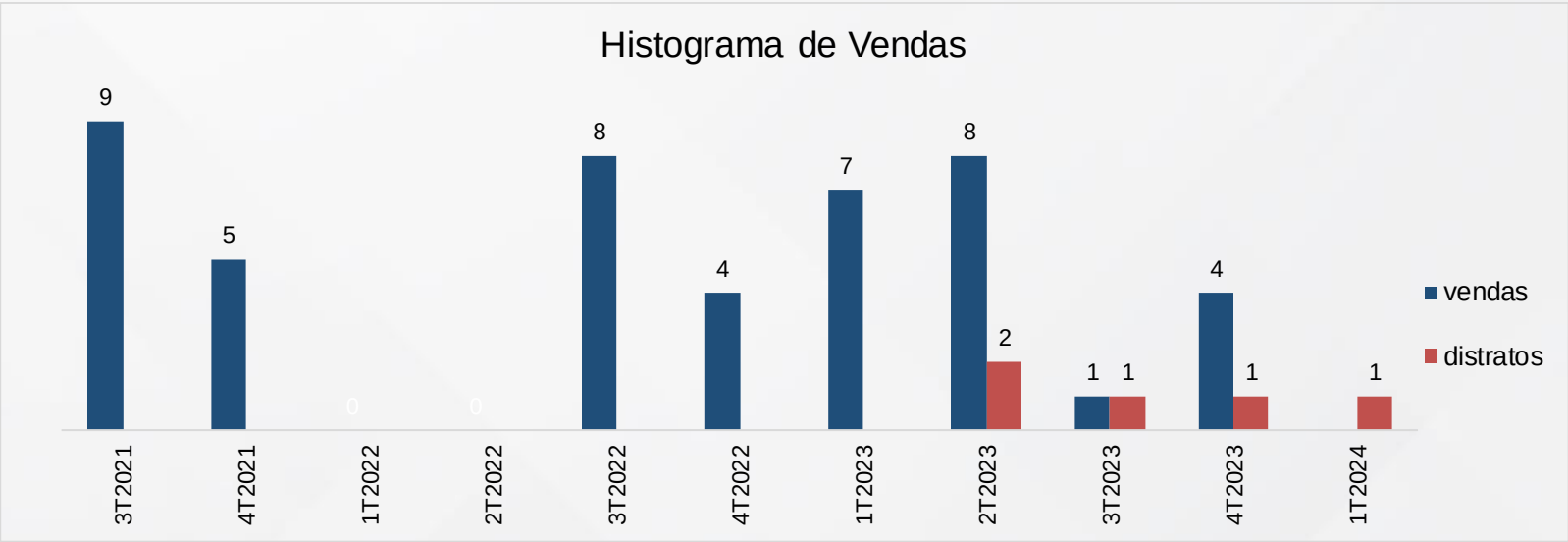
Empreendimento	Período	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Santander Holding	Extrato de Clientes - ERP	Variação (R\$)
GIP Hub	fev/24	0,00	0,00	272.650,46	0,00	-272.650,46	0,00
	TOTAL	0,00	0,00	272.650,46	0,00	-272.650,46	0,00

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área (m²)	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	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)
Loja	18-38	167,0	1	2	0	0,0	0	0,0	0,0	2	401,0	26.165	5.245,47	10,5
Escritório	28-42	173,4	0	8	0	0,0	0	0,0	0,0	8	1.387,6	25.474	4.418,39	35,3
1 Dorm	46-48	45,9	3	61	32	1.469,8	18.687	858,3	27,5	29	1.332,0	23.718	1.089,36	31,6
Studio	46-48	32,8	1	31	15	472,8	17.155	540,7	8,1	16	543,0	24.658	836,79	13,4
Duplex	39-107	145,8	0	5	1	101,8	17.680	1.800,0	1,8	4	627,3	21.449	3.363,62	13,5
Total			5	107	48	2.044,4	18.282	778,7	37,4	59	4.290,7	24.302	1.767,33	104,3

O projeto possui **02 lojas, 08 escritórios e 49 apartamentos** em estoque, somando um VGv de **R\$ 104.272.593,00** (Tabela de vendas), ou **R\$ 85.028.400,51** (VUV das últimas 3 vendas por tipologia).



2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6 – Razão de Garantia (Gerencial)

Descrição	Unds	Valor (R\$)
Recebível de Unidades Vendidas (A)	0	0,00
Valor de Venda para fins de Leilão (B)	10	37.899.000,00
Saldo Devedor (C)		10.093.400,00
Razão Mínima de Garantia $D = (A + B) / C$		3,75

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (GIP Dante Carraro):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva c/ efeitos negativos	28/09/2024
● Trabalhista	Negativa	29/09/2024
● Municipal	Regular	22/07/2024
● Estadual	Negativa	02/10/2024
● FGTS	Regular	15/04/2024

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	Total	% / VGV
Receita Contratada	20.699.263,80	16.327.430,65	821.359,86	634.501,69	102.953,55	38.585.509,55	30%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(1.041.161,05)	(103.425,30)	(104.450,45)	(17.237,55)	(1.266.274,35)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	770.211,31	1.320.362,25	550.150,94	-	2.640.724,50	2%
Venda de Estoque	-	24.799.950,15	42.514.200,26	17.714.250,11	-	85.028.400,51	66%
Receita Comissão	-	1.522.033,42	1.826.440,10	304.406,68	-	3.652.880,21	3%
Outras Receitas	19.711,76	-	-	-	-	19.711,76	0%
Receitas	20.718.975,56	42.378.464,48	46.378.937,17	19.098.858,97	85.716,00	128.660.952,18	100%
Obra - Raso	(32.815.491,28)	(15.226.586,73)	-	-	-	(48.042.078,01)	-37%
Obra - Taxa Adm	(2.627.803,56)	-	-	-	-	(2.627.803,56)	-2%
Terreno	(18.775.138,09)	(32.487,06)	-	-	-	(18.807.625,15)	-15%
Marketing	(1.112.404,01)	-	-	-	-	(1.112.404,01)	-1%
Despesa Comissão	(240.375,19)	(1.522.033,42)	(1.826.440,10)	(304.406,68)	-	(3.893.255,40)	-3%
Incorporação	(5.120.162,61)	(478.071,49)	-	-	-	(5.598.234,10)	-4%
Incorporação - Fee Development/Sales	-	(1.850.000,00)	-	-	-	(1.850.000,00)	-1%
Despesas Administrativas	(1.999.866,20)	(353.100,00)	(177.900,00)	-	-	(2.530.866,20)	-2%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(1.154.489,54)	(1.545.878,82)	(1.753.382,50)	(730.576,04)	-	(5.184.326,90)	-4%
Débito a identificar	(49.153,37)	-	-	-	-	(49.153,37)	0%
Custos e Despesas	(63.894.883,85)	(21.008.157,51)	(3.757.722,60)	(1.034.982,73)	-	(89.695.746,69)	-70%
Total Operacional	(43.175.908,29)	21.370.306,97	42.621.214,56	18.063.876,24	85.716,00	38.965.205,48	30%
Receitas Financeiras	653.533,40	-	-	-	-	653.533,40	1%
Despesas Financeiras	(124.842,32)	-	-	-	-	(124.842,32)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	9.493.943,35	-	-	-	-	9.493.943,35	7%
Financiamento - Amortização Fundo	-	(10.476.521,96)	-	-	-	(10.476.521,96)	-8%
Financiamento - Liberação Banco	17.209.825,98	7.162.177,14	-	-	-	24.372.003,12	19%
Financiamento - Amortização Banco	(3.065.167,85)	-	(21.306.835,27)	-	-	(24.372.003,12)	-19%
Financiamento - Juros Banco	(890.927,49)	(1.444.185,13)	(163.674,97)	-	-	(2.498.787,60)	-2%
Financiamento - Outros	(2.623.989,65)	-	-	-	-	(2.623.989,65)	-2%
Aporte - Outros	5.622.614,97	-	-	-	-	5.622.614,97	4%
Aporte - GIP	4.854.546,70	-	-	-	-	4.854.546,70	4%
Aporte SCP	12.682.085,20	-	-	-	-	12.682.085,20	10%
Retirada - Outros	(1.220.000,00)	-	-	-	-	(1.220.000,00)	-1%
Mútuo	568.292,00	-	-	-	-	568.292,00	0%
Aporte - GIP Gerencial	1.903.192,97	-	-	-	-	1.903.192,97	1%
Retirada - GIP Gerencial	(625.244,61)	-	-	-	-	(625.244,61)	0%
Total Investimentos	44.437.862,65	(4.758.529,96)	(21.470.510,24)	-	-	18.208.822,45	14%
Total Geral	1.261.954,36	16.611.777,01	21.150.704,32	18.063.876,24	85.716,00	57.174.027,94	44%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

4 – Resultado Projetado

4.2 – Resultado projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses começando 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques em 24 meses;
- Custo de obra, terreno, marketing e incorporação considerando incorridos + fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador na base **Fev/24**;
- Cronograma de obra está finalizando em jul/24 (curva conservadora, segundo incorporador), porém a data de entrega está mantida para jun/24;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + previsão de despesas com monitoramento e operações de financiamento;
- Foram projetados os fluxos relacionados à financiamento à produção.