

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
GIP – Hub Pinheiros (CRI 56S3E)
Realizado em: 27/12/2024

 **Data Base: Novembro/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:	55
% Vendido:	48,60%
% Obra:	100,00%
Data de Entrega:	10/10/2024 (Certificado de habite-se)
Data Base Monitoramento:	30/11/2024

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 (30/11/2024)	20.187.027,59

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. out24	Monit. nov24
Total Unidades Empreendimento	112	112
Unidades Fora da Garantia	101	101
Permutas	4	4
<i>Unidades</i>	4	4
Disponível / Estoque	46	45
<i>Unidades em Estoque</i>	46	45
Vendidas (i)	51	52
<i>Quitadas</i>	24	26
<i>Financiamento Direto</i>	8	7
<i>Promessa de Repasse</i>	19	19
Unidades Em Garantia	11	11
Disponível / Estoque	10	10
<i>Unidades em Estoque</i>	10	10
Vendidas	0	0
<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:

- 02 unidades foram quitadas (1006 e 1805).
- 01 unidade foi vendida (1502)

1 – Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Unidades em garantia

Status	out/24	Rolagem									nov/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	24	-	-	-	-	2	-	-	-	-	26
permuta	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
estoque	56	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	55
0 - 30	19	-	(2)	-	1	-	(8)	-	-	-	10
31 - 90	8	-	-	-	-	8	-	(2)	-	-	14
91 - 120	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	2
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	112										112

Movimentações no período:

- 02 unidades foram quitadas (1006 e 1805);
- 01 unidade vendida (1502)
- 10 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (702, 706, 905, 1602, 1701, 1702, 2103, 2202, 1906 e 2006)

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds out-24	Unds nov-24	% Pago nov-24
0 - 30	43	36	74,1%
31 - 90	8	14	35,8%
91 - 120	0	2	75,1%
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	51	52	62,1%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM out-24	R\$MM nov-24	% nov-24
0 - 30	12,00	7,62	44,9%
31 - 90	4,19	9,00	53,1%
91 - 120	0,00	0,33	2,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	16,19	16,96	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%
0	0	6	4	0	0	0	0	0	0	26
0	6	1	2	2	0	2	1	0	0	0
0	0	0	0	0	0	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	6	7	6	2	0	2	3	0	0	26

RECEBÍVEIS por % Pago

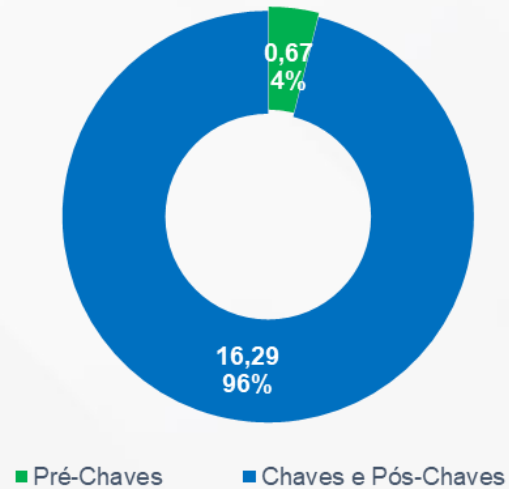
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,00	0,00	4,39	3,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	4,72	0,61	1,83	1,08	0,00	0,57	0,20	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,33	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	4,72	5,00	5,06	1,08	0,00	0,57	0,54	0,00	0,00	0,00

O projeto possui 52 apartamentos vendidos, sendo 26 ativos. Nenhuma inadimplência acima de 120 dias.

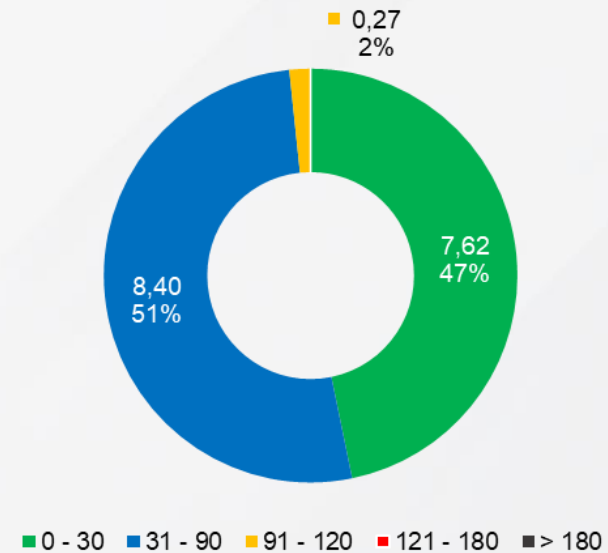
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



O total de recebíveis soma R\$ 16,96 milhões, sendo R\$ 16,29 milhões de chaves / pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações na conta do Projeto no período Nov/24:

Descrição	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Conta Caixa	Daicoval 0001-0	Total
Saldo Inicial + Aplicações	574.891,73	174.507,26	0,00	0,00	0,00	749.398,99
Receita Contratada	0,00	212.858,19	59.118,71	0,00	0,00	271.976,90
Construção	-805.595,72	0,00	31.214,33	-1,98	0,00	-774.383,37
Terreno	-35.804,11	0,00	0,00	0,00	0,00	-35.804,11
Incorporação	-36.385,97	0,00	0,00	0,00	0,00	-36.385,97
Marketing	-33.433,92	0,00	0,00	0,00	0,00	-33.433,92
Corretagem	-39.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-39.500,00
Despesas Administrativas	-50.266,12	-1.071,65	0,00	0,00	0,00	-51.337,77
Despesas Não Identificadas	-5.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.600,00
Despesas Financeiras	-240,80	-278,55	0,00	0,00	0,00	-519,35
Tributos	-69.167,81	0,00	0,00	0,00	0,00	-69.167,81
Financiamento - Juros Banco	0,00	-151.449,08	0,00	0,00	0,00	-151.449,08
(i) Aporte - GIP Gerencial	0,00	0,00	0,00	1,98	0,00	1,98
Mútuo	570.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	570.000,00
Débito - Província	-248.065,53	0,00	0,00	0,00	0,00	-248.065,53
Receitas Financeiras	27,92	0,00	0,00	0,00	0,00	27,92
TED msm TIT	263.000,00	-172.666,96	-90.333,04	0,00	0,00	0,00
Saldo Final + Aplicações	83.859,67	61.899,21	0,00	0,00	0,00	145.758,88

(i) Ocorreram aportes e mútuos da GIP, no período que somam R\$570 mil positivo;

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

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

Descrição	Itaú PS 18225-6
Saldo Inicial + Aplicações	30.831,14
Crédito - GIP Dante	248.065,53
CRI - Juros	-241.080,40
Despesas	-5.848,37
Despesas Financeiras	-73,00
Receitas Financeiras	1,72
Saldo C/C	31.896,62
Aplicações Financeiras	981.733,76
Saldo Final C/C + Aplic	1.013.630,38

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da 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	Variação (R\$)
GIP Hub	nov/24	0,00	212.858,19	59.118,71	-352.691,23	-80.714,33
	TOTAL	0,00	212.858,19	59.118,71	-352.691,23	-80.714,33

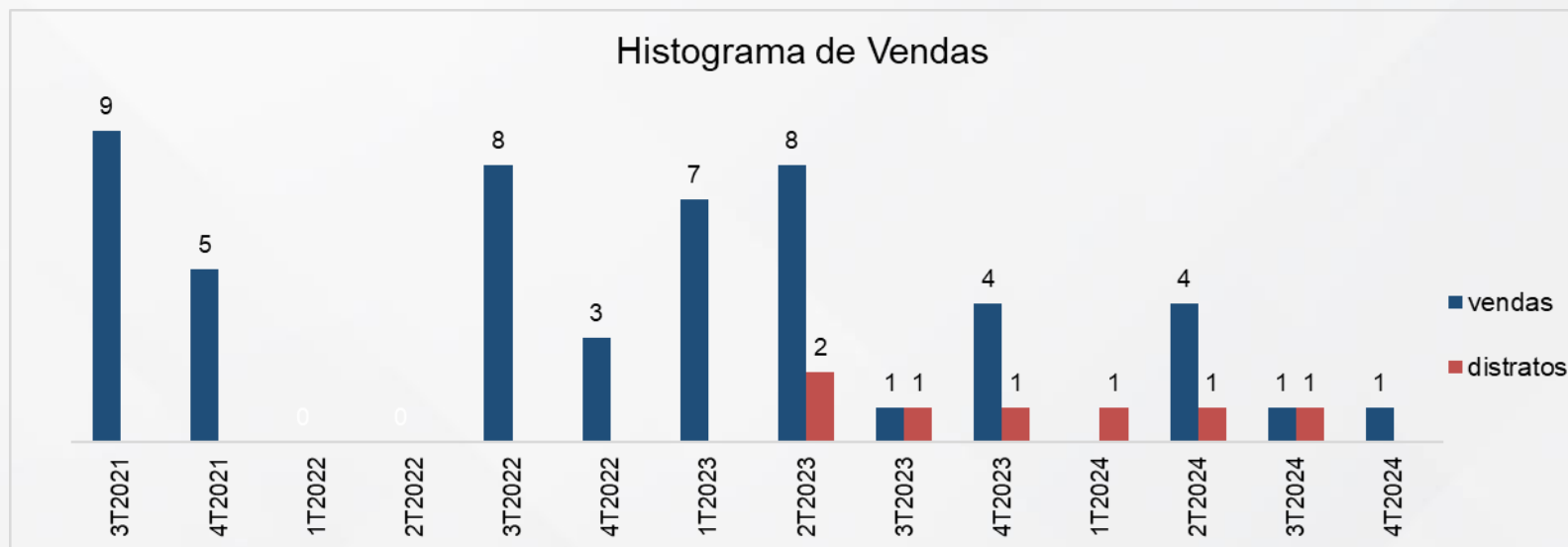
Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato	2766-9	-	-	21/11/2024	1.749,61	Créditos ocorridos nos extratos bancários sem baixas ref. a receitas de personalização
	2766-9	-	-	29/11/2024	964,68	
ERP	-	Personalização	PM	21/11/2024	-17.496,17	Baixas sem recebimento
	-	Personalização	PM	21/11/2024	-4.374,00	
	-	1502	FI	26/11/2024	-49.500,00	
	-	Personalização	PM	29/11/2024	-12.058,45	
			TOTAL		-80.714,33	

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área (m²)	Área média (m²)	Qty. Permuta	Qty. Incorporador	Qty. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qty. 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	36	1.653,5	19.062	875,5	31,5	25	1.148,3	23.911	1.098,25	27,5
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	52	2.295,0	18.666	823,8	42,8	55	4.040,1	24.412	1.793,24	98,6

O projeto possui **02 lojas, 08 escritórios e 45 apartamentos** em estoque, somando um VGW de **R\$ 98.628.183,00** (Tabela de vendas), ou **R\$ 82.935.023,02** (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)		20.187.027,59
Razão Mínima de Garantia $D = (A + B) / C$		1,88

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

GIP - Dante Carraro (3100)		
Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (GIP Dante Carraro):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Pendente	n.d.
● Trabalhista	Negativa	24/06/2025
● Municipal	Pendente	n.d.
● Estadual	Negativa	26/06/2025
● FGTS	Regular	08/01/2025

Pendências para emissões de CNDs Municipal, Federal e protestos no valor de R\$ 11.353,16.

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	Total	% / VGV
Receita Contratada	29.332.391,51	2.560.366,59	13.818.536,89	468.747,00	108.134,27	46.288.176,25	35%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	863.906,49	33.692.353,10	40.603.605,02	7.775.158,41	82.935.023,02	62%
Receita Comissão	-	143.984,41	1.727.812,98	1.583.828,56	-	3.455.625,96	3%
Outras Receitas	19.711,78	-	-	-	-	19.711,78	0%
Receitas	29.352.103,29	3.568.257,49	49.238.702,97	42.656.180,58	7.883.292,68	132.698.537,01	100%
Obra - Raso	(49.512.745,12)	-	-	-	-	(49.512.745,12)	-37%
Obra - Taxa Adm	(3.436.244,54)	-	-	-	-	(3.436.244,54)	-3%
Terreno	(19.095.659,52)	-	-	-	-	(19.095.659,52)	-14%
Marketing	(1.453.432,75)	(148.421,72)	(153.357,07)	(4.858,76)	-	(1.760.070,30)	-1%
Despesa Comissão	(484.535,19)	(143.984,41)	(1.727.812,98)	(1.583.828,56)	-	(3.940.161,15)	-3%
Incorporação	(5.758.019,47)	-	(200.000,00)	-	-	(5.958.019,47)	-4%
Incorporação - Fee Development/Sales	-	-	(1.850.000,00)	-	-	(1.850.000,00)	-1%
Despesas Administrativas	(2.666.385,85)	(19.500,00)	(252.873,00)	(86.400,00)	(86.400,00)	(3.111.558,85)	-2%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(1.958.118,84)	(120.809,07)	(1.808.688,88)	(1.624.144,20)	(311.006,34)	(5.822.767,32)	-4%
Débito a identificar	(72.408,65)	-	-	-	-	(72.408,65)	0%
Custos e Despesas	(84.437.549,93)	(432.715,20)	(5.992.731,93)	(3.299.231,52)	(397.406,34)	(94.559.634,92)	-71%
Total Operacional	(55.085.446,64)	3.135.542,29	43.245.971,03	39.356.949,06	7.485.886,34	38.138.902,08	29%
Receitas Financeiras	596.531,73	-	-	-	-	596.531,73	0%
Despesas Financeiras	(160.105,01)	-	-	-	-	(160.105,01)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.967.840,99	-	-	-	-	18.967.840,99	14%
Financiamento - Amortização Fundo	-	(20.327.852,71)	-	-	-	(20.327.852,71)	-15%
Financiamento - Liberação Banco	21.912.222,47	-	-	-	-	21.912.222,47	17%
Financiamento - Amortização Banco	(3.994.099,40)	-	(17.918.123,07)	-	-	(21.912.222,47)	-17%
Financiamento - Juros Banco	(2.128.993,04)	(137.643,54)	(688.217,72)	-	-	(2.954.854,30)	-2%
Financiamento - Outros	(4.184.621,39)	-	(578,38)	(129.249,34)	-	(4.314.449,11)	-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	(4.247.546,36)	-	-	-	-	(4.247.546,36)	-3%
Mútuo	(2.019.564,00)	-	-	-	-	(2.019.564,00)	-2%
Aporte - GIP Gerencial	7.740.451,52	-	-	-	-	7.740.451,52	6%
Retirada - GIP Gerencial	(625.244,61)	-	-	-	-	(625.244,61)	0%
Total Investimentos	55.231.119,77	(20.465.496,25)	(18.606.919,16)	(129.249,34)	-	16.029.455,01	12%
Total Geral	145.673,13	(17.329.953,97)	24.639.051,87	39.227.699,72	7.485.886,34	54.168.357,10	41%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

4 – Resultado Projetado

4.2 – 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 reprojctadas.
- 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.