

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro (CRI 19S3E)**  
**2 SPEs – Volos e Rodes**  
**Realizado em: 12/12/2024**

 **Data Base: Novembro/2024**



## Resumo de Empreendimento

---

### 1 – Recebíveis e Despesas

---

### 2 – Fiscal

---

# Resumo Empreendimento

Informações da Operação				
CRI	19ª Série da 3ª Emissão			
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO			
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.			
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP			
Empreendimento alvo		Bom Retiro	Noon Alto de Pinheiros	840 Aliança
Emitente (Devedora)	4 SPEs Total	Volos	Rodes	Nicalia
Crédito Total	27.000.000,00	8.000.000,00	1.500.000,00	9.000.000,00
<i>Prêmio</i>	<i>270.000,00</i>	<i>80.000,00</i>	<i>50.000,00</i>	<i>90.000,00</i>
<i>Securitização</i>	<i>94.500,00</i>	<i>28.000,00</i>	<i>5.250,00</i>	<i>31.500,00</i>
<i>Fundo de Reserva da Liberação</i>	<i>872.587,18</i>	<i>269.866,84</i>	<i>53.246,31</i>	<i>285.844,99</i>
Valor Líquido da Liberação	25.762.912,82	7.622.133,16	1.391.503,69	8.592.655,01
<i>Despesas Flat</i>	<i>96.565,13</i>			
<i>Prêmio Inicial</i>	<i>62.708,48</i>			
Preço de Aquisição Líquido:	25.603.639,21			
Data de emissão	28/09/2020			
Data de vencimento final	29/09/2026			
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9% a.a. na base 252			
Razão Mínima de Garantia	um valor igual ou superior a 200% (duzentos por cento) do saldo devedor da respectiva CCB			
Conta Patrimônio Separado	Itaú 0335/20881-5			
Posição da Operação				
Data base do monitoramento	30/11/2024			
Saldo devedor na data base	18.511.285,00			
Saldo a liberar na data base	8.500.000,00			

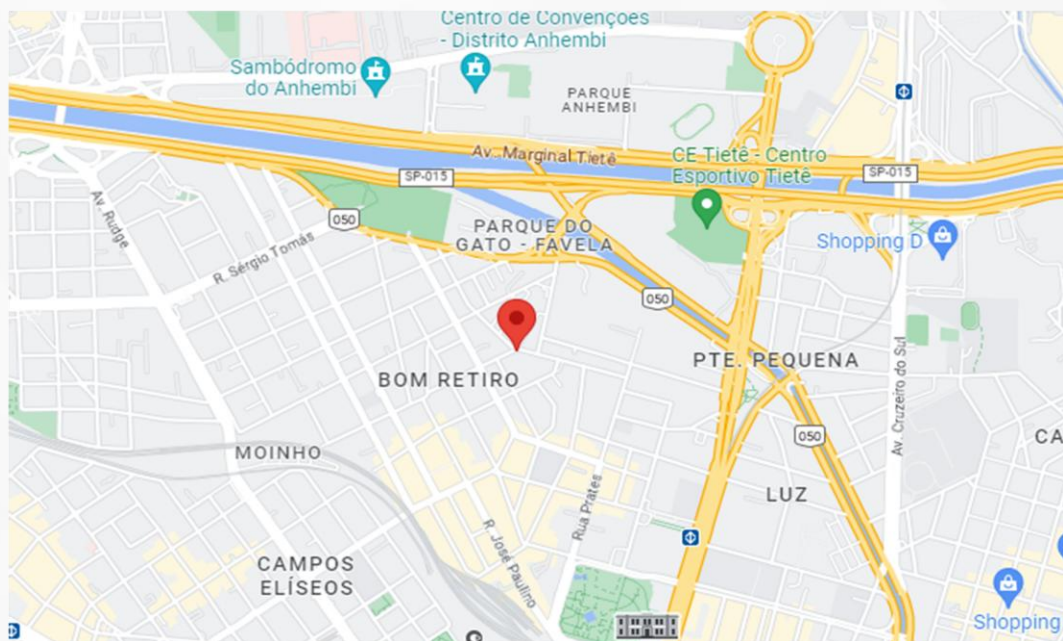
## Previsão de lançamento, segundo incorporador:

**Nicalia:** Projeto lançado, será apresentado em uma base separadamente;

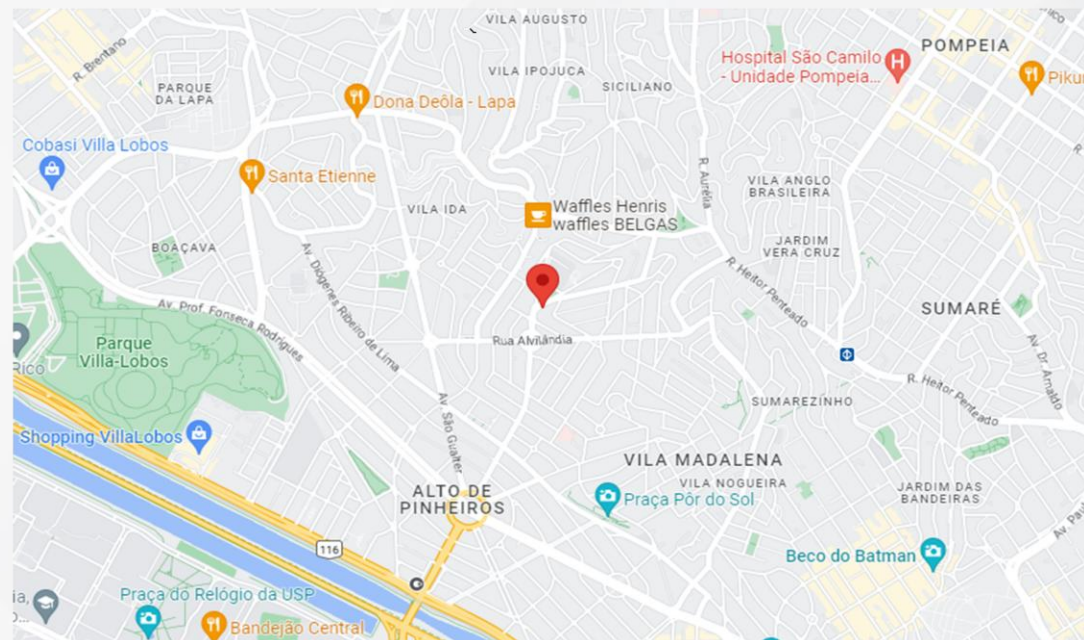
**Volos:** Conforme informado pelo incorporador, o lançamento ocorrerá a partir de 2025.

**Rodes:** Conforme informado pelo incorporador, o lançamento ocorrerá a partir de 2025.

## Bom Retiro (Volos SPE)



## Noon Alto de Pinheiros (Rodes SPE)



# 1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 1.1 – Extratos Bancários

Movimentações período de Nov/24, contas do projeto:

Volos SPE:

Classificação	Itaú 12672-5
Saldo Inicial C/C	621,25
Aportes - Alfa Realty	163.700,87
Débito - Província	-91.704,71
Despesas	-23.209,53
Tributos	-12.104,96
Créditos a Identificar	56.170,00
Rendimento Aplicações	2,68
Despesas Financeira	-92,34
Saldo Final C/C	93.383,26
Aplicações Fundos	0,00
Saldo C/C + Aplicações	93.383,26

# 1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 1.1 – Extratos Bancários

Movimentações período de Nov/24, contas do projeto:

Rodes SPE:

Classificação	Itaú 12499-3	REAG 13140-2	BMP 410001-2	BMP 410002-0	Total Geral
Saldo C/C + Aplicações	25.719,15	1,50	0,00	312.546,47	338.267,12
Aportes - Alfa Realty	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
Despesas	-51.103,64	0,00	0,00	-160.996,14	-212.099,78
Débito - Província	-18.415,34	0,00	0,00	0,00	-18.415,34
Rendimento Aplicações	52,28	0,00	0,00	0,00	52,28
Despesas Financeira	-116,40	0,00	0,00	0,00	-116,40
TED mesma TIT	-128,10	0,00	0,00	128,10	0,00
Saldo C/C + Aplicações	1.007,95	1,50	0,00	151.678,43	152.687,88

# 1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 1.1 – Extratos Bancários

Movimentações período de Nov/24, conta Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS 20881-5
Saldo Inicial C/C	40.379,80
(i) Crédito - Nicália	108.518,51
(i) Crédito - Volos	91.704,71
Crédito - Rodes	18.415,34
CRI - Juros	-121.126,14
(ii) CRI – Correção Monetária	-81.392,97
CRI - Outros	0,01
TED entre contas	-7.484,25
Despesas	-10.801,68
Rendimento Aplicações	2,14
Despesas Financeira	-73,00
Saldo Final C/C	38.142,47
Aplicações Fundos CDB	783.111,57
Aplicações Fundos Fundos	0,00
Saldo C/C + Aplicações	821.254,04

(i) Créditos dos Projetos **Nicália**, **Volos** e **Rodes** na conta do Patrimônio Separado para pagamento de juros e correção monetária.

(ii) Operação do CRI.

## 2 – Monitoramento Contábil e Fiscal

### 2.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
<b>VOLOS INCORPORADORA SPE LTDA</b>	<b>Status:</b>	<b>Validade:</b>
● SRF/INSS	Negativa	04/06/2025
● Trabalhista	Negativa	10/06/2025
● Municipal	Regular	05/02/2025
● Estadual	Negativa	09/06/2025
● FGTS	Regular	09/01/2025
<b>RODES INCORPORADORA SPE LTDA</b>	<b>Status:</b>	<b>Validade:</b>
● SRF/INSS	Negativa	23/03/2025
● Trabalhista	Negativa	10/06/2025
● Municipal	Regular	05/02/2025
● Estadual	Negativa	09/06/2025
● FGTS	Regular	30/12/2024

# 2 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 2.2 – Balancete Rodes

<b>RODES 30/06/2024</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>6.332.270,00</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>6.332.270,00</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>334.905,00</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>200.575,00</b>
Caixa	334.387,00	Fornecedores	195.606,00
Impostos a Recuperar	518,00	Obrigações Tributárias	4.969,00
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>5.997.365,00</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>6.735.326,00</b>
Estoque	5.997.365,00	Empréstimos e Financiamentos	1.500.000,00
		Credores com Imoveis	2.127.326,00
		Partes relacionadas	3.108.000,00
		<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>(603.631,00)</b>
		Capital Social	1.000,00
		Lucros / Prejuízos Acumulados	(604.631,00)

## 2 – Monitoramento Contábil e Fiscal

### 2.3 – Balancete Volos

<b>VOLOS 30/06/2024</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>21.935.074,00</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>21.935.074,00</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>284.806,00</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>98.076,00</b>
Disponibilidades	284.301,00	Fornecedores	92.923,00
Imposto a Recuperar	505,00	Obrigações Tributárias	5.153,00
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>21.650.268,00</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>21.973.417,00</b>
Estoques	19.296.268,00	Empréstimos e Financiamentos	8.000.000,00
Demais gastos empreendimento	2.354.000,00	Credores por Imóveis Compromissados	8.000.000,00
		Partes Relacionadas	5.973.417,00
		<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</b>	<b>(136.419,00)</b>
		Capital Social	1.000,00
		Lucros / Prejuízos Acumulados	(137.419,00)