

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
GIP – Hub Pinheiros (CRI 56S3E)
Realizado em: 05/09/2024

 **Data Base: Julho/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:	79,28%
Data de Entrega:	01/09/2024 (cronograma fisico financeiro de obra)
Data Base Monitoramento:	31/07/2024
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 (31/07/2024)	10.083.200,00

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. jun24	Monit. jul24
Total Unidades Empreendimento	112	112
Unidades Fora da Garantia	102	102
Permutas	5	5
Unidades	5	5
Disponível / Estoque	47	46
Unidades em Estoque	47	46
Vendidas⁽ⁱ⁾	50	51
Quitadas	18	20
Financiamento Direto	12	11
Promessa de Repasse	20	20
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 quitada (1206);
- A unidade 1106 foi distratada erroneamente na base anterior, voltando para venda e quitou no período.

1 – Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Unidades em garantia

Status	jun/24	Rolagem									jul/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	18	-	-	-	1	1	-	-	-	-	20
permuta	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
estoque	57	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	56
0 - 30	25	-	(1)	-	-	-	-	-	-	1	25
31 - 90	5	-	-	-	-	-	-	(2)	-	-	3
91 - 120	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	2
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	2	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	1
	112										112

Movimentações no período:

- 01 unidade foi quitada (1206);
- A unidade 1106 foi distratada erroneamente na base anterior, voltando para vendida e quitou no período.
- 03 unidades inadimplentes recuperadas (604, 1906 e 2101);
- 04 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (1006, 1605, 1802 e 2102).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jun-24	Unds jul-24	% Pago jul-24
0 - 30	43	45	58,4%
31 - 90	5	3	43,2%
91 - 120	0	2	63,8%
121 - 180	0	0	
> 180	2	1	76,2%
Total Unidades	50	51	57,8%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jun-24	R\$MM jul-24	% jul-24
0 - 30	15,88	15,74	86,5%
31 - 90	2,58	1,73	9,5%
91 - 120	0,00	0,57	3,1%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,32	0,16	0,9%
Total Recebíveis	18,79	18,19	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	1	2	1	1	1	1	20
0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0
0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
1	7	5	6	2	3	2	2	2	1	20

RECEBÍVEIS por % Pago

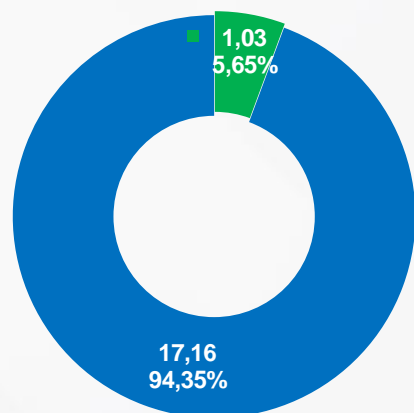
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,89	4,56	3,40	4,95	0,31	0,95	0,30	0,16	0,20	0,00	0,00
0,00	0,77	0,00	0,00	0,55	0,00	0,41	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,00	0,00	0,00
0,89	5,33	3,40	4,95	0,86	1,46	0,71	0,31	0,27	0,00	0,00

O projeto possui 51 apartamentos vendidos, sendo 31 ativos. 01 unidade se encontra inadimplente acima de 180 dias, representando 0,9% (**R\$ 0,16 milhão**) dos recebíveis totais.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

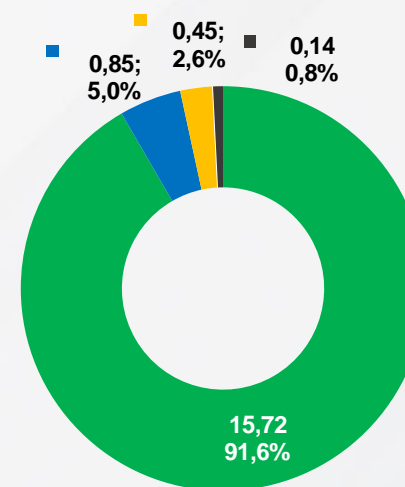
2.2 - Inadimplência e Recebíveis

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\$ 18,19 milhões** (em sua maioria referente a chaves e pós/chaves). Deste último, **R\$ 0,14 milhão** (0,8%) encontra-se inadimplente acima de 180 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações na conta do Projeto no período Jul/24:

Descrição	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Conta Caixa	Daicoval 0001-0	Total
Saldo Inicial + Aplicações	106.008,31	548.439,63	0,00	0,00	0,00	654.447,94
Receita Contratada	0,00	395.077,66	768.545,50	0,00	0,00	1.163.623,16
Outras Receitas	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02
Construção	-2.122.601,99	0,00	0,00	-178.682,02	0,00	-2.301.284,01
Terreno	-35.804,11	0,00	0,00	0,00	0,00	-35.804,11
Incorporação	-26.431,68	0,00	0,00	0,00	0,00	-26.431,68
Marketing	-46.890,59	0,00	0,00	0,00	0,00	-46.890,59
Corretagem	-24.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-24.500,00
Despesas Administrativas	-51.798,92	0,00	0,00	0,00	0,00	-51.798,92
Despesas Financeiras	-1.636,56	-650,97	0,00	0,00	0,00	-2.287,53
Tributos	-91.678,21	0,00	0,00	0,00	0,00	-91.678,21
Financiamento - Liberação Banco	0,00	805.787,54	0,00	0,00	0,00	805.787,54
Financiamento - Amortização Banco	0,00	-334.889,18	0,00	0,00	0,00	-334.889,18
Financiamento - Juros Banco	0,00	-145.975,82	0,00	0,00	0,00	-145.975,82
Despesas Administrativas - Distratos	-80.328,46	0,00	0,00	0,00	0,00	-80.328,46
Financiamento - Outras Despesas	0,00	-853,09	0,00	0,00	0,00	-853,09
(i) { Aporte	550.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.000,00
Retirada	-195.180,97	0,00	0,00	0,00	0,00	-195.180,97
Aporte - GIP Gerencial	0,00	0,00	0,00	178.682,02	0,00	178.682,02
Mútuo	455.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	455.000,00
Débito - Província	-126.888,79	0,00	0,00	0,00	0,00	-126.888,79
Receitas Financeiras	24,04	193,86	0,00	0,00	0,00	217,90
TED msm TIT	1.922.200,00	-1.153.654,50	-768.545,50	0,00	0,00	0,00
Saldo Final + Aplicações	229.492,09	113.475,13	0,00	0,00	0,00	342.967,22

(i) Ocorreram aportes e retiradas no período que somam R\$ 354 mil a mais em aporte.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

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

Descrição	Itaú PS 18225-6
Saldo Inicial + Aplicações	5.566,56
Crédito - GIP Dante	126.888,79
(i) CRI - Emissão	10.000.000,00
CRI - Juros	-79.910,63
CRI - Correção Monetária	-46.002,70
CRI - Outros	0,02
Despesas	-100.741,40
Despesas Financeiras	-73,00
Aplicação / Resgate	-9.837.115,93
Receitas Financeiras	1,31
Saldo C/C	68.613,02
Aplicações Financeiras	10.425.634,71
Saldo Final C/C + Aplic	10.494.247,73

(i) Ocorreu a emissão de R\$ 10 milhões no dia 30/07, referente a série complementar desta operação, porém ainda não foram disponibilizados os contratos aditivados para construção desta nova operação.

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:

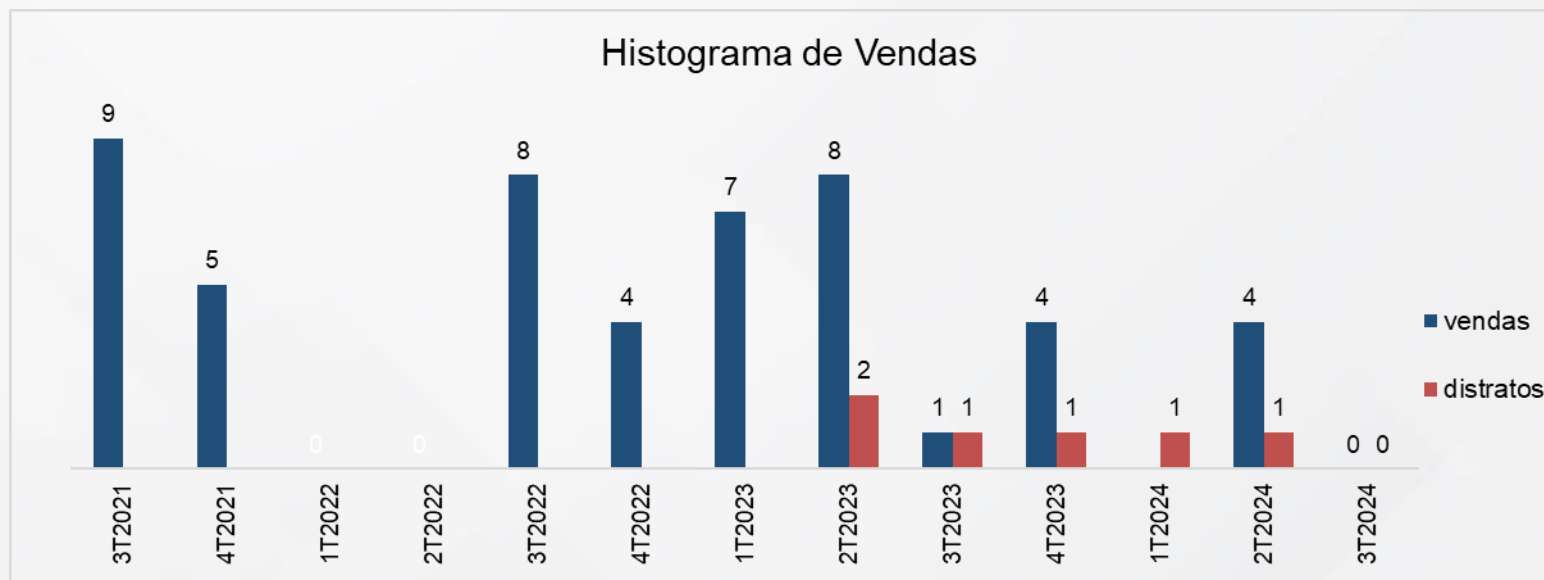
Empreendimento	Período	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Extrato de Clientes - ERP	Variação (R\$)
GIP Hub	jul/24	0,00	395.077,66	768.545,50	-1.163.623,16	0,00
	TOTAL	0,00	395.077,66	768.545,50	-1.163.623,16	0,00

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	35	1.607,6	18.808	863,8	30,2	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
Total			5	107	51	2.249,1	18.476	814,8	41,6	56	4.086,0	24.406	1.780,77	99,7

O projeto possui **02 lojas, 08 escritórios e 46 apartamentos** em estoque, somando um VGW de **R\$ 99.723.127,00** (Tabela de vendas), ou **R\$ 83.228.839,79** (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)		10.083.153,58
Razão Mínima de Garantia $D = (A + B) / C$		3,76

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (GIP Dante Carraro):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva c/ efeitos negativos	22/12/2024
● Trabalhista	Negativa	01/03/2025
● Municipal	Regular	21/12/2024
● Estadual	Negativa	02/03/2025
● FGTS	Regular	15/09/2024

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	Total	% / VGV
Receita Contratada	26.094.521,95	6.806.906,37	9.793.934,93	566.626,07	104.804,13	43.366.793,45	33%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(21.840,33)	(52.416,78)	(52.416,78)	(8.736,13)	(135.410,02)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	42.222,60	295.558,21	241.272,01	-	579.052,82	0%
Venda de Estoque	-	6.068.769,57	42.481.386,98	34.678.683,25	-	83.228.839,79	64%
Receita Comissão	-	727.499,07	1.745.997,76	1.018.498,69	-	3.491.995,53	3%
Outras Receitas	19.711,78	-	-	-	-	19.711,78	0%
Receitas	26.114.233,73	13.623.557,29	54.264.461,10	36.452.663,24	96.068,00	130.550.983,35	100%
Obra - Raso	(42.079.421,65)	(5.881.830,13)	-	-	-	(47.961.251,78)	-37%
Obra - Taxa Adm	(3.145.203,89)	-	-	-	-	(3.145.203,89)	-2%
Terreno	(18.952.372,64)	-	-	-	-	(18.952.372,64)	-15%
Marketing	(1.273.203,79)	(2.757,62)	(6.827,56)	(834,89)	-	(1.283.623,86)	-1%
Despesa Comissão	(371.535,19)	(727.499,07)	(1.745.997,76)	(1.018.498,69)	-	(3.863.530,72)	-3%
Incorporação	(5.209.980,44)	(200.000,00)	-	-	-	(5.409.980,44)	-4%
Incorporação - Fee Development/Sales	-	-	(1.850.000,00)	-	-	(1.850.000,00)	-1%
Despesas Administrativas	(2.438.935,11)	(67.059,82)	(64.639,68)	-	-	(2.570.634,61)	-2%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(1.611.728,80)	(428.717,21)	(2.079.632,86)	(1.396.798,21)	-	(5.516.877,08)	-4%
Débito a identificar	(54.190,87)	-	-	-	-	(54.190,87)	0%
Custos e Despesas	(75.136.572,38)	(7.307.863,84)	(5.747.097,86)	(2.416.131,80)	-	(90.607.665,88)	-69%
Total Operacional	(49.022.338,65)	6.315.693,45	48.517.363,24	34.036.531,44	96.068,00	39.943.317,47	31%
Receitas Financeiras	593.209,14	-	-	-	-	593.209,14	0%
Despesas Financeiras	(153.766,65)	-	-	-	-	(153.766,65)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	9.493.943,35	-	-	-	-	9.493.943,35	7%
Financiamento - Amortização Fundo	-	(10.312.840,88)	-	-	-	(10.312.840,88)	-8%
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	(1.528.880,66)	(776.690,64)	(689.910,53)	-	-	(2.995.481,84)	-2%
Financiamento - Outros	(3.246.597,24)	(116.494,30)	(138.657,65)	(183.455,46)	-	(3.685.204,65)	-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	(741.411,74)	-	-	-	-	(741.411,74)	-1%
Mútuo	1.254.936,00	-	-	-	-	1.254.936,00	1%
Aporte - GIP Gerencial	3.026.731,33	-	-	-	-	3.026.731,33	2%
Retirada - GIP Gerencial	(625.244,61)	-	-	-	-	(625.244,61)	0%
Total Investimentos	49.365.288,86	(6.671.403,22)	(23.281.313,85)	(183.455,46)	-	19.229.116,33	15%
Total Geral	342.950,21	(355.709,77)	25.236.049,38	33.853.075,98	96.068,00	59.172.433,80	45%

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;
- Ocorreu a emissão de R\$ 10 milhões no dia 30/07, referente a série complementar desta operação, porém ainda não foram disponibilizados os contratos aditivados para construção desta nova operação.