

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro**  
**GIP – Hub Pinheiros (CRI 56S3E)**  
**Realizado em: 24/04/2024**

 **Data Base: Março/2024**



## **Resumo do Empreendimento**

---

## **CRI – Resumo do Empreendimento**

---

### **1 – Posição Comercialização**

---

### **2 – Recebíveis e Despesas**

---

### **3 – Contábil e Fiscal**

---

### **4 – Resultado Projetado**

---

# Resumo do Empreendimento



## 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:	72,82%
Data de Entrega:	30/06/2024 (previsto CCV)
Data Base Monitoramento:	31/03/2024

## 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 (31/03/2024)	10.125.900,00

# 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. fev24	Monit. mar24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>112</b>	<b>112</b>
<b>Unidades Fora da Garantia</b>	<b>102</b>	<b>102</b>
<b>Permutas</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Unidades	5	5
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>49</b>	<b>49</b>
Unidades em Estoque	49	49
Unidades Alugadas	0	0
<b>Vendas (i)</b>	<b>48</b>	<b>48</b>
Quitadas	17	17
Financiamento Direto	12	12
Promessa de Repasse	19	19
<b>Unidades Em Garantia</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Unidades em Estoque	10	10
Unidades Alugadas	0	0
<b>Vendas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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:

- Não houve movimentações no período.

# 1 – Monitoramento Posição Comercialização

## 1.2 – Rolagem de Unidades em garantia

Status	fev/24	Rolagem										mar/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	59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	22	-	-	-	-	-	-	3	-	-	1	26
31 - 90	5	-	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	2
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	4	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	3
	<b>112</b>											<b>112</b>

### Movimentações no período:

- 04 unidades inadimplentes recuperadas (1-1006, -1-1101, 1-1604 e 1-1605).



## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds fev-24	Unds mar-24	% Pago mar-24
0 - 30	39	43	57,0%
31 - 90	5	2	16,5%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	4	3	51,1%
<b>Total Unidades</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>55,1%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM fev-24	R\$MM mar-24	% mar-24
0 - 30	13,36	15,00	86,5%
31 - 90	3,52	1,28	7,4%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	1,34	1,07	6,2%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>18,22</b>	<b>17,35</b>	<b>100,0%</b>

#### 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	6	6	3	6	1	1	0	1	1	17
0	2	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	0	0	2	0	0	0
<b>1</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>17</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

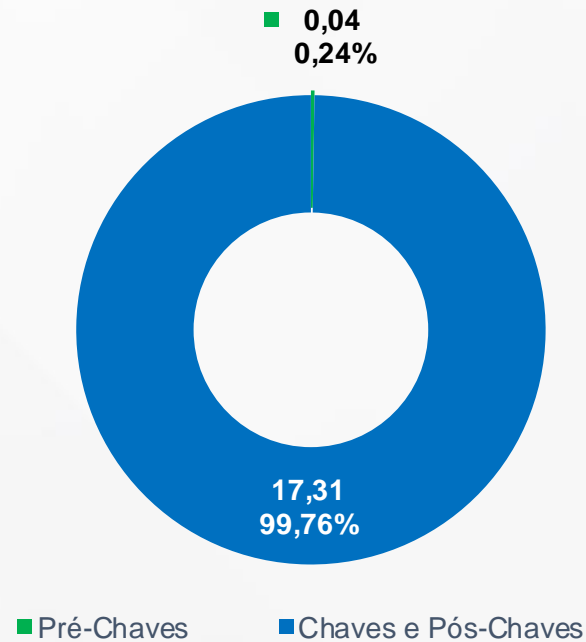
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,87	4,49	4,13	2,29	2,42	0,26	0,34	0,00	0,20	0,00	0,00
0,00	1,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,32	0,00	0,00	0,00
<b>0,87</b>	<b>6,52</b>	<b>4,13</b>	<b>2,29</b>	<b>2,42</b>	<b>0,26</b>	<b>0,34</b>	<b>0,32</b>	<b>0,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

O projeto possui 48 apartamentos vendidos, sendo 31 ativos. 03 unidades se encontram inadimplentes acima de 120 dias, representando 6,2% (R\$ 1,07 milhão) dos recebíveis totais.

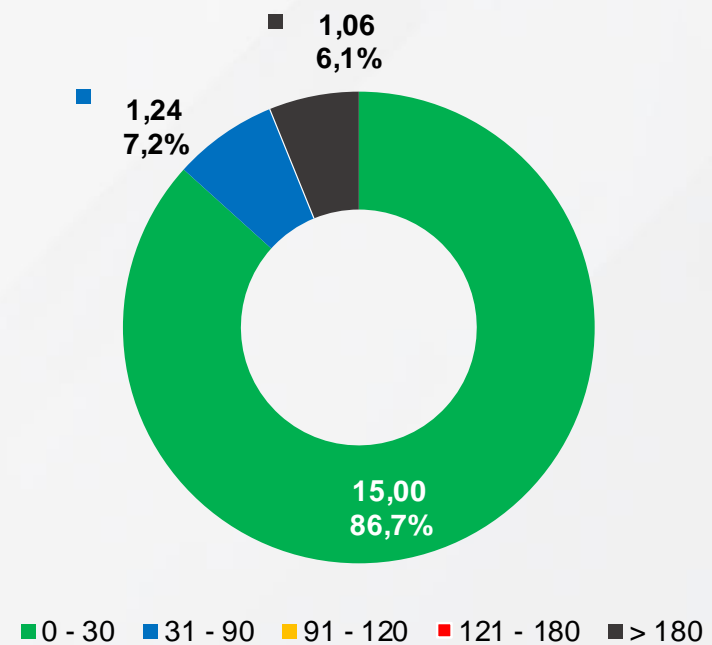
# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



O total de recebíveis soma **R\$ 17,35 milhões**, **R\$ 17,31 milhões** são chaves e pós/chaves. Deste último, R\$ 1,06 milhão (6,1%) encontra-se inadimplente acima de 120 dias.

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações na conta do Projeto no período Mar/24:

Descrição	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Conta Caixa	Daicoval 0001-0	Total
Saldo Inicial + Aplicações	41.371,44	1.159.278,51	0,00	0,00	0,00	1.200.649,95
Receita Contratada	0,00	41.196,41	921.522,25	0,00	0,00	962.718,66
Construção	-2.069.966,46	0,00	0,00	-24.170,00	0,00	-2.094.136,46
Terreno	-35.357,61	0,00	0,00	0,00	0,00	-35.357,61
Incorporação	-17.625,40	0,00	0,00	0,00	0,00	-17.625,40
Marketing	-18.787,21	0,00	0,00	0,00	0,00	-18.787,21
Despesas Administrativas	-63.091,43	0,00	0,00	0,00	0,00	-63.091,43
Despesas Não Identificadas (i)	-5.037,50	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.037,50
Despesas Financeiras	-1.839,73	-6.270,67	0,00	0,00	0,00	-8.110,40
Tributos	-75.401,64	0,00	0,00	0,00	0,00	-75.401,64
Financiamento - Liberação Banco	0,00	734.897,14	0,00	0,00	0,00	734.897,14
Financiamento - Amortização Banco	0,00	-156.390,85	0,00	0,00	0,00	-156.390,85
Financiamento - Juros Banco	0,00	-112.713,56	0,00	0,00	0,00	-112.713,56
Financiamento - Outras Despesas	0,00	-1.706,18	0,00	0,00	0,00	-1.706,18
Aporte	280.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	280.000,00
Aporte - GIP Gerencial	0,00	0,00	0,00	24.170,00	0,00	24.170,00
Débito - Província	-112.516,44	0,00	0,00	0,00	0,00	-112.516,44
Receitas Financeiras	23,34	0,00	0,00	0,00	0,00	23,34
TED msm TIT	2.298.000,00	-1.376.477,75	-921.522,25	0,00	0,00	0,00
Saldo Final + Aplicações	219.771,36	281.813,05	0,00	0,00	0,00	501.584,41

(i) No período ocorreram débitos que não foram possíveis serem identificados.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3.1 – Fluxo Realizado

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

Descrição	Itaú PS 18225-6
<b>Saldo Inicial + Aplicações</b>	<b>819,34</b>
Crédito - GIP Dante	112.516,44
CRI - Juros	-68.948,95
CRI - Correção Monetária	-42.003,30
CRI - Outros	0,02
Despesas	-4.318,10
Despesas Financeiras	-73,00
Aplicação / Resgate	4.319,71
<b>Saldo C/C</b>	<b>2.312,16</b>
Aplicações Financeiras	587.620,90
<b>Saldo Final C/C + Aplic</b>	<b>589.933,06</b>

## 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:

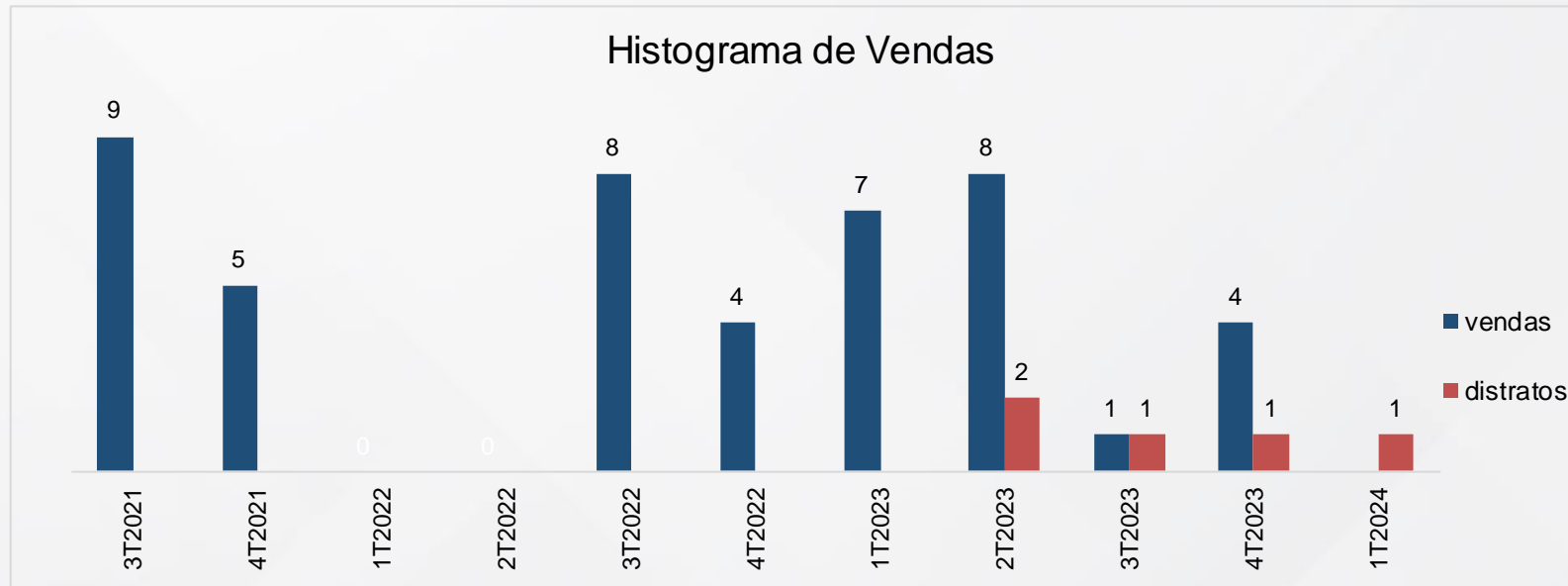
Empreendimento	Período	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Santander Holding	Extrato de Clientes - ERP	Varição (R\$)
GIP Hub	mar/24	0,00	41.196,41	921.522,25	0,00	-962.718,66	0,00
	TOTAL	0,00	41.196,41	921.522,25	0,00	-962.718,66	0,00

# 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	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	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
<b>Total</b>			<b>5</b>	<b>107</b>	<b>48</b>	<b>2.044,4</b>	<b>18.282</b>	<b>778,7</b>	<b>37,4</b>	<b>59</b>	<b>4.290,7</b>	<b>24.302</b>	<b>1.767,33</b>	<b>104,3</b>

O projeto possui **02 lojas, 08 escritórios e 49 apartamentos** em estoque, somando um VGW de **R\$ 104.272.593,00** (Tabela de vendas), ou **R\$ 85.094.402,60** (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
<b>Saldo Devedor (C)</b>		<b>10.125.900,00</b>
<b>Razão Mínima de Garantia <math>D = (A + B) / C</math></b>		<b>3,74</b>

# 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	20/10/2024
● Trabalhista	Negativa	20/10/2024
● Municipal	Regular	22/07/2024
● Estadual	Negativa	23/10/2024
● FGTS	Regular	04/05/2024

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1 – Resultado projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	Total	% / VGV
Receita Contratada	21.661.982,46	15.730.281,52	824.270,16	636.907,41	103.391,28	<b>38.956.832,83</b>	30%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(826.424,37)	(103.865,04)	(103.865,04)	(17.310,84)	<b>(1.051.465,29)</b>	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	520.873,54	1.041.747,09	520.873,54	-	<b>2.083.494,17</b>	2%
Venda de Estoque	-	21.273.600,65	42.547.201,30	21.273.600,65	-	<b>85.094.402,60</b>	66%
Receita Comissão	-	1.362.154,64	1.816.206,18	454.051,55	-	<b>3.632.412,37</b>	3%
Outras Receitas	19.711,76	-	-	-	-	<b>19.711,76</b>	0%
<b>Receitas</b>	<b>21.681.694,22</b>	<b>38.060.485,98</b>	<b>46.125.559,69</b>	<b>22.781.568,11</b>	<b>86.080,44</b>	<b>128.735.388,44</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(34.739.356,66)	(13.302.721,35)	-	-	-	<b>(48.042.078,01)</b>	-37%
Obra - Taxa Adm	(2.798.074,64)	-	-	-	-	<b>(2.798.074,64)</b>	-2%
Terreno	(18.810.495,70)	(32.487,06)	-	-	-	<b>(18.842.982,76)</b>	-15%
Marketing	(1.131.191,22)	-	-	-	-	<b>(1.131.191,22)</b>	-1%
Despesa Comissão	(240.375,19)	(1.362.154,64)	(1.816.206,18)	(454.051,55)	-	<b>(3.872.787,56)</b>	-3%
Incorporação	(5.137.788,01)	(475.071,49)	-	-	-	<b>(5.612.859,50)</b>	-4%
Incorporação - Fee Development/Sales	-	(1.850.000,00)	-	-	-	<b>(1.850.000,00)</b>	-1%
Despesas Administrativas	(2.062.957,63)	(289.900,00)	(177.900,00)	-	-	<b>(2.530.757,63)</b>	-2%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(1.229.891,18)	(1.392.572,78)	(1.743.557,94)	(871.778,97)	-	<b>(5.237.800,87)</b>	-4%
Débito a identificar	(54.190,87)	-	-	-	-	<b>(54.190,87)</b>	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(66.204.321,10)</b>	<b>(18.704.907,32)</b>	<b>(3.737.664,12)</b>	<b>(1.325.830,51)</b>	-	<b>(89.972.723,05)</b>	<b>-70%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(44.522.626,88)</b>	<b>19.355.578,67</b>	<b>42.387.895,57</b>	<b>21.455.737,60</b>	<b>86.080,44</b>	<b>38.762.665,40</b>	<b>30%</b>
Receitas Financeiras	592.255,66	-	-	-	-	<b>592.255,66</b>	0%
Despesas Financeiras	(132.956,05)	-	-	-	-	<b>(132.956,05)</b>	0%
Financiamento - Liberação Fundo	9.493.943,35	-	-	-	-	<b>9.493.943,35</b>	7%
Financiamento - Amortização Fundo	-	(10.433.384,47)	-	-	-	<b>(10.433.384,47)</b>	-8%
Financiamento - Liberação Banco	17.944.723,12	6.422.549,92	-	-	-	<b>24.367.273,04</b>	19%
Financiamento - Amortização Banco	(3.221.558,70)	-	(21.145.714,34)	-	-	<b>(24.367.273,04)</b>	-19%
Financiamento - Juros Banco	(1.003.641,05)	(1.313.925,11)	(162.437,27)	-	-	<b>(2.480.003,43)</b>	-2%
Financiamento - Outros	(2.738.212,27)	-	-	-	-	<b>(2.738.212,27)</b>	-2%
Aporte - Outros	5.622.614,97	-	-	-	-	<b>5.622.614,97</b>	4%
Aporte - GIP	5.134.546,70	-	-	-	-	<b>5.134.546,70</b>	4%
Aporte SCP	12.682.085,20	-	-	-	-	<b>12.682.085,20</b>	10%
Retirada - Outros	(1.220.000,00)	-	-	-	-	<b>(1.220.000,00)</b>	-1%
Mútuo	568.292,00	-	-	-	-	<b>568.292,00</b>	0%
Aporte - GIP Gerencial	1.927.362,97	-	-	-	-	<b>1.927.362,97</b>	1%
Retirada - GIP Gerencial	(625.244,61)	-	-	-	-	<b>(625.244,61)</b>	0%
<b>Total Investimentos</b>	<b>45.024.211,29</b>	<b>(5.324.759,66)</b>	<b>(21.308.151,61)</b>	-	-	<b>18.391.300,02</b>	<b>14%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>501.584,41</b>	<b>14.030.819,01</b>	<b>21.079.743,96</b>	<b>21.455.737,60</b>	<b>86.080,44</b>	<b>57.153.965,42</b>	<b>44%</b>

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 **Mar/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.