

monitoriⁱⁱ

monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
GIP – Hub Pinheiros (CRI 56S3E)
Realizado em: 10/03/2025

 **Data Base: Janeiro/2025**





Resumo de 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:	55
% Vendido:	48,60%
% Obra:	1
Data de Entrega:	10/10/2024 (Certificado de habite-se)
Data Base Monitoramento:	31/01/2025

Operação

Informações Operação

CRI	56ª Série da 3ª Emissão
CRI	58ª Série da 1ª Emissão
Data de Vencimento 56ª Série	06/04/2027
Data de Vencimento 58ª Série	06/05/2027
Atualização Monetária	IPCA
Juros Remuneratórios 56ª Série	4,3%
Juros Remuneratórios 58ª Série	4,4%
Crédito Total	20.000.000,00
Saldo Devedor (31/01/2025)	20.238.530,41



Operação

Informações da Operação

CRI	56ª Série da 3ª Emissão
CRI	58ª Série da 1ª 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
Crédito Total	20.000.000,00
Fundo de Juros	0,00
Despesas Flat	506.822,23
Preço de Aquisição Líquido	18.506.663,82
Data de emissão 56ª	14/04/2022
Data de vencimento final 56ª	06/04/2027
Data de emissão 58ª	17/07/2024
Data de vencimento final 58ª	06/05/2027
Razão Mínima de Garantia	Valor do imóvel objeto da AF igual ou superior a 200% do saldo devedor



1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. dez24	Monit. jan25
Total Unidades Empreendimento	112	112
Unidades Fora da Garantia	102	102
Permutas	5	5
Unidades	5	5
Disponível / Estoque	45	45
Unidades em Estoque	45	45
Vendidas	52	52
Quitadas	28	28
Financiamento Direto	5	5
Promessa de Repasse	19	19
Unidades Em Garantia	10	10
Disponível / Estoque	10	10
Unidades em Estoque	10	10
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;

Sem movimentações no período.



1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	dez/24	Rolagem									jan/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28
permuta	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
estoque	55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55
0 - 30	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11
31 - 90	7	-	-	-	-	-	-	(7)	-	-	-
91 - 120	4	-	-	-	-	-	7	-	(4)	-	7
121 - 180	2	-	-	-	-	-	-	4	-	-	6
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	112										112

Movimentações no período:

- 11 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (0702, 0706, 0905, 1004, 1602, 1604, 1605, 1701, 1801, 2103 e 2202).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago										
Faixa de Atraso	Unds dez-24	Unds jan-25	% Pago jan-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	39	39	74,6%	0	0	6	4	1	0	0	0	0	0	28
31 - 90	7	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	4	7	48,7%	0	1	1	2	0	0	2	1	0	0	0
121 - 180	2	6	42,6%	0	3	0	0	0	0	0	3	0	0	0
> 180	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Unidades	52	52	66,7%	0	4	7	6	1	0	2	4	0	0	28

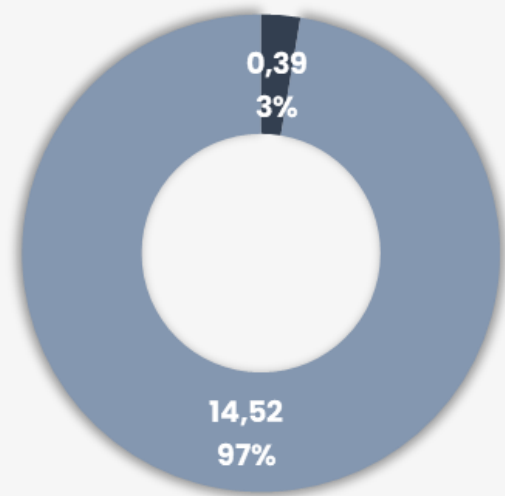
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago										
Faixa de Atraso	R\$MM dez-24	R\$MM jan-25	% jan-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	8,26	8,24	55,2%	0	0	4	3	1	0	0	0	0	0	0
31 - 90	3,65	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	2,77	3,66	24,6%	0	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0
121 - 180	0,33	3,02	20,2%	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0
> 180	0,00	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Recebíveis	15,01	14,92	100,0%	0,00	3	5	4	1	0	1	1	0	0	0

O projeto possui 52 apartamentos vendidos, sendo 24 ativos e 6 unidades inadimplentes acima de 120 dias, representando R\$ 3,02MM ou 20,2% do recebível contratado. Deste montante, R\$ 0,402 milhão refere-se a parcelas vencidas.



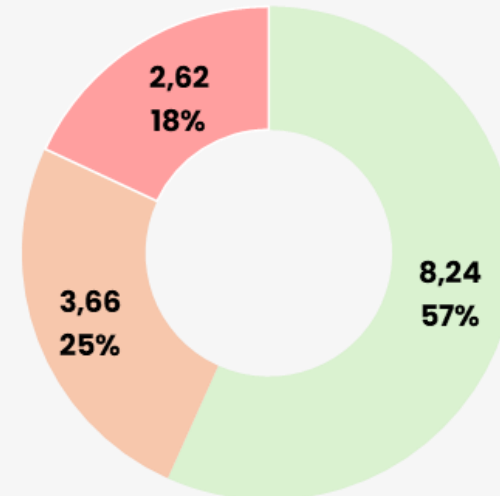
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

O total de recebíveis soma R\$ 14,92 milhões, sendo R\$ 14,52 milhões de chaves / pós-chaves. Deste Chaves / pós chaves, R\$ 2,62 milhão ou 18,1% está inadimplente acima de 120 dias.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, contas do projeto:

Descrição	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Conta Caixa	Daicoval 0001-0	Total
Saldo Inicial + Aplicações	675.436,32	384.601,86	0,00	0,00	0,00	1.060.038,18
Receita Contratada	0,00	50.000,00	142.808,84	0,00	0,00	192.808,84
Construção	-297.140,93	0,00	0,00	-3.222,60	0,00	-300.363,53
Terreno	-19.889,54	0,00	0,00	0,00	0,00	-19.889,54
Incorporação	-99.878,84	0,00	0,00	0,00	0,00	-99.878,84
Marketing	-17.943,52	0,00	0,00	-9.042,47	0,00	-26.985,99
Corretagem	-39.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-39.500,00
Despesas Administrativas	-38.917,32	0,00	0,00	0,00	0,00	-38.917,32
Despesas Não Identificadas	-300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-300,00
Despesas Financeiras	-368,16	-188,47	0,00	0,00	0,00	-556,63
Tributos	-101.161,05	0,00	0,00	0,00	0,00	-101.161,05
Financiamento - Juros Banco	0,00	-151.685,02	0,00	0,00	0,00	-151.685,02
Aporte	0,00	38.852,40	0,00	0,00	0,00	38.852,40
Aporte - GIP Gerencial	0,00	0,00	0,00	12.265,07	0,00	12.265,07
Retirada - GIP Gerencial	-38.852,40	0,00	0,00	0,00	0,00	-38.852,40
Débito - Província	-246.289,79	0,00	0,00	0,00	0,00	-246.289,79
Receitas Financeiras	17,92	147,95	0,00	0,00	0,00	165,87
TED msm TIT	300.000,00	-157.191,16	-142.808,84	0,00	0,00	0,00
Saldo Final + Aplicações	75.212,69	164.537,56	0,00	0,00	0,00	239.750,25



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, Patrimônio Separado

Descrição	Itaú PS 18225-6
Saldo Inicial + Aplicações	29.646,56
Crédito - GIP Dante	246.289,79
CRI - Juros	-244.685,07
Despesas	-10.250,13
Despesas Financeiras	-73,00
Aplicação / Resgate	1,47
Receitas Financeiras	26,90
Saldo C/C	20.956,52
Aplicações Financeiras	998.824,47
Saldo Final C/C + Aplic	1.019.780,99



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

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

Empreendimento	Período	Conta Caixa	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Extrato de Clientes - ERP	Varição (R\$)
GIP Hub	jan/25	0,00	0,00	50.000,00	142.808,84	-192.808,84	0,00
	TOTAL	0,00	0,00	50.000,00	142.808,84	-192.808,84	0,00

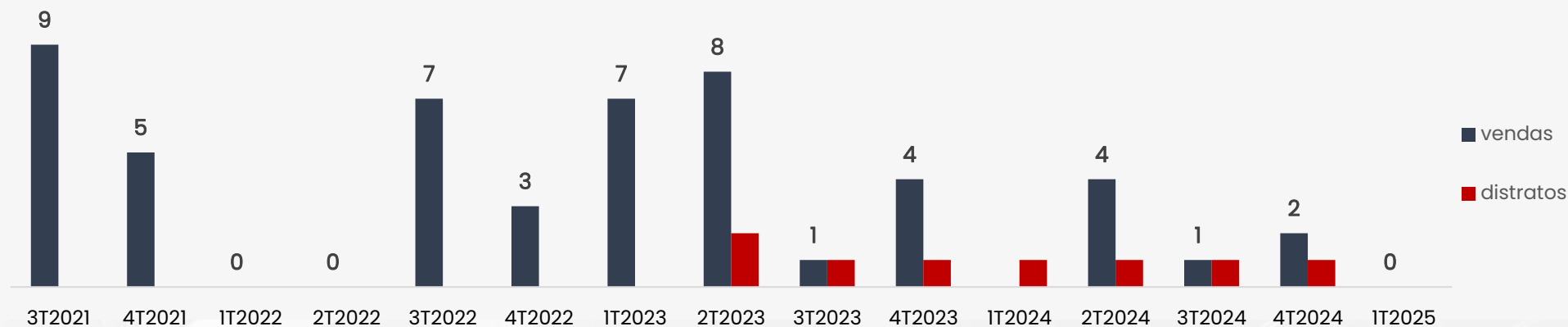


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área (m²)	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)
Loja	18-38	167,0	1	2	0	0	0	0	0,0	2	401,0	26.164,5	5.245,5	10,5
Escritório	28-42	173,4	0	8	0	0	0	0	0,0	8	1.387,6	25.474,5	4.418,4	35,3
1 Dorm	46-48	45,9	3	61	36	1.653	19.100	877	31,6	25	1.148,3	23.911,4	1.098,2	27,5
Studio	46-48	32,8	1	31	14	441	17.036	537	7,5	17	574,3	24.687,2	834,0	14,2
Duplex	39-107	145,8	0	5	2	200	18.993	1.900	3,8	3	529,0	21.088,1	3.718,7	11,2
Total			5	107	52	2.295	18.694	825	42,9	55	4.040,1	24.412,4	1.793,2	98,6

O projeto possui 02 lojas, 08 escritórios e 45 apartamentos em estoque, somando um VGW de R\$ 98.628.183,00 (Tabela de vendas), ou R\$ 82.259.888,79 (VUV das últimas 3 vendas por tipologia).

Histograma de Vendas





2.6 – Índice de Garantia






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)		20.238.530,41
Razão Mínima de Garantia $D = (A + B) / C$		1,87



3.1 – Fiscal

GIP - Dante Carraro (3100)

Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (GIP Dante Carraro):	Status:	Validade:
 SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	26/05/2025
 Trabalhista	Negativa	03/09/2025
 Municipal	Regular	03/08/2025
 Estadual	Negativa	03/08/2025
 FGTS	Regular	26/03/2025

Possui 1 protesto no valor R\$505,74.



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada	31.542.342,30	14.787.107,18	109.805,88	18.300,98	-	46.457.556,34	34%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(2.061.622,13)	(109.805,88)	(18.300,98)	-	(2.189.728,99)	-2%
Revenda de Unidades Distratadas	-	1.818.452,68	2.605.544,14	787.091,46	-	5.211.088,28	4%
Venda de Estoque	-	28.705.273,69	41.129.944,39	12.424.670,70	-	82.259.888,79	61%
Receita Comissão	-	1.670.452,69	1.822.312,02	151.859,34	-	3.644.624,04	3%
Outras Receitas	19.711,78	-	-	-	-	19.711,78	0%
Receitas	31.562.054,08	44.919.664,11	45.557.800,56	13.363.621,50	-	135.403.140,24	100%
Obra - Raso	(50.520.432,91)	-	-	-	-	(50.520.432,91)	-37%
Obra - Taxa Adm	(3.436.244,54)	-	-	-	-	(3.436.244,54)	-3%
Terreno	(19.134.218,06)	-	-	-	-	(19.134.218,06)	-14%
Marketing	(1.544.251,57)	(99.424,50)	(116.394,23)	-	-	(1.760.070,30)	-1%
Despesa Comissão	(571.785,19)	(1.670.452,69)	(1.822.312,02)	(151.859,34)	-	(4.216.409,23)	-3%
Incorporação	(5.909.586,71)	(48.432,76)	-	-	-	(5.958.019,47)	-4%
Incorporação - Fee Development/Sales	-	(1.850.000,00)	-	-	-	(1.850.000,00)	-1%
Despesas Administrativas	(2.778.259,30)	(74.099,55)	(86.400,00)	(86.400,00)	(86.400,00)	(3.111.558,85)	-2%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	(1.595.705,81)	-	-	-	(1.595.705,81)	-1%
Tributos	(2.084.412,87)	(1.691.877,79)	(1.749.419,54)	(528.470,49)	-	(6.054.180,69)	-4%
Débito a identificar	(72.708,65)	-	-	-	-	(72.708,65)	0%
Custos e Despesas	(86.051.899,80)	(7.029.993,10)	(3.774.525,80)	(766.729,82)	(86.400,00)	(97.709.548,52)	-72%
Total Operacional	(54.488.845,72)	37.889.671,01	41.783.274,76	12.596.891,67	(86.400,00)	37.693.591,72	28%
Receitas Financeiras	596.920,34	-	-	-	-	596.920,34	0%
Despesas Financeiras	(161.948,75)	-	-	-	-	(161.948,75)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.967.840,99	-	-	-	-	18.967.840,99	14%
Financiamento - Amortização Fundo	-	(20.379.714,81)	-	-	-	(20.379.714,81)	-15%
Financiamento - Liberação Banco	21.912.222,47	-	-	-	-	21.912.222,47	16%
Financiamento - Amortização Banco	(4.176.256,44)	(17.735.966,03)	-	-	-	(21.912.222,47)	-16%
Financiamento - Juros Banco	(2.432.240,50)	(544.976,99)	-	-	-	(2.977.217,49)	-2%
Financiamento - Outros	(4.668.276,86)	(578,38)	(129.249,34)	-	-	(4.798.104,58)	-4%
Aporte - Outros	5.622.614,97	-	-	-	-	5.622.614,97	4%
Aporte - GIP	6.778.399,10	-	-	-	-	6.778.399,10	5%
Aporte SCP	12.682.085,20	-	-	-	-	12.682.085,20	9%
Retirada - Outros	(1.220.000,00)	-	-	-	-	(1.220.000,00)	-1%
Retirada - GIP	(4.247.546,36)	-	-	-	-	(4.247.546,36)	-3%
Mútuo	(2.019.564,00)	-	-	-	-	(2.019.564,00)	-1%
Aporte - GIP Gerencial	7.759.358,59	-	-	-	-	7.759.358,59	6%
Retirada - GIP Gerencial	(664.097,01)	-	-	-	-	(664.097,01)	0%
Total Investimentos	54.729.511,74	(38.661.236,21)	(129.249,34)	-	-	15.939.026,18	12%
Total Geral	239.666,02	(771.565,20)	41.654.025,41	12.596.891,67	(86.400,00)	53.632.617,91	40%



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses a partir da data-base do relatório;
- Venda dos estoques em 24 meses;
- Custo de obra, terreno, marketing e incorporação considerando incorridos + fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador na base **out/24**, diferenças reprojatadas
- Cronograma de obra foi finalizado em out/24 conforme relatório base **set/24** disponibilizado pelo incorporador;
- 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;
- Foi incluída a série complementar desta operação.