

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro (CRI 19S3E)
3 SPEs - Volos, Rodes e Nicália
Realizado em: 14/06/2024

 **Data Base: Maio/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	Caliteia
Crédito Total	27.000.000,00	8.000.000,00	1.500.000,00	9.000.000,00	8.500.000,00
<i>Prêmio</i>	<i>270.000,00</i>	<i>80.000,00</i>	<i>50.000,00</i>	<i>90.000,00</i>	<i>50.000,00</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>29.750,00</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>	<i>263.629,04</i>
Valor Líquido da Liberação	25.762.912,82	7.622.133,16	1.391.503,69	8.592.655,01	8.156.620,96
<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	31/05/2024				
Saldo devedor na data base	18.509.805,00				
Saldo a liberar na data base	8.500.000,00				

Previsão de lançamento, segundo incorporador:

Nicalia: Jun/24 (Registro de Incorporação emitido, porém ainda não lançado).

Resumo Empreendimento

Bom Retiro (Volos SPE)



Noon Alto de Pinheiros (Rodes SPE)



840 Aliança (Nicalia SPE)



1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

1.1 – Extratos Bancários

Movimentações período de Mai/24, contas do projeto:

Volos SPE:

Classificação	Itaú 12672-5
Saldo Inicial C/C	3.591,44
Aportes - Alfa Realty	153.000,00
Débito - Província	-75.999,46
Despesas	-51.723,22
Tributos	-15.227,48
Taxas / Tarifas	-94,94
Rendimento Aplicações	0,28
(i) Débito a Identificar	-10.000,00
Saldo Final C/C	3.546,62
Aplicações Fundos	0,00
Saldo C/C + Aplicações	3.546,62

Nicalia SPE:

Classificação	Itaú 12673-3
Saldo Inicial C/C	175.293,20
Aportes - Alfa Realty	671.846,68
Despesas	-167.516,61
Tributos	-12.574,49
Taxas / Tarifas	-231,86
Rendimento Aplicações	9,50
(i) Créditos a Identificar	200.000,00
Débito a Identificar	-671.000,00
Saldo Final C/C	195.826,42
Aplicações Fundos	0,00
Saldo C/C + Aplicações	195.826,42

(i) Não foi possível identificar o destino e origem de algumas movimentações dos extratos bancários.

1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

1.1 – Extratos Bancários

Movimentações período de Mai/24, contas do projeto:

Rodes SPE:

Classificação	Itaú 12499-3	Itaú 13140-2	Total Geral
Saldo Inicial C/C	912,95	11.774,30	12.687,25
Aportes - Alfa Realty	18.000,00	0,00	18.000,00
Despesas	-2.700,00	-129.653,03	-132.353,03
Tributos	-93.996,06	0,00	-93.996,06
(i) TED entre contas	0,00	-1.921,27	-1.921,27
Taxas / Tarifas	-85,72	6.541,50	6.455,78
(ii) Créditos a Identificar	0,00	206.500,00	206.500,00
TED mesma TIT	93.240,00	-93.240,00	0,00
Rendimento Aplicações	0,64	0,00	0,64
(iii) Débito a Identificar	-15.000,00	0,00	-15.000,00
Saldo Final C/C	371,81	1,50	373,31
Aplicações Fundos	0,00	0,00	0,00
Saldo C/C + Aplicações	371,81	1,50	373,31

(i) Transferência feita em 31/05 para a conta: 410001-2, com descrição de RODES, porém não obtivemos acesso ao extrato.

(ii) Ocorreram créditos nos dias 15/05, 16/05 e 23/05 com a seguinte descrição “REAG 24 PARTICIPACOES LTDA”, que somam R\$ 206.500,00.

(iii) Não foi possível identificar o destino de algumas saídas dos extratos bancários.

1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

1.1 – Extratos Bancários

Movimentações período de Mai/24, conta Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS 20881-5
Saldo Inicial C/C	27.545,10
(i) Crédito - Nicalia	85.369,34
(i) Crédito - Volos	75.999,46
Crédito - Rodes	15.468,44
(ii) CRI - Juros	-133.548,75
(ii) CRI - Correção Monetária	-29.591,67
Despesas	-4.223,25
Taxas / Tarifas	-73,00
TED entre contas	-9.557,49
Aplicação / Resgate CDB	1,07
Rendimento Aplicações	31,35
Saldo Final C/C	27.420,60
Aplicações Fundos CDB	774.718,29
Aplicações Fundos Fundos	0,00
Saldo C/C + Aplicações	802.138,89

(i) Ocorreram créditos dos Projetos Nicália, Volos e Rodes na conta do Patrimônio Separado para pagamento de juros e correção monetária, **não obtivemos acesso aos extratos bancários das SPEs Nicália e Rodes com os débitos destes valores;**

(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	03/12/2024
● Trabalhista	Negativa	03/12/2024
● Municipal	Regular	21/08/2024
● Estadual	Negativa	02/12/2024
● FGTS	Regular	03/07/2024
RODES INCORPORADORA SPE LTDA	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	03/12/2024
● Trabalhista	Negativa	03/12/2024
● Municipal	Regular	21/08/2024
● Estadual	Negativa	02/12/2024
● FGTS	Regular	23/06/2024
NICALIA INCORPORADORA SPE LTDA	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	03/12/2024
● Trabalhista	Negativa	03/12/2024
● Municipal	Regular	14/09/2024
● Estadual	Positiva	N.D.
● FGTS	Regular	03/07/2024