

monitoriⁱⁱ

monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro GIP – Hub Pinheiros (56S3E/58S1E)

Realizado em: 03/07/2025

 **Data Base: Maio/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:	53
% Vendido:	50,47%
% Obra:	100,00%
Data de Entrega:	10/10/2024 (Certificado de habite-se)
Data Base Monitoramento:	31/05/2025

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 (31/05/2025)	20.255.673,29



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.
	abr25	mai25
Total Unidades Empreendimento	112	112
Unidades Fora da Garantia	102	102
Permutas	5	5
Unidades	5	5
Disponível / Estoque	44	43
Unidades em Estoque	44	43
Vendas (i)	53	54
Quitadas	30	32
Financiamento Direto	6	6
Promessa de Repasse	17	16
Unidades Em Garantia	10	10
Disponível / Estoque	10	10
Unidades em Estoque	10	10
Vendas	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) Movimentações do período:

- 02 unidade foram vendidas: (1602 e 1804);
- 01 unidade foi distratada: (2103);



1.2 – Rolagem de Unidades

Status	abr/25	Rolagem									mai/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	30	-	-	-	-	2	-	-	-	-	32
permuta	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
estoque	54	-	-	-	-	(2)	-	-	-	1	53
0 - 30	14	-	(2)	-	2	-	-	-	-	(10)	4
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	9	-	-	-	(1)	10	-	-	-	-	18
	112										112

Movimentações do período:

- 02 unidades quitadas: 1005 e 2204;
- 02 unidades foram vendidas: 1602 e 1804;
- 01 unidade foi distratada no período: 2103;
- 10 unidades rolaram para faixas de atraso maiores: (604, 605, 705, 804, 901, 1104, 1601, 1705, 1801 e 2201).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds abr-25	Unds mai-25	% Pago mai-25
0 - 30	44	36	89,7%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	9	18	40,8%
Total Unidades	53	54	70,6%

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	1	1	0	1	0	0	0	0	0	32
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	0
0	2	6	5	0	0	1	3	1	0	0
1	3	7	5	1	0	1	3	1	0	32

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM abr-25	R\$MM mai-25	% mai-25
0 - 30	10,32	3,07	21,4%
31 - 90	0,00	0,00	0,0%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	4,69	11,26	78,6%
Total Recebíveis	15,01	14,33	100,0%

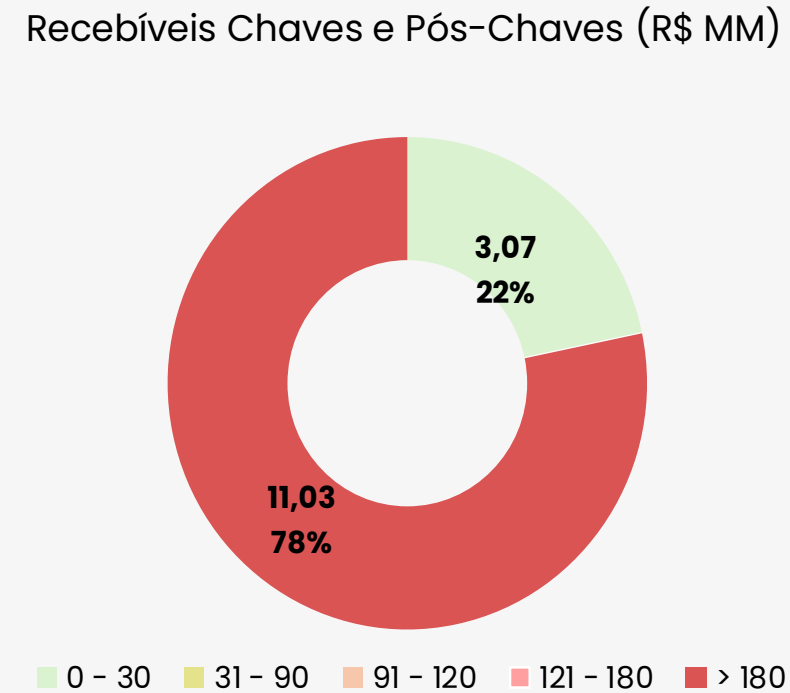
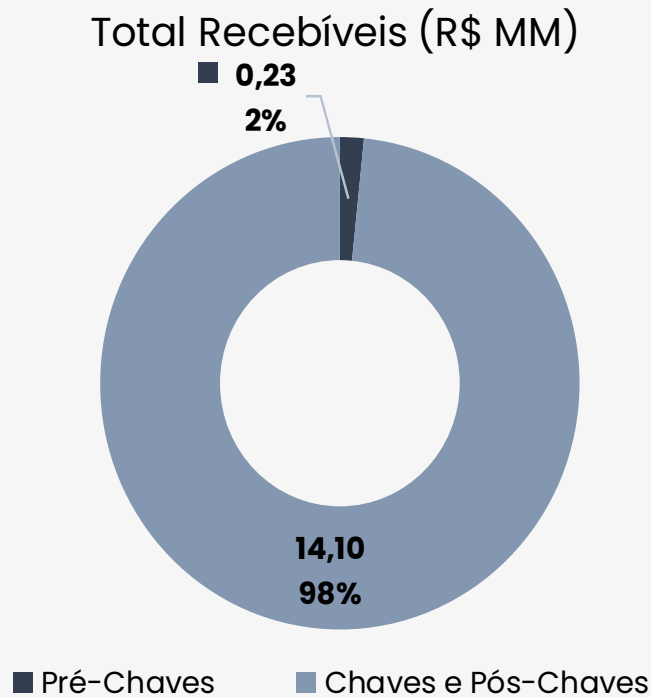
RECEBÍVEIS por % Pago

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

O projeto possui 54 apartamentos vendidos, sendo 22 ativos e 18 unidades inadimplentes acima de 120 dias, representando R\$ 11,26 milhões ou 78,6% do recebível contratado. Deste montante, R\$ 7,1 milhões refere-se a parcelas vencidas.



2.2 – Inadimplência e Recebíveis



O total de recebíveis soma R\$ 14,33 milhões, sendo R\$ 14,10 milhões de chaves / pós-chaves. Deste, R\$ 11,03 milhões ou 78% está inadimplente acima de 120 dias.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Maio/25, contas do projeto:

Descrição	Santander 1300372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Itaú 98680-6	Conta Caixa	Total
Saldo Inicial + Aplicações	397.851,52	17.049,60	0,00	1.000,00	0,00	415.901,12
Receita Contratada	0,00	1.110.000,00	15.000,00	0,00	0,00	1.125.000,00
Outras Receitas	48.184,05	0,00	0,00	0,00	0,00	48.184,05
Construção	-270.923,22	0,00	0,00	0,00	-3.954,65	-274.877,87
Terreno	-19.889,54	0,00	0,00	0,00	0,00	-19.889,54
Incorporação	-116.452,76	0,00	0,00	0,00	0,00	-116.452,76
Marketing	-5.030,28	0,00	0,00	0,00	-13.620,08	-18.650,36
Corretagem	-14.282,50	0,00	0,00	0,00	0,00	-14.282,50
Despesas Administrativas - Distratos	-227.913,72	0,00	0,00	0,00	0,00	-227.913,72
Despesas Administrativas	-8.583,82	0,00	0,00	0,00	0,00	-8.583,82
Despesas Não Identificadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Financeiras	-196,85	-130,70	0,00	-79,00	0,00	-406,55
Tributos	-74.704,93	0,00	0,00	0,00	0,00	-74.704,93
Financiamento - Juros Banco	0,00	-148.931,82	0,00	0,00	0,00	-148.931,82
Aporte	740.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	740.000,00
Aporte - GIP Gerencial	0,00	0,00	0,00	0,00	17.574,73	17.574,73
Mútuo	-110.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-110.000,00
Débito - Província	-263.141,87	0,00	0,00	0,00	0,00	-263.141,87
Receitas Financeiras	10,42	-0,41	0,00	0,18	0,00	10,19
TED msm TIT	65.000,00	-50.000,00	-15.000,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Final + Aplicações	139.926,50	927.986,67	0,00	921,18	0,00	1.068.834,35



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Maio/25, Patrimônio Separado

Descrição	Itaú PS 18225-6
Saldo Inicial + Aplicações	5.381,21
Crédito - GIP Dante	263.141,87
CRI - Juros	-251.458,69
CRI - Outros	0,01
Despesas	-6.825,46
Despesas Financeiras	-79,00
Aplicação / Resgate	-0,55
Receitas Financeiras	1,64
Saldo C/C	10.161,03
Aplicações Financeiras	1.033.294,42
Saldo Final C/C + Aplic	1.043.455,45



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	mai/25	0,00	0,00	1.110.000,00	15.000,00	-1.125.000,00	0,00
	TOTAL	0,00	0,00	1.110.000,00	15.000,00	-1.125.000,00	0,00

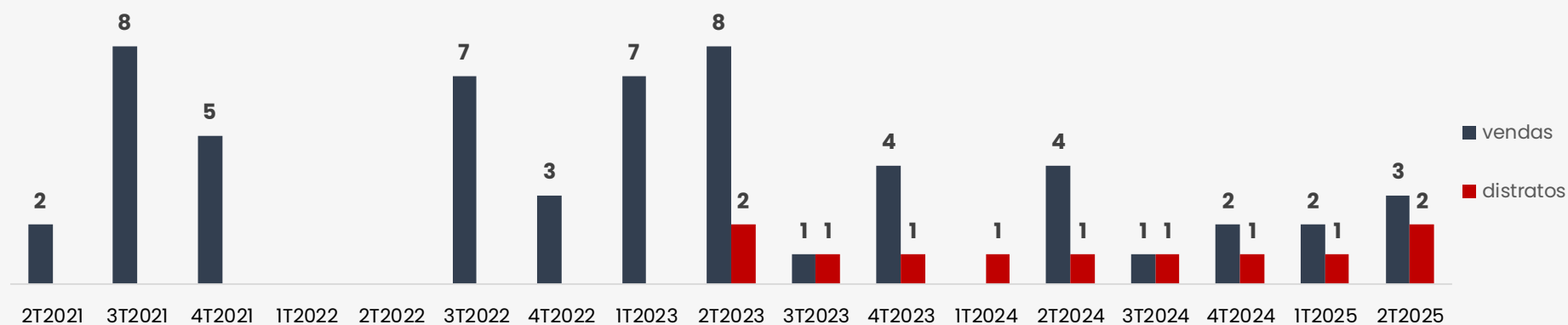


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

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	27.966,2	5.606,7	11,2
Escritório	28-42	173,4	0	8	0	0	0	0	0,0	8	1.387,6	27.408,7	4.753,9	38,0
1 Dorm	46-48	45,9	3	61	38	1.745	19.726	906	34,4	23	1.056,4	29.583,6	1.358,8	31,3
Studio	46-48	32,8	1	31	13	407	16.737	524	6,8	18	608,6	24.750,9	836,9	15,1
Duplex	39-107	145,8	0	5	3	302	18.882	1.900	5,7	2	427,2	23.288,3	4.974,5	9,9
Total			5	107	54	2.454	19.126	869	46,9	53	3.880,7	27.187,9	1.990,7	105,5

O projeto possui **02 lojas, 08 escritórios e 43 apartamentos** em estoque, somando um VGW de **R\$ 105.508.764,00** (Tabela de vendas), ou **R\$ 83.696.687,98** (VUV das últimas 6 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)		20.255.673,29
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	25/10/2025
● Trabalhista	Negativa	23/11/2025
● Municipal	Regular	03/08/2025
● Estadual	Negativa	27/11/2025
● FGTS	Regular	19/07/2025
● Protestos	Regular	-



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada	36.434.519,64	14.200.644,99	111.715,92	18.619,32	-	50.765.499,87	34%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(11.068.904,63)	-	-	-	(11.068.904,63)	-7%
Revenda de Unidades Distratadas	-	4.134.377,92	10.444.744,22	6.310.366,30	-	20.889.488,44	14%
Venda de Estoque	-	16.564.969,50	41.848.343,99	25.283.374,49	-	83.696.687,98	56%
Receita Comissão	-	1.271.012,56	2.178.878,68	907.866,11	-	4.357.757,35	3%
Outras Receitas	67.895,83	-	-	-	-	67.895,83	0%
Receitas	36.502.415,47	25.102.100,34	54.583.682,81	32.520.226,23	-	148.708.424,84	100%
Obra - Raso	(51.630.702,60)	-	-	-	-	(51.630.702,60)	-35%
Obra - Taxa Adm	(3.436.244,54)	-	-	-	-	(3.436.244,54)	-2%
Terreno	(19.213.776,22)	-	-	-	-	(19.213.776,22)	-13%
Marketing	(1.619.619,78)	(92.484,61)	(108.728,21)	-	-	(1.820.832,60)	-1%
Despesa Comissão	(674.350,19)	(1.271.012,56)	(2.178.878,68)	(907.866,11)	-	(5.032.107,54)	-3%
Incorporação	(6.270.085,84)	-	-	-	-	(6.270.085,84)	-4%
Incorporação - Fee Development/Sales	-	(1.850.000,00)	-	-	-	(1.850.000,00)	-1%
Despesas Administrativas	(2.579.488,73)	(90.696,20)	(93.896,75)	(86.400,00)	(86.400,00)	(2.936.881,68)	-2%
Devolução Distratos Realizados	(625.107,01)	-	-	-	-	(625.107,01)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	(9.044.766,91)	-	-	-	(9.044.766,91)	-6%
Tributos	(2.266.922,51)	(919.036,81)	(2.091.723,53)	(1.263.749,63)	-	(6.541.432,48)	-4%
Débito a identificar	(930.083,65)	-	-	-	-	(930.083,65)	-1%
Custos e Despesas	(89.246.381,07)	(13.267.997,09)	(4.473.227,16)	(2.258.015,75)	(86.400,00)	(109.332.021,07)	-74%
Total Operacional	(52.743.965,60)	11.834.103,24	50.110.455,65	30.262.210,48	(86.400,00)	39.376.403,77	26%
Receitas Financeiras	597.613,90	-	-	-	-	597.613,90	0%
Despesas Financeiras	(164.009,44)	-	-	-	-	(164.009,44)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.967.840,99	-	-	-	-	18.967.840,99	13%
Financiamento - Amortização Fundo	-	(20.396.977,28)	-	-	-	(20.396.977,28)	-14%
Financiamento - Liberação Banco	21.912.222,47	-	-	-	-	21.912.222,47	15%
Financiamento - Amortização Banco	(5.325.026,18)	(16.587.196,29)	-	-	-	(21.912.222,47)	-15%
Financiamento - Juros Banco	(3.031.716,13)	(283.199,87)	-	-	-	(3.314.916,00)	-2%
Financiamento - Outros	(5.773.373,77)	-	(57.626,58)	(72.201,14)	-	(5.903.201,49)	-4%
Aporte - Outros	7.322.614,97	-	-	-	-	7.322.614,97	5%
Aporte - GIP	8.888.503,13	-	-	-	-	8.888.503,13	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	(4.797.546,36)	-	-	-	-	(4.797.546,36)	-3%
Mútuo	(3.415.064,00)	-	-	-	-	(3.415.064,00)	-2%
Aporte - GIP Gerencial	7.832.772,48	-	-	-	-	7.832.772,48	5%
Retirada - GIP Gerencial	(664.097,01)	-	-	-	-	(664.097,01)	0%
Total Investimentos	53.812.820,25	(37.267.373,44)	(57.626,58)	(72.201,14)	-	16.415.619,09	11%
Total Geral	1.068.854,65	(25.433.270,20)	50.052.829,06	30.190.009,35	(86.400,00)	55.792.022,86	38%

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.