

monitoriⁱⁱ

monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
GIP – Hub Pinheiros (56S3E/58S1E)
Realizado em: 28/04/2025

 **Data Base: Março/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:	54
% Vendido:	49,53%
% Obra:	100,00%
Data de Entrega:	10/10/2024 (Certificado de habite-se)
Data Base Monitoramento:	31/03/2025

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 (31/03/2025) **20.240.853,08**



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.	Monit.
	fev25	mar25
Total Unidades Empreendimento	112	112
Unidades Fora da Garantia (i)	102	102
Permutas	5	5
Unidades	5	5
Disponível / Estoque	44	44
Unidades em Estoque	44	44
Vendidas	53	53
Quitadas	30	30
Financiamento Direto	6	6
Promessa de Repasse	17	17
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 (101 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) Não houve movimentação no período.



1.2 – Rolagem de Unidades

Status	fev/25	Rolagem									mar/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30
permuta	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
estoque	54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54
0 - 30	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	9	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	6
> 180	2	-	-	-	-	-	-	-	3	-	5
	112										112

Movimentações no período:

- 03 unidades rolaram para faixas de atraso maiores: (1604, 1605 e 1801).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds		% Pago mar-25	UNIDADES por % Pago											
	fev-25	mar-25		0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	42	42	74,1%	0	0	7	3	2	0	0	0	0	0	0	30
31 - 90	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	9	6	47,1%	0	1	1	2	0	0	1	1	0	0	0	0
> 180	2	5	50,4%	0	2	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0
Total Unidades	53	53	68,1%	0	3	8	5	2	0	1	3	1	0	30	

Recebíveis unidades vendidas

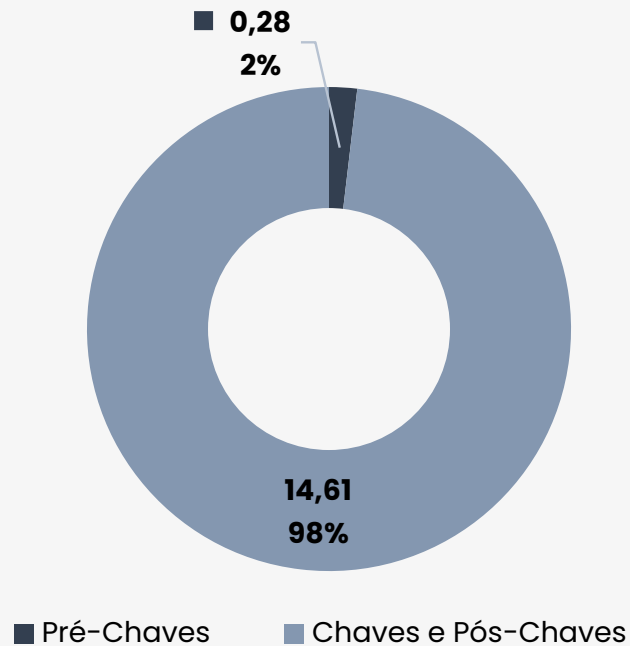
Faixa de Atraso	R\$MM		% mar-25	RECEBÍVEIS por % Pago											
	fev-25	mar-25		0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	9,19	9,24	62,1%	0	0	5	3	1	0	0	0	0	0	0	0
31 - 90	0,00	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	0,00	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	5,32	3,51	23,5%	0	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0
> 180	0,34	2,14	14,4%	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Recebíveis	14,84	14,89	100,0%	0,00	2	6	4	1	0	1	1	0	0	0	

O projeto possui 53 apartamentos vendidos, sendo 23 ativos e 11 unidades inadimplentes acima de 120 dias, representando R\$ 5,65 milhões ou 37,9% do recebível contratado. Deste montante, R\$ 1,6 milhão refere-se a parcelas vencidas.

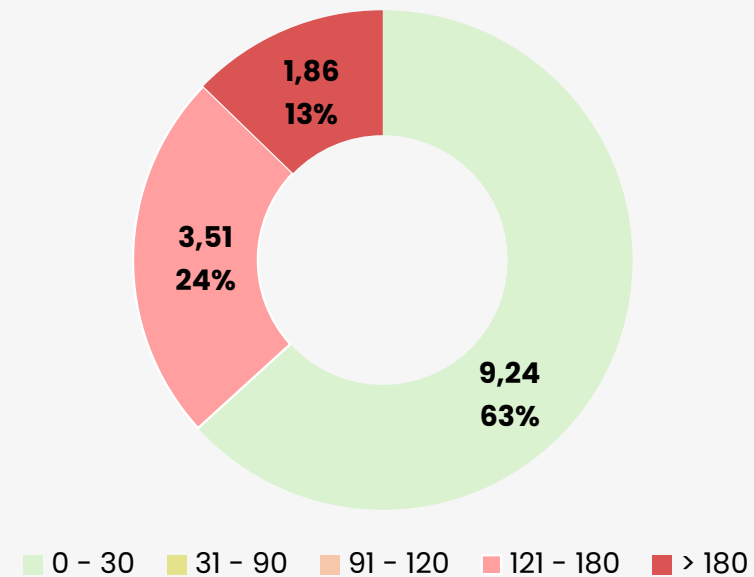


2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



O total de recebíveis soma R\$ 14,89 milhões, sendo R\$ 14,61 milhões de chaves / pós-chaves. Deste, R\$ 5,37 milhões ou 37% está inadimplente acima de 120 dias.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25, contas do projeto:

Descrição	Santander 1300372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Conta Caixa	Total
Saldo Inicial + Aplicações	215.804,93	527.414,56	0,00	0,00	743.219,49
Receita Contratada	0,00	86.000,00	27.808,84	0,00	113.808,84
Construção	-346.328,58	0,00	0,00	-3.404,39	-349.732,97
Terreno	-19.889,54	0,00	0,00	0,00	-19.889,54
Incorporação	-95.656,66	0,00	0,00	0,00	-95.656,66
Marketing	-28.788,71	0,00	0,00	-11.010,99	-39.799,70
Corretagem	-19.500,00	0,00	0,00	0,00	-19.500,00
Despesas Administrativas	-4.891,40	0,00	0,00	0,00	-4.891,40
(i) Despesas Não Identificadas	-857.375,00	0,00	0,00	0,00	-857.375,00
Despesas Financeiras	-258,85	-211,75	0,00	0,00	-470,60
Tributos	-81.512,95	0,00	0,00	0,00	-81.512,95
Financiamento - Juros Banco	0,00	-148.004,66	0,00	0,00	-148.004,66
Aporte	2.020.000,00	0,00	0,00	0,00	2.020.000,00
Aporte - GIP Gerencial	0,00	0,00	0,00	14.415,38	14.415,38
Mútuo	-500.000,00	0,00	0,00	0,00	-500.000,00
Receitas Financeiras	46,82	204,93	0,00	0,00	251,75
TED msm TIT	300.000,00	-272.191,16	-27.808,84	0,00	0,00
Saldo Final + Aplicações	581.650,06	193.211,92	0,00	0,00	774.861,98

(i) Não foi possível identificar a finalidade dessa despesa de R\$ 857 mil, com a descrição de "PAGAMENTO unidade 12 RICARDO PUCCINELLI GERALDI", efetuada no dia 13/03/25.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25, Patrimônio Separado

Descrição	Itaú PS 18225-6
Saldo Inicial + Aplicações	306.048,48
Despesas	-6.945,08
Despesas Financeiras	-79,00
Aplicação / Resgate	-282.617,00
Receitas Financeiras	40,41
Saldo C/C	16.447,81
Aplicações Financeiras	1.012.518,25
Saldo Final C/C + Aplic	1.028.966,06



2.4 – Recebimentos de Clientes

Comparando os recebimentos nos extratos bancários e as baixas no ERP, não houve variação no período.

Empreendimento	Período	Conta Caixa	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Extrato de Clientes - ERP	Variação (R\$)
GIP Hub	mar/25	0,00	0,00	86.000,00	27.808,84	-113.808,84	0,00
	TOTAL	0,00	0,00	86.000,00	27.808,84	-113.808,84	0,00

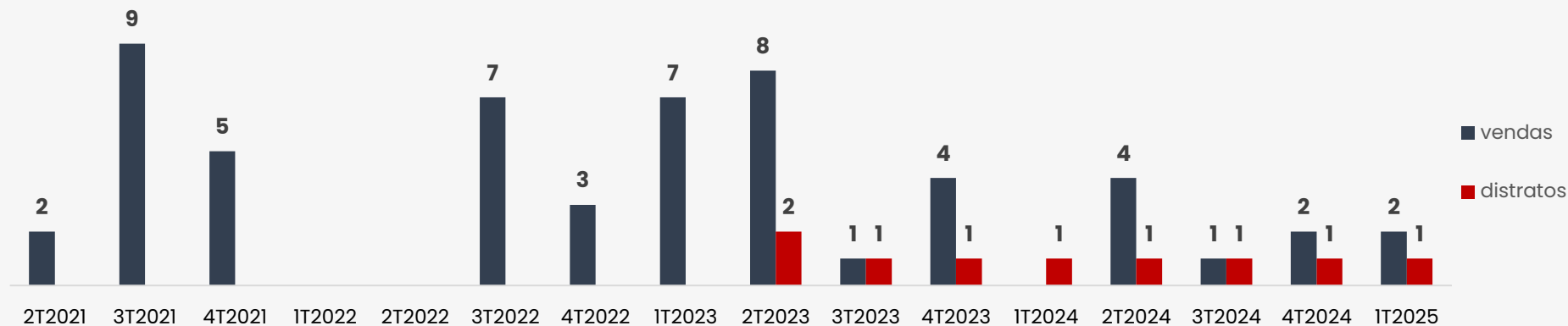


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área (m²)	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	Qtd. 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	37	1.699	19.639	902	33,4	24	1.102,3	23.933,8	1.099,3	26,4
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	53	2.341	19.093	843	44,7	54	3.994,2	24.424,4	1.806,6	97,6

O projeto possui **02 lojas, 08 escritórios e 44 apartamentos** em estoque, somando um VGW de **R\$ 97.554.708,00** (Tabela de vendas), ou **R\$ 84.685.243,15** (VUV das últimas 3 vendas por tipologia).

Histograma de Vendas










2.6 – Índice de Garantia

Unidades em 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)		20.240.853,08
Razão Mínima de Garantia $D = (A + B) / C$		1,87



3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (GIP Dante Carraro):	Status:	Validade:
 SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	12/10/2025
 Trabalhista	Negativa	25/10/2025
 Municipal	Regular	03/08/2025
 Estadual	Negativa	28/10/2025
 FGTS	Regular	23/05/2025



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	Total	% / VEV
Receita Contratada	33.681.204,64	14.758.299,29	110.355,00	18.392,50	-	48.568.251,43	34%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(5.435.281,25)	-	-	-	(5.435.281,25)	-4%
Revenda de Unidades Distratadas	-	3.383.595,32	6.015.280,58	2.631.685,25	-	12.030.561,15	8%
Venda de Estoque	-	23.817.724,64	42.342.621,58	18.524.896,94	-	84.685.243,15	59%
Receita Comissão	-	1.511.184,44	2.014.912,59	503.728,15	-	4.029.825,18	3%
Outras Receitas	19.711,78	-	-	-	-	19.711,78	0%
Receitas	33.700.916,42	38.035.522,44	50.483.169,74	21.678.702,84	-	143.898.311,44	100%
Obra – Raso	(51.098.358,02)	-	-	-	-	(51.098.358,02)	-36%
Obra – Taxa Adm	(3.436.244,54)	-	-	-	-	(3.436.244,54)	-2%
Terreno	(19.173.997,14)	-	-	-	-	(19.173.997,14)	-13%
Marketing	(1.596.057,29)	(92.484,61)	(108.728,21)	-	-	(1.797.270,11)	-1%
Despesa Comissão	(645.785,19)	(1.511.184,44)	(2.014.912,59)	(503.728,15)	-	(4.675.610,37)	-3%
Incorporação	(6.089.123,02)	-	-	-	-	(6.089.123,02)	-4%
Incorporação – Fee Development/Sales	-	(1.850.000,00)	-	-	-	(1.850.000,00)	-1%
Despesas Administrativas	(2.566.400,11)	(117.097,75)	(86.400,00)	(86.400,00)	(86.400,00)	(2.942.697,86)	-2%
Devolução Distratos Realizados	(397.193,29)	-	-	-	-	(397.193,29)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	(4.613.579,53)	-	-	-	(4.613.579,53)	-3%
Tributos	(2.177.728,72)	(1.420.862,87)	(1.934.316,09)	(846.263,29)	-	(6.379.170,96)	-4%
Débito a identificar	(930.083,65)	-	-	-	-	(930.083,65)	-1%
Custos e Despesas	(88.110.970,97)	(9.605.209,21)	(4.144.356,88)	(1.436.391,44)	(86.400,00)	(103.383.328,50)	-72%
Total Operacional	(54.410.054,55)	28.430.313,23	46.338.812,86	20.242.311,40	(86.400,00)	40.514.982,95	28%
Receitas Financeiras	597.263,99	-	-	-	-	597.263,99	0%
Despesas Financeiras	(162.811,93)	-	-	-	-	(162.811,93)	0%
Financiamento – Liberação Fundo	18.967.840,99	-	-	-	-	18.967.840,99	13%
Financiamento – Amortização Fundo	-	(20.382.053,69)	-	-	-	(20.382.053,69)	-14%
Financiamento – Liberação Banco	21.912.222,47	-	-	-	-	21.912.222,47	15%
Financiamento – Amortização Banco	(4.668.386,18)	(17.243.836,29)	-	-	-	(21.912.222,47)	-15%
Financiamento – Juros Banco	(2.730.224,61)	(284.429,97)	-	-	-	(3.014.654,58)	-2%
Financiamento – Outros	(5.191.842,33)	-	(129.827,72)	-	-	(5.321.670,05)	-4%
Aporte – Outros	6.222.614,97	-	-	-	-	6.222.614,97	4%
Aporte – GIP	8.398.503,13	-	-	-	-	8.398.503,13	6%
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	(2.519.564,00)	-	-	-	-	(2.519.564,00)	-2%
Aporte – GIP Gerencial	7.808.773,97	-	-	-	-	7.808.773,97	5%
Retirada – GIP Gerencial	(664.097,01)	-	-	-	-	(664.097,01)	0%
Total Investimentos	55.184.832,30	(37.910.319,95)	(129.827,72)	-	-	17.144.684,63	12%
Total Geral	774.777,75	(9.480.006,71)	46.208.985,14	20.242.311,40	(86.400,00)	57.659.667,58	40%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



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.