



Monitoramento Financeiro GIP – Hub Pinheiros (CRI 56S3E) Realizado em: 27/02/2024

 **Data Base: Janeiro/2024**



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: 58	
% Vendido: 45,79%	
% Obra: 65,74%	
Data de Entrega: 31/03/2024 (previsto CCV)	
Data Base Monitoramento: 31/01/2024	
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 (31/01/2024)	10.113.329,16

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. dez23	Monit. jan24
Total Unidades Empreendimento	112	112
Unidades Fora da Garantia	102	102
Permutas	5	5
Unidades	5	5
Disponível / Estoque	48	48
Unidades em Estoque	48	48
Unidades Alugadas	0	0
Vendidas	49	49
Quitadas (i)	15	17
Financiamento Direto	14	12
Promessa de Repasse	20	20
Unidades Em Garantia	10	10
Disponível / Estoque	10	10
Unidades em Estoque	10	10
Unidades Alugadas	0	0
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:

- 02 unidades foram quitadas: (906 e 2005).

1 – Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Unidades em garantia

Status	dez/23	Rolagem										jan/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	15	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	17
permuta	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
estoque	58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	28	-	(2)	-	-	-	-	(3)	-	-	-	23
31 - 90	1	-	-	-	-	-	3	-	(1)	-	-	3
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
121 - 180	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	1
> 180	3	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	4
112												112

Movimentações no período:

- 02 unidades foram quitadas: (906 e 2005);
- 05 unidade rolaram para faixas de atraso maior: (1006, 1101, 1604, 1605 e 1705).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-23	Unds jan-24	% jan-24
0 - 30	43	40	55,9%
31 - 90	1	3	17,3%
91 - 120	0	1	26,7%
121 - 180	2	1	13,8%
> 180	3	4	51,7%
Total Unidades	49	49	51,3%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM dez-23	R\$MM jan-24	% jan-24
0 - 30	17,20	14,16	73,7%
31 - 90	0,74	2,24	11,7%
91 - 120	0,00	0,71	3,7%
121 - 180	1,02	0,75	3,9%
> 180	1,09	1,35	7,0%
Total Recebíveis	20,05	19,20	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	8	5	5	1	1	1	0	0	1	17
0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	1	0	2	0	0	0
1	13	6	5	1	2	1	2	0	1	17

RECEBÍVEIS por % Pago

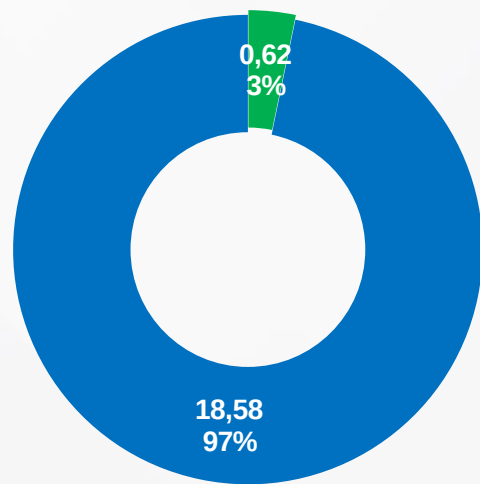
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,87	5,02	3,48	3,71	0,30	0,36	0,43	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	2,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,77	0,00	0,00	0,00	0,27	0,00	0,32	0,00	0,00	0,00
0,87	8,78	4,18	3,71	0,30	0,62	0,43	0,32	0,00	0,00	0,00

O projeto possui 49 apartamentos vendidos, sendo 32 ativos. 05 unidades se encontram inadimplentes acima de 120 dias, representando 10,9% (R\$ 2,10 milhões) dos recebíveis totais.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

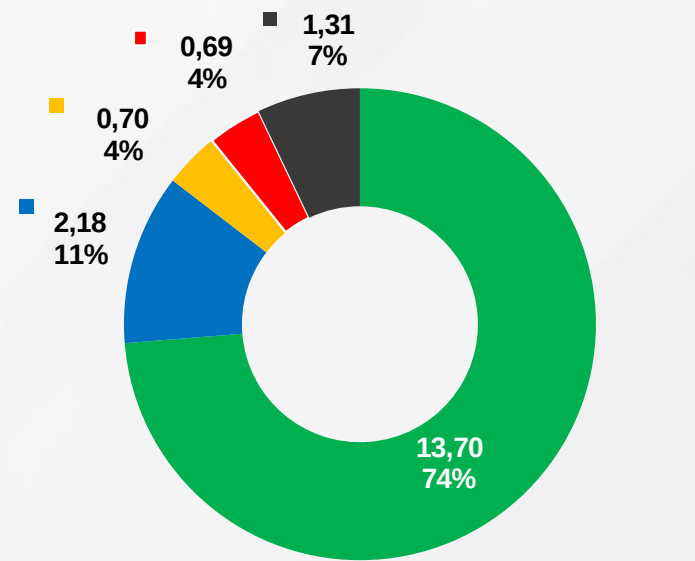
2.2 - Inadimplência e Recebíveis

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\$ 19,2 milhões**, sendo **R\$ 18,58 milhões** de chaves e pós/chaves. Deste último, R\$ 2,0 milhões (11%) encontra-se inadimplente acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações na conta do Projeto no período Jan/24:

Descrição	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Conta Caixa	Daicoval 0001-0	Total
Saldo Inicial + Aplicações	230.438,15	1.868.209,20	0,00	0,00	500.000,00	2.098.647,35
Receita Contratada	0,00	35.647,80	858.007,11	0,00	0,00	893.654,91
Construção - Obra	-1.961.624,90	-853,09	0,00	0,00	0,00	-1.962.477,99
Construção - Taxa ADM	-44.645,21	0,00	0,00	0,00	0,00	-44.645,21
Terreno - Aquisição	-18.222,50	0,00	0,00	0,00	0,00	-18.222,50
Incorporação - Projetos	-260,96	0,00	0,00	0,00	0,00	-260,96
Incorporação - Taxas e Emolumentos	-395,96	0,00	0,00	0,00	0,00	-395,96
Incorporação - Outras Despesas	-6.016,67	0,00	0,00	0,00	0,00	-6.016,67
Marketing - Promoção e Propaganda	-9.179,59	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.179,59
Marketing - Stand	-2.070,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.070,00
Despesas Administrativas - Outras	-14.267,59	0,00	0,00	0,00	0,00	-14.267,59
Despesas Administrativas - Auditoria Contábil	-37.982,40	0,00	0,00	0,00	0,00	-37.982,40
Terreno - Comissão	-51.849,42	0,00	0,00	0,00	0,00	-51.849,42
Tributos - INSS	-63.560,90	0,00	0,00	0,00	0,00	-63.560,90
Tributos - Contrib Social	-25.948,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-25.948,60
Tributos - RET	-33.204,81	0,00	0,00	0,00	0,00	-33.204,81
Tributos - PIS/COFINS/CSLL	-7.048,53	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.048,53
Outros Tributos	-3.974,52	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.974,52
Tributos - IR	-2.871,21	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.871,21
Despesas Financeiras - Outras	-30,34	0,00	0,00	0,00	-8.499,10	-8.529,44
Despesas Financeiras - Tarifas	-1.744,52	-4.087,29	0,00	0,00	0,00	-5.831,81
Outras Receitas	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03
Débito - Província	-105.075,71	0,00	0,00	0,00	0,00	-105.075,71
Financiamento - Liberação Banco	0,00	1.351.643,61	0,00	0,00	0,00	1.351.643,61
Financiamento - Juros Banco	0,00	-96.185,04	0,00	0,00	0,00	-96.185,04
TED msm TIT	2.795.996,40	-1.403.992,89	-858.007,11	0,00	-533.996,40	0,00
Rendimento de Aplicação	27,44	5.528,87	0,00	0,00	42.495,50	48.051,81
Saldo Final + Aplicações	636.487,68	1.755.911,17	0,00	0,00	0,00	2.392.398,85

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

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

Descrição	Itaú PS 18225-6
Saldo Inicial + Aplicações	3.249,44
Crédito - GIP Dante	105.075,71
CRI - Correção Monetária	-28.004,60
CRI - Juros	-76.127,94
CRI - Outros	0,01
Despesas	-8.761,54
Despesas Financeiras	-61,00
Aplicação / Resgate	5.124,83
Saldo C/C	494,91
Aplicações Financeiras	594.308,07
Saldo Final C/C + Aplic	594.802,98

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:

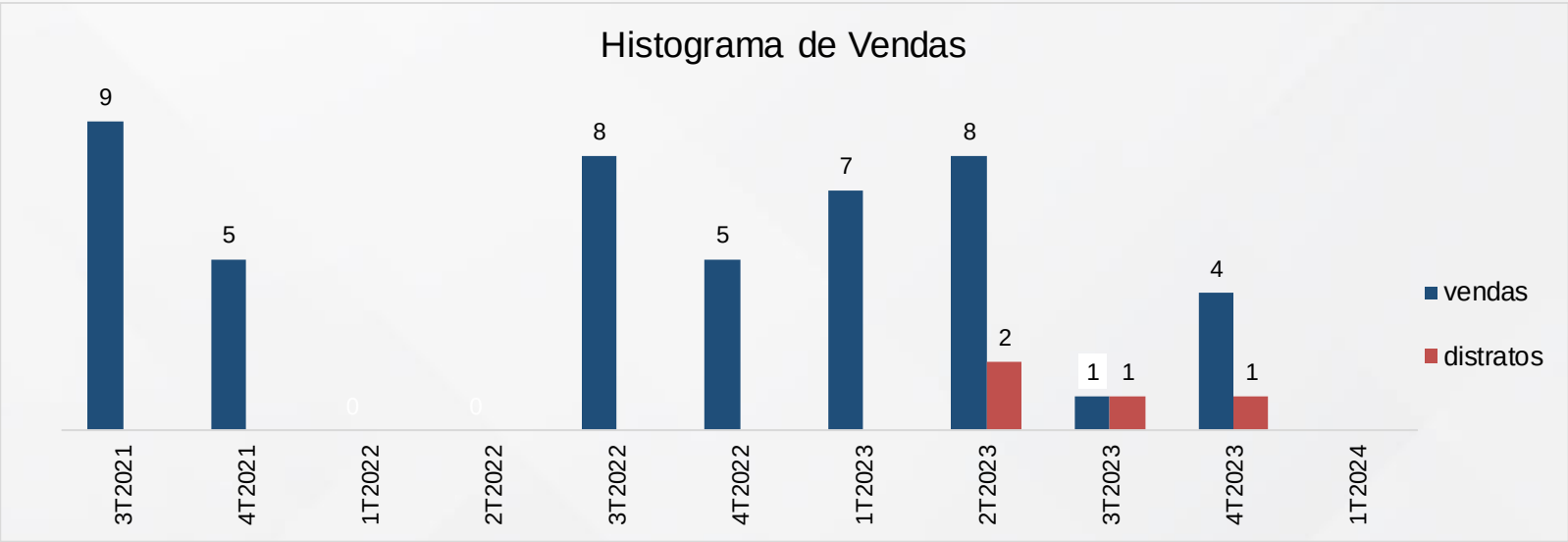
Empreendimento	Período	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Santander Holding	Extrato de Clientes - ERP	Variação (R\$)
GIP Hub	jan/24	0,00	35.647,80	858.007,11	0,00	-893.654,91	0,00
	TOTAL	0,00	35.647,80	858.007,11	0,00	-893.654,91	0,00

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	33	1.515,7	18.711	859,4	28,4	28	1.286,0	23.679	1.087,58	30,5
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
Total			5	107	49	2.090,3	18.309	781,0	38,3	58	4.244,8	24.296	1.778,16	103,1

O projeto possui **02 lojas, 08 escritórios e 48 apartamentos** em estoque, somando um VGv de **R\$ 103.133.413,00** (Tabela de vendas), ou **R\$ 83.935.030,65** (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)		10.113.329,16
Razão Mínima de Garantia $D = (A + B) / C$		3,75

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (GIP Dante Carraro):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	23/08/2024
● Trabalhista	Negativa	24/08/2024
● Municipal	Regular	22/07/2024
● Estadual	Negativa	26/08/2024
● FGTS	Regular	08/03/2024

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	Total	% / VGV
Receita Contratada	20.426.613,34	17.465.351,18	819.510,24	633.229,48	102.794,22	39.447.498,46	31%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(1.794.196,01)	(103.265,28)	(104.287,27)	(17.210,88)	(2.018.959,44)	-2%
Revenda de Unidades Distratadas	-	1.197.284,29	1.795.926,43	598.642,14	-	3.591.852,86	3%
Venda de Estoque	-	27.978.343,55	41.967.515,33	13.989.171,78	-	83.935.030,65	65%
Receita Comissão	-	1.671.520,34	1.823.476,74	151.956,39	-	3.646.953,48	3%
Outras Receitas	519.711,75	-	-	-	-	519.711,75	0%
Receitas	20.946.325,09	46.518.303,35	46.303.163,45	15.268.712,52	85.583,34	129.122.087,76	100%
Obra - Raso	(33.201.917,90)	(16.911.256,40)	-	-	-	(50.113.174,30)	-39%
Obra - Taxa Adm	(512.175,53)	-	-	-	-	(512.175,53)	0%
Terreno	(18.739.780,48)	(57.772,80)	-	-	-	(18.797.553,28)	-15%
Marketing	(1.092.116,59)	(13.750,41)	-	-	-	(1.105.867,00)	-1%
Despesa Comissão	(240.375,19)	(1.671.520,34)	(1.823.476,74)	(151.956,39)	-	(3.887.328,67)	-3%
Incorporação	(5.108.020,18)	(519.111,37)	-	-	-	(5.627.131,55)	-4%
Despesas Administrativas	(1.909.347,87)	(682.175,94)	-	-	-	(2.591.523,81)	-2%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(1.070.170,31)	(1.696.187,32)	(1.750.537,67)	(583.512,56)	-	(5.100.407,85)	-4%
Débito a identificar	(49.153,37)	-	-	-	-	(49.153,37)	0%
Custos e Despesas	(61.923.057,42)	(21.551.774,58)	(3.574.014,41)	(735.468,95)	-	(87.784.315,36)	-68%
Total Operacional	(40.976.732,33)	24.966.528,77	42.729.149,04	14.533.243,57	85.583,34	41.337.772,39	32%
Receitas Financeiras	588.877,08	-	-	-	-	588.877,08	0%
Despesas Financeiras	(622.497,04)	-	-	-	-	(622.497,04)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	9.493.943,35	-	-	-	-	9.493.943,35	7%
Financiamento - Amortização Fundo	-	(10.343.656,22)	-	-	-	(10.343.656,22)	-8%
Financiamento - Liberação Banco	16.477.291,86	8.095.683,63	-	-	-	24.572.975,49	19%
Financiamento - Amortização Banco	(3.065.167,85)	(21.507.807,64)	-	-	-	(24.572.975,49)	-19%
Financiamento - Juros Banco	(787.173,61)	(1.331.495,55)	-	-	-	(2.118.669,16)	-2%
Financiamento - Outros	(2.485.291,73)	-	-	-	-	(2.485.291,73)	-2%
Aporte - Outros	5.622.614,97	-	-	-	-	5.622.614,97	4%
Aporte - GIP	4.854.546,70	-	-	-	-	4.854.546,70	4%
Aporte SCP	12.682.085,20	-	-	-	-	12.682.085,20	10%
Retirada - Outros	(1.220.000,00)	-	-	-	-	(1.220.000,00)	-1%
Mútuo	568.292,00	-	-	-	-	568.292,00	0%
Aporte - GIP Gerencial	1.886.854,88	-	-	-	-	1.886.854,88	1%
Retirada - GIP Gerencial	(625.244,61)	-	-	-	-	(625.244,61)	0%
Total Investimentos	43.369.131,20	(25.087.275,78)	-	-	-	18.281.855,42	14%
Total Geral	2.392.398,87	(120.747,01)	42.729.149,04	14.533.243,57	85.583,34	59.619.627,82	46%

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 **Jan/24**;
- Cronograma de obra está finalizando em mai/24 (curva conservadora, segundo incorporador), porém a data de entrega está mantida para mar/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.