

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
GIP – Hub Pinheiros (CRI 56S3E)
Realizado em: 14/10/2024

 **Data Base: Agosto/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:	57
% Vendido:	46,73%
% Obra:	79,28%
Data de Entrega:	01/09/2024 (cronograma físico financeiro de obra) (i)
Data Base Monitoramento:	31/08/2024
Operação	
Informações Operação	
CRI	56ª Série da 3ª Emissão
CRI	58ª Série da 1ª Emissão
Data de Emissão 56ª Série	20/04/2022
Data de Vencimento 56ª Série	06/04/2027
Data de Emissão 58ª Série	17/07/2024
Data de Vencimento 58ª Série	06/05/2027
Crédito Total	10.000.000,00
Atualização Monetária	IPCA
Juros Remuneratórios 56ª Série	4,3%
Juros Remuneratórios 58ª Série	4,4%
Saldo Devedor (31/08/2024)	20.214.547,78

(i) Estimativa de entrega baseada no cronograma enviado em maio, não houve atualização da data.

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

1 – Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. jul24	Monit. ago24
Total Unidades Empreendimento	112	112
Unidades Fora da Garantia	102	102
Permutas	5	5
Unidades	5	5
Disponível / Estoque (i)	46	47
Unidades em Estoque	46	47
Vendidas	51	50
Quitadas	20	20
Financiamento Direto	11	11
Promessa de Repasse	20	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;

(i) Movimentações do período:

- 01 unidade foi distratada (1101);

1 – Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Unidades em garantia

Status	jul/24	Rolagem									ago/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
permuta	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
estoque	56	-	-	-	-	1	-	-	-	-	57
0 - 30	25	-	-	-	(1)	-	3	2	-	1	30
31 - 90	3	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-
91 - 120	2	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
	112										112

Movimentações no período:

- 01 unidade foi distratada (1101);
- 06 unidades inadimplentes recuperadas (1605, 1801, 1802, 1006, 2006 e 2102);

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jul-24	Unds ago-24	% Pago ago-24
0 - 30	45	50	59,8%
31 - 90	3	0	
91 - 120	2	0	
121 - 180	0	0	
> 180	1	0	
Total Unidades	51	50	59,8%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jul-24	R\$MM ago-24	% ago-24
0 - 30	15,74	16,99	100,0%
31 - 90	1,73	0,00	0,0%
91 - 120	0,57	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,16	0,00	0,0%
Total Recebíveis	18,19	16,99	100,0%

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	4	0	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
1	6	5	6	4	0	1	3	1	3	20

RECEBÍVEIS por % Pago

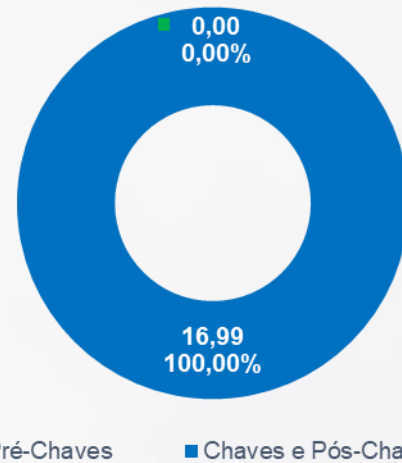
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,89	4,62	3,43	4,99	1,88	0,00	0,30	0,53	0,21	0,15	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,89	4,62	3,43	4,99	1,88	0,00	0,30	0,53	0,21	0,15	0,00

O projeto possui 50 apartamentos vendidos, sendo 30 ativos. As 6 unidades que estavam inadimplentes, foram recuperadas, pois os vencimentos das parcelas em atraso foram alterados/renegociados.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



O total de recebíveis soma **R\$ 16,99 milhões** (em sua maioria referente a chaves e pós/chaves).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações na conta do Projeto no período Ago/24:

Descrição	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Conta Caixa	Daicoval 0001-0	Total
Saldo Inicial + Aplicações	229.492,09	113.475,13	0,00	0,00	0,00	342.967,22
Receita Contratada	0,00	296.408,93	302.390,96	0,00	0,00	598.799,89
Financiamento - Liberação Fundo	9.473.897,64	0,00	0,00	0,00	0,00	9.473.897,64
Construção	-2.417.517,43	0,00	0,00	-87.340,30	0,00	-2.504.857,73
Terreno	-35.874,55	0,00	0,00	0,00	0,00	-35.874,55
Incorporação	-458.433,30	0,00	0,00	0,00	0,00	-458.433,30
Marketing	-18.013,14	0,00	0,00	0,00	0,00	-18.013,14
Corretagem	-24.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-24.500,00
Despesas Administrativas	-83.525,32	-1.198,93	0,00	0,00	0,00	-84.724,25
Despesas Não Identificadas	-49.893,38	0,00	0,00	0,00	0,00	-49.893,38
Despesas Financeiras	-2.082,26	-359,13	0,00	0,00	0,00	-2.441,39
Tributos	-91.212,32	0,00	0,00	0,00	0,00	-91.212,32
Financiamento - Juros Banco	-5.763,39	-146.944,48	0,00	0,00	0,00	-152.707,87
(i) { Retirada	-3.491.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.491.500,00
Aporte - GIP Gerencial	500.000,00	0,00	0,00	87.340,30	0,00	587.340,30
Débito - Província	-126.847,59	0,00	0,00	0,00	0,00	-126.847,59
Receitas Financeiras	927,51	22,60	0,00	0,00	0,00	950,11
TED msm TIT	110.000,00	192.390,96	-302.390,96	0,00	0,00	0,00
Saldo Final + Aplicações	3.509.154,56	453.795,08	0,00	0,00	0,00	3.962.949,64

(i) Ocorreram aportes e retiradas no período que somam R\$ 2.991.500,00 a mais em retiradas

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

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

Descrição	Itaú PS 18225-6
Saldo Inicial + Aplicações	68.613,02
CRI - Preço Líquido de Aquisição	-9.473.897,64
Crédito - GIP Dante	126.847,59
CRI - Juros	-98.640,03
CRI - Correção Monetária	-21.004,80
CRI - Outros	0,01
Despesas	-44.026,22
Despesas Financeiras	-77,00
Aplicação / Resgate	9.481.243,57
Receitas Financeiras	1,33
Saldo C/C	39.059,83
Aplicações Financeiras	965.361,09
Saldo Final C/C + Aplic	1.004.420,92

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:

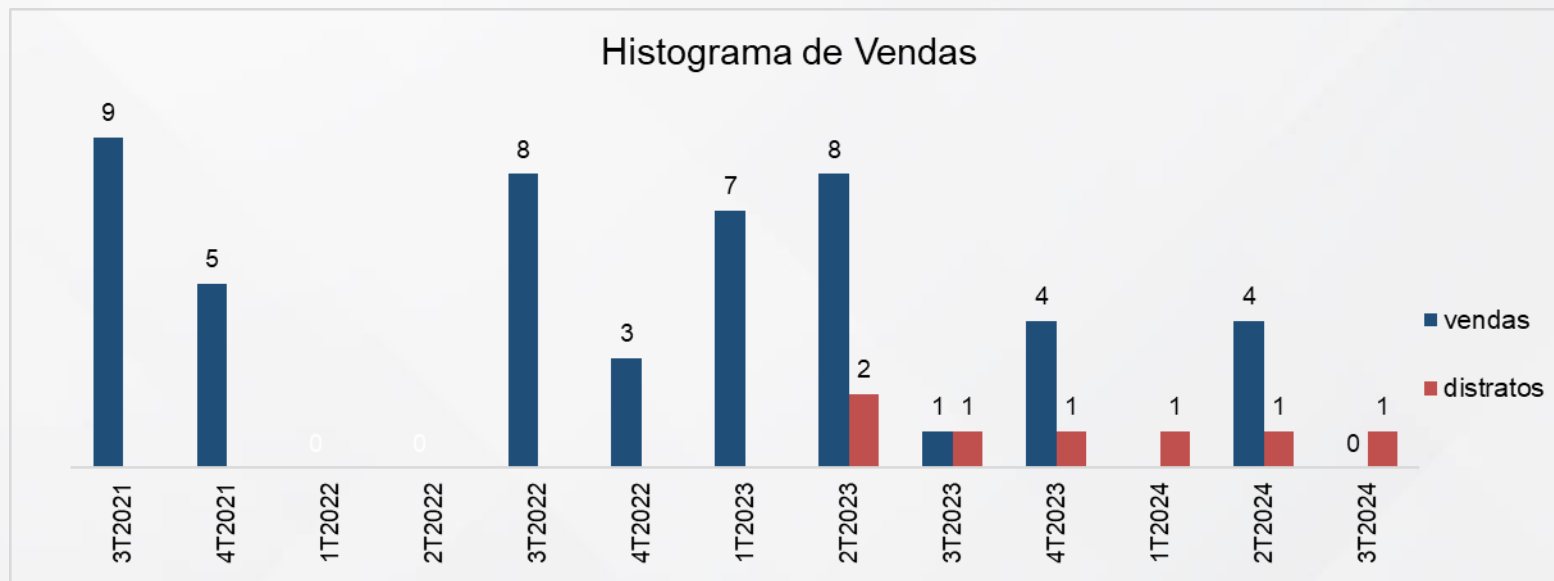
Empreendimento	Período	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Extrato de Clientes - ERP	Varição (R\$)
GIP Hub	ago/24	0,00	296.408,93	302.390,96	-598.799,89	0,00
	TOTAL	0,00	296.408,93	302.390,96	-598.799,89	0,00

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	34	1.561,6	18.820	864,4	29,4	27	1.240,1	23.827	1.094,37	29,5
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
Total			5	107	50	2.203,2	18.478	814,2	40,7	57	4.131,9	24.376	1.767,02	100,7

O projeto possui **02 lojas, 08 escritórios e 57 apartamentos** em estoque, somando um VGW de **R\$ 100.720.071,00** (Tabela de vendas), ou **R\$ 84.618.080,60** (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
Saldo Devedor (C)		20.214.547,78
Razão Mínima de Garantia $D = (A + B) / C$		1,87

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (GIP Dante Carraro):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Irregular	n.d.
● Trabalhista	Negativa	30/03/2025
● Municipal	Regular	21/12/2024
● Estadual	Negativa	01/04/2025
● FGTS	Regular	24/10/2024

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	Total	% / VGV
Receita Contratada	26.693.321,84	6.921.503,41	9.378.692,85	588.245,35	106.000,17	43.687.763,62	33%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	4.407.191,70	41.427.601,96	37.901.848,60	881.438,34	84.618.080,60	64%
Receita Comissão	-	587.625,56	1.762.876,68	1.175.251,12	-	3.525.753,36	3%
Outras Receitas	19.711,78	-	-	-	-	19.711,78	0%
Receitas	26.713.033,62	11.916.320,66	52.569.171,49	39.665.345,07	987.438,51	131.851.309,36	100%
Obra - Raso	(44.321.498,01)	(3.376.972,40)	-	-	-	(47.698.470,41)	-36%
Obra - Taxa Adm	(3.407.985,26)	-	-	-	-	(3.407.985,26)	-3%
Terreno	(18.988.247,19)	-	-	-	-	(18.988.247,19)	-14%
Marketing	(1.291.216,93)	(461.190,92)	(6.827,56)	(834,89)	-	(1.760.070,30)	-1%
Despesa Comissão	(396.035,19)	(587.625,56)	(1.762.876,68)	(1.175.251,12)	-	(3.921.788,55)	-3%
Incorporação	(5.668.413,74)	(200.000,00)	-	-	-	(5.868.413,74)	-4%
Incorporação - Fee Development/Sales	-	-	(1.850.000,00)	-	-	(1.850.000,00)	-1%
Despesas Administrativas	(2.523.659,36)	(55.866,85)	(66.932,65)	-	-	(2.646.458,86)	-2%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(1.702.941,12)	(352.138,80)	(2.008.806,35)	(1.516.073,94)	(35.257,53)	(5.615.217,75)	-4%
Débito a identificar	(104.084,25)	-	-	-	-	(104.084,25)	0%
Custos e Despesas	(78.404.081,05)	(5.033.794,53)	(5.695.443,23)	(2.692.159,95)	(35.257,53)	(91.860.736,30)	-70%
Total Operacional	(51.691.047,43)	6.882.526,14	46.873.728,26	36.973.185,12	952.180,98	39.990.573,06	30%
Receitas Financeiras	594.159,25	-	-	-	-	594.159,25	0%
Despesas Financeiras	(156.208,04)	-	-	-	-	(156.208,04)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.967.840,99	-	-	-	-	18.967.840,99	14%
Financiamento - Amortização Fundo	-	(20.496.581,98)	-	-	-	(20.496.581,98)	-16%
Financiamento - Liberação Banco	21.912.222,47	4.534.622,60	-	-	-	26.446.845,07	20%
Financiamento - Amortização Banco	(3.994.099,40)	-	(22.452.745,67)	-	-	(26.446.845,07)	-20%
Financiamento - Juros Banco	(1.681.588,53)	(620.242,35)	(689.910,53)	-	-	(2.991.741,42)	-2%
Financiamento - Outros	(3.373.444,83)	(116.494,30)	-	(322.113,11)	-	(3.812.052,24)	-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	1.254.936,00	-	-	-	-	1.254.936,00	1%
Aporte - GIP Gerencial	3.614.072,63	-	-	-	-	3.614.072,63	3%
Retirada - GIP Gerencial	(625.244,61)	-	-	-	-	(625.244,61)	0%
Total Investimentos	55.653.981,06	(16.698.696,03)	(23.142.656,20)	(322.113,11)	-	15.490.515,71	12%
Total Geral	3.962.933,63	(9.816.169,90)	23.731.072,06	36.651.072,01	952.180,98	55.481.088,77	42%

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 set/24 conforme relatório base **mai/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.