

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro (CRI 19S3E)
2 SPEs – Volos e Rodes
Realizado em: 03/10/2024

 **Data Base: Setembro/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	30/09/2024			
Saldo devedor na data base	18.506.327,61			
Saldo a liberar na data base	8.500.000,00			

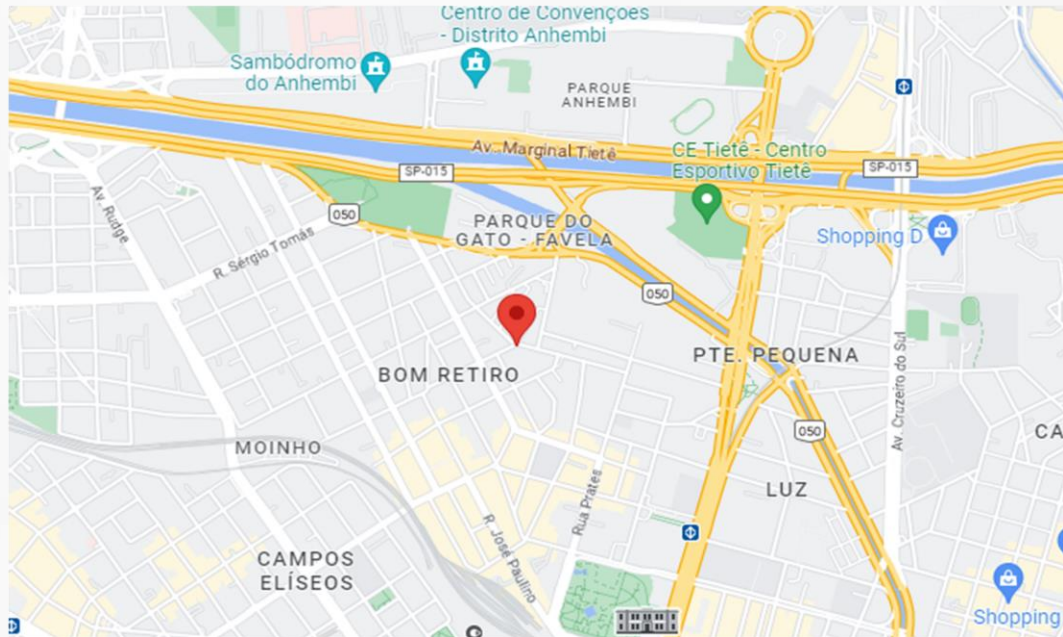
Previsão de lançamento, segundo incorporador:

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

Volos: Previsão de lançamento para **nov/24**;

Rodes: O lançamento estava previsto para **set/24**, mas até o momento, não recebemos nenhuma posição sobre a confirmação ou a alteração da data.

Bom Retiro (Volos SPE)



Noon Alto de Pinheiros (Rodes SPE)



1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

1.1 – Extratos Bancários

Movimentações período de Set/24, contas do projeto:

Volos SPE:

Classificação	Itaú 12672-5
Saldo Inicial C/C	1.587,60
Aportes - Alfa Realty	101.600,00
Débito - Província	-92.089,32
Despesas	-56.497,76
Tributos	-11.820,14
Taxas / Tarifas	-101,56
Rendimento Aplicações	0,99
(i) Créditos a Identificar	60.000,00
Saldo Final C/C	2.679,81
Aplicações Fundos	0,00
Saldo C/C + Aplicações	2.679,81

(i) Não foi possível identificar o crédito no valor de R\$ 60.000,00 do extrato bancário, porém o incorporador nos informou que será apresentada as movimentações após o empreendimento lançado.

1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

1.1 – Extratos Bancários

Movimentações período de Set/24, contas do projeto:

Rodes SPE:

Classificação	Itaú 12499-3	REAG 13140-2	BMP 410001-2	BMP 410002-0	Total Geral
Saldo Inicial C/C	19.022,73	1,50	951.767,60	867.781,50	1.838.573,33
Débito - Província	0,00	0,00	-951.767,60	0,00	-951.767,60
Despesas	-293.837,14	0,00	0,00	-296.555,07	-590.392,21
Tributos	-4.757,96	0,00	0,00	0,00	-4.757,96
Taxas / Tarifas	-81,32	0,00	0,00	0,00	-81,32
(i) Débito a Identificar	-130.000,00	0,00	0,00	0,00	-130.000,00
Crédito - Rodes	951.767,60	0,00	0,00	0,00	951.767,60
TED mesma TIT	-6.178,39	0,00	0,00	6.178,39	0,00
Rendimento Aplicações	2.897,04	0,00	0,00	0,00	2.897,04
Saldo Final C/C	538.832,56	1,50	0,00	577.404,82	1.116.238,88

(i) Não foi possível identificar o débito de R\$130.000,00 com a descrição “SISPAG FORNECEDORES TED.” do extrato bancário, porém o incorporador nos informou que será apresentada as movimentações de contas pagas apenas após o empreendimento lançado.

1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

1.1 – Extratos Bancários

Movimentações período de Set/24, conta Patrimônio Separado:

	Classificação	Itaú PS 20881-5
	Saldo Inicial C/C	30.762,45
(i)	Crédito - Nicalia	101.946,55
	Crédito - Volos	92.089,32
	Crédito - Rodes	18.487,67
(ii)	CRI - Juros	-133.842,19
	CRI – Correção Monetária	-70.305,92
	TED entre contas	-5.630,05
	Despesas	-2.815,50
	Taxas / Tarifas	-73,00
	Rendimento Aplicações	2,08
	Saldo Final C/C	30.621,41
	Aplicações Fundos CDB	78.618,90
	Aplicações Fundos Fundos	0,00
	Saldo C/C + Aplicações	109.240,31

(i) Créditos dos Projetos **Nicalia**, **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		
VOLOS INCORPORADORA SPE LTDA	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	25/03/2025
● Trabalhista	Negativa	01/04/2025
● Municipal	Regular	05/02/2025
● Estadual	Negativa	31/03/2025
● FGTS	Regular	25/10/2024
RODES INCORPORADORA SPE LTDA	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	25/03/2025
● Trabalhista	Negativa	01/04/2024
● Municipal	Regular	05/02/2025
● Estadual	Negativa	31/03/2025
● FGTS	Regular	15/10/2025

2 – Monitoramento Contábil e Fiscal

2.2 – Balancete Rodes

RODES 30/06/2024			
TOTAL DO ATIVO	6.332.270,00	TOTAL DO PASSIVO	6.332.270,00
CIRCULANTE	334.905,00	CIRCULANTE	200.575,00
Caixa	334.387,00	Fornecedores	195.606,00
Impostos a Recuperar	518,00	Obrigações Tributárias	4.969,00
NÃO CIRCULANTE	5.997.365,00	NÃO CIRCULANTE	6.735.326,00
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
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(603.631,00)
		Capital Social	1.000,00
		Lucros / Prejuízos Acumulados	(604.631,00)

2 – Monitoramento Contábil e Fiscal

2.3 – Balancete Volos

VOLOS 30/06/2024			
TOTAL DO ATIVO	21.935.074,00	TOTAL DO PASSIVO	21.935.074,00
CIRCULANTE	284.806,00	CIRCULANTE	98.076,00
Disponibilidades	284.301,00	Fornecedores	92.923,00
Imposto a Recuperar	505,00	Obrigações Tributárias	5.153,00
NÃO CIRCULANTE	21.650.268,00	NÃO CIRCULANTE	21.973.417,00
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
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	(136.419,00)
		Capital Social	1.000,00
		Lucros / Prejuízos Acumulados	(137.419,00)