

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro**  
**GIP – Hub Pinheiros (CRI 56S3E)**  
**Realizado em: 04/11/2024**

 **Data Base: Setembro/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:	56
% Vendido:	47,66%
% Obra:	97,66%
(i) Data de Entrega:	30/10/2024 (cronograma físico financeiro de obra)
Data Base Monitoramento:	30/09/2024

## 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 (30/09/2024)	20.192.426,10

(i) Estimativa de entrega baseada no cronograma na base **set/24**.

# CRI – Resumo do Empreendimento

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
<i>Crédito Total</i>	<i>20.000.000,00</i>
<i>Fundo de Juros</i>	<i>0,00</i>
<i>Despesas Flat</i>	<i>506.822,23</i>
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 – Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1 - Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. ago24	Monit. set24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>112</b>	<b>112</b>
<b>Unidades Fora da Garantia</b>	<b>101</b>	<b>101</b>
<b>Permutas</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<i>Unidades</i>	4	4
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>47</b>	<b>46</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	47	46
<b>Vendidas (i)</b>	<b>50</b>	<b>51</b>
<i>Quitadas</i>	20	21
<i>Financiamento Direto</i>	11	11
<i>Promessa de Repasse</i>	19	19
<b>Unidades Em Garantia</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	10	10
<b>Vendidas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Quitadas</i>	0	0
<i>Financiamento Direto</i>	0	0
<i>Promessa de Repasse</i>	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 que estava no estoque foi vendida e quitada (1101).

# 1 – Monitoramento Posição Comercialização

## 1.2 – Rolagem de Unidades em garantia

Status	ago/24	Rolagem									set/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	20	-	-	-	1	-	-	-	-	-	21
permuta	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
estoque	57	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	56
0 - 30	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	112										112

### Movimentações no período:

- 01 unidade que estava no estoque foi vendida e quitada (1101)



## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds ago-24	Unds set-24	% set-24
0 - 30	50	51	60,8%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
<b>Total Unidades</b>	<b>50</b>	<b>51</b>	<b>60,8%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM ago-24	R\$MM set-24	% set-24
0 - 30	16,99	17,05	100,0%
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	0,00	0,00	0,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>16,99</b>	<b>17,05</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	5	6	3	1	1	3	1	3	20
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	0	0	0	0
<b>1</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>20</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

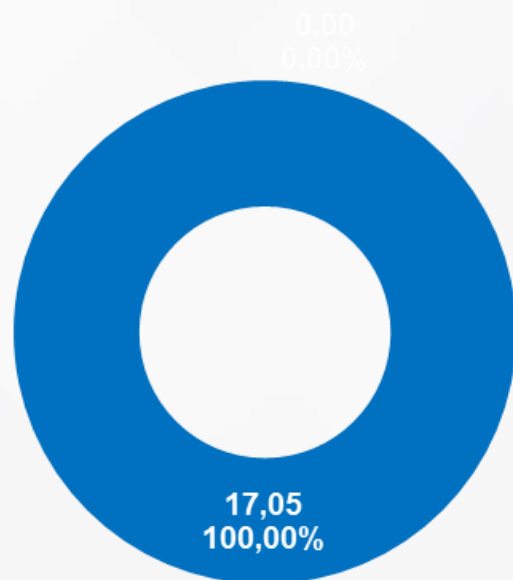
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,90	4,66	3,46	5,01	1,38	0,46	0,29	0,53	0,21	0,15	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>0,90</b>	<b>4,66</b>	<b>3,46</b>	<b>5,01</b>	<b>1,38</b>	<b>0,46</b>	<b>0,29</b>	<b>0,53</b>	<b>0,21</b>	<b>0,15</b>	<b>0,00</b>

O projeto possui 51 apartamentos vendidos, sendo 31 ativos.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

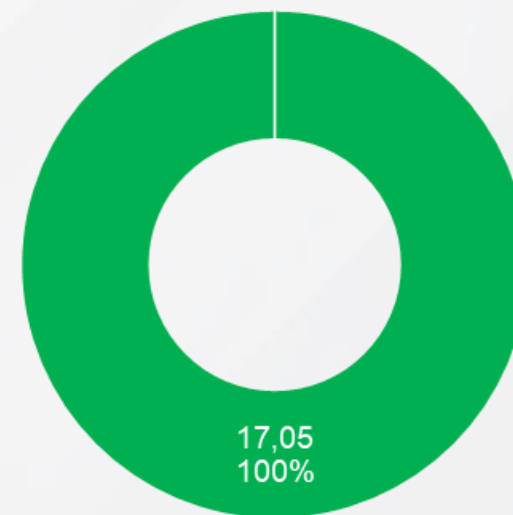
### 2.2 - Inadimplência e Recebíveis

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\$ 17,05 milhões**, sendo este recebível 100% chaves/pós-chaves.

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações na conta do Projeto no período Set/24:

Descrição	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Conta Caixa	Daicoval 0001-0	Total
Saldo Inicial + Aplicações	3.509.154,56	453.861,43	0,00	0,00	0,00	3.963.015,99
Receita Contratada	0,00	1.162.076,75	161.544,77	0,00	0,00	1.323.621,52
Construção	-2.314.652,40	0,00	0,00	-276.678,26	0,00	-2.591.330,66
Terreno	-35.804,11	0,00	0,00	0,00	0,00	-35.804,11
Incorporação	-38.215,58	0,00	0,00	-52,20	0,00	-38.267,78
Marketing	-41.454,74	0,00	0,00	0,00	0,00	-41.454,74
Corretagem	-24.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-24.500,00
Despesas Administrativas	-71.528,64	0,00	0,00	0,00	0,00	-71.528,64
(ii) Despesas Não Identificadas	-16.159,51	0,00	0,00	0,00	0,00	-16.159,51
Despesas Financeiras	-707,68	-243,51	0,00	0,00	0,00	-951,19
Tributos	-18.561,23	0,00	0,00	0,00	0,00	-18.561,23
Financiamento - Juros Banco	0,00	-147.536,53	0,00	-377,92	0,00	-147.914,45
Financiamento - Outras Despesas	0,00	-1.198,93	0,00	0,00	0,00	-1.198,93
(i) Aporte - GIP Gerencial	0,00	0,00	0,00	3.963.789,35	0,00	3.963.789,35
(i) Retirada - GIP Gerencial	0,00	0,00	0,00	-195.180,97	0,00	-195.180,97
Mútuo	-538.000,00	0,00	0,00	-3.491.500,00	0,00	-4.029.500,00
Débito - Província	-265.735,01	0,00	0,00	0,00	0,00	-265.735,01
Receitas Financeiras	206,00	582,04	0,00	0,00	0,00	788,04
TED msm TIT	500.000,00	-338.455,23	-161.544,77	0,00	0,00	0,00
Saldo Final + Aplicações	644.041,66	1.129.086,02	0,00	0,00	0,00	1.773.127,68

(i) Ocorreram aportes, retiradas e mútuos para GIP, no período que somam R\$260 mil negativos;

(ii) Ocorreram saídas nos extratos bancários e não foram localizados no relatório de contas pagas do incorporador.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3.1 – Fluxo Realizado

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

Descrição	Itaú PS 18225-6
<b>Saldo Inicial + Aplicações</b>	<b>39.059,83</b>
Crédito - GIP Dante	265.735,01
CRI - Juros	-260.008,09
Despesas	-7.544,92
Despesas Financeiras	-73,50
Aplicação / Resgate	-0,24
Receitas Financeiras	8,66
<b>Saldo C/C</b>	<b>37.176,75</b>
Aplicações Financeiras	965.178,32
<b>Saldo Final C/C + Aplic</b>	<b>1.002.355,07</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:

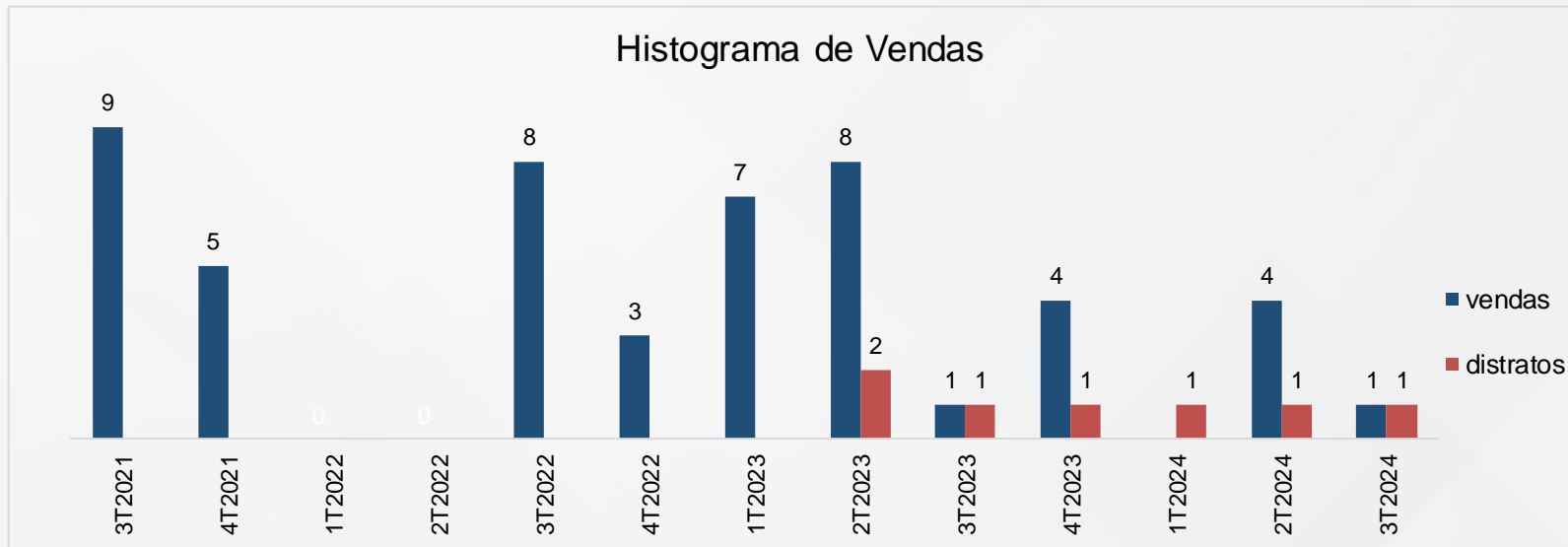
Empreendimento	Período	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Extrato de Clientes - ERP	Varição (R\$)
GIP Hub	set/24	0,00	1.162.076,75	161.544,77	-1.323.621,52	0,00
	TOTAL	0,00	1.162.076,75	161.544,77	-1.323.621,52	0,00

# 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	35	1.607,6	18.991	872,3	30,5	26	1.194,2	23.909	1.098,12	28,6
Studio	46-48	32,8	1	31	14	441,5	17.036	537,2	7,5	17	574,3	24.687	833,99	14,2
Duplex	39-107	145,8	0	5	2	200,1	18.993	1.900,0	3,8	3	529,0	21.088	3.718,68	11,2
<b>Total</b>			<b>5</b>	<b>107</b>	<b>51</b>	<b>2.249,1</b>	<b>18.608</b>	<b>820,6</b>	<b>41,8</b>	<b>56</b>	<b>4.086,0</b>	<b>24.406</b>	<b>1.780,77</b>	<b>99,7</b>

O projeto possui **02 lojas, 08 escritórios e 46 apartamentos** em estoque, somando um VGV de **R\$ 99.723.127,00** (Tabela de vendas), ou **R\$ 83.693.578,27** (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>20.192.399,50</b>
<b>Razão Mínima de Garantia <math>D = (A + B) / C</math></b>		<b>1,88</b>

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (GIP Dante Carraro):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positivo c efeito neg.	22/12/2024
● Trabalhista	Negativa	28/04/2025
● Municipal	Regular	21/12/2024
● Estadual	Negativa	30/04/2025
● FGTS	Regular	12/11/2024

Constam protestos no valor de R\$ 1.500,00.

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1 – Resultado projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	Total	% / VGV
Receita Contratada	28.016.943,36	2.510.515,50	13.836.620,65	592.480,58	106.763,35	45.063.323,44	34%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	2.615.424,32	39.231.364,81	39.231.364,81	2.615.424,32	83.693.578,27	63%
Receita Comissão	-	435.904,05	1.743.616,21	1.307.712,16	-	3.487.232,43	3%
Outras Receitas	19.711,78	-	-	-	-	19.711,78	0%
<b>Receitas</b>	<b>28.036.655,14</b>	<b>5.561.843,87</b>	<b>54.811.601,68</b>	<b>41.131.557,55</b>	<b>2.722.187,67</b>	<b>132.263.845,91</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(47.079.750,36)	(660.646,57)	-	-	-	(47.740.396,93)	-36%
Obra - Taxa Adm	(3.436.244,54)	-	-	-	-	(3.436.244,54)	-3%
Terreno	(19.024.051,30)	-	-	-	-	(19.024.051,30)	-14%
Marketing	(1.332.671,67)	(416.967,90)	(9.294,21)	(1.136,52)	-	(1.760.070,30)	-1%
Despesa Comissão	(420.535,19)	(435.904,05)	(1.743.616,21)	(1.307.712,16)	-	(3.907.767,62)	-3%
Incorporação	(5.706.681,52)	(200.000,00)	-	-	-	(5.906.681,52)	-4%
Incorporação - Fee Development/Sales	-	-	(1.850.000,00)	-	-	(1.850.000,00)	-1%
Despesas Administrativas	(2.595.188,00)	(7.936,83)	(56.688,95)	-	-	(2.659.813,78)	-2%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(1.773.337,78)	(121.834,57)	(2.082.997,10)	(1.569.254,59)	(104.616,97)	(5.652.041,02)	-4%
Débito a identificar	(66.808,65)	-	-	-	-	(66.808,65)	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(81.435.269,01)</b>	<b>(1.843.289,92)</b>	<b>(5.742.596,48)</b>	<b>(2.878.103,27)</b>	<b>(104.616,97)</b>	<b>(92.003.875,65)</b>	<b>-70%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(53.398.613,87)</b>	<b>3.718.553,96</b>	<b>49.069.005,20</b>	<b>38.253.454,28</b>	<b>2.617.570,70</b>	<b>40.259.970,26</b>	<b>30%</b>
Receitas Financeiras	595.029,65	-	-	-	-	595.029,65	0%
Despesas Financeiras	(157.159,23)	-	-	-	-	(157.159,23)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.967.840,99	-	-	-	-	18.967.840,99	14%
Financiamento - Amortização Fundo	-	(20.474.151,66)	-	-	-	(20.474.151,66)	-15%
Financiamento - Liberação Banco	21.912.222,47	468.000,00	-	-	-	22.380.222,47	17%
Financiamento - Amortização Banco	(3.994.099,40)	-	(18.386.123,07)	-	-	(22.380.222,47)	-17%
Financiamento - Juros Banco	(1.829.903,73)	(416.525,71)	(706.193,14)	-	-	(2.952.622,59)	-2%
Financiamento - Outros	(3.641.577,70)	(578,38)	-	(129.249,34)	-	(3.771.405,42)	-3%
Aporte - Outros	5.622.614,97	-	-	-	-	5.622.614,97	4%
Aporte - GIP	6.289.546,70	-	-	-	-	6.289.546,70	5%
Aporte SCP	12.682.085,20	-	-	-	-	12.682.085,20	10%
Retirada - Outros	(1.220.000,00)	-	-	-	-	(1.220.000,00)	-1%
Retirada - GIP	(4.232.911,74)	-	-	-	-	(4.232.911,74)	-3%
Mútuo	(2.774.564,00)	-	-	-	-	(2.774.564,00)	-2%
Aporte - GIP Gerencial	7.577.861,98	-	-	-	-	7.577.861,98	6%
Retirada - GIP Gerencial	(625.244,61)	-	-	-	-	(625.244,61)	0%
<b>Total Investimentos</b>	<b>55.171.741,55</b>	<b>(20.423.255,75)</b>	<b>(19.092.316,21)</b>	<b>(129.249,34)</b>	<b>-</b>	<b>15.526.920,25</b>	<b>12%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>1.773.127,68</b>	<b>(16.704.701,79)</b>	<b>29.976.688,99</b>	<b>38.124.204,94</b>	<b>2.617.570,70</b>	<b>55.786.890,51</b>	<b>42%</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 **mai/24** e deduzido o realizado do período, do saldo a incorrer;
- Cronograma de obra está finalizando 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.