

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
Alfa Realty - Creta (CRI 10S3E)
Realizado em: 13/12/2024

 **Data Base: Novembro/2024**



Resumo de Empreendimento

1 – Recebíveis e Despesas

2 – Fiscal e Contábil

Resumo Empreendimento

Informações da Operação	
CRI	10ª Série da 3ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	CRETA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA
Empreendimento alvo	Terreno Rua Clóvis Bueno de Azevedo, 130 e 176 - Ipiranga
Data de Lançamento	2º Semestre de 2023
Crédito Total	15.000.000,00
<i>Despesas Flat</i>	<i>137.605,45</i>
<i>Fundo de Reserva</i>	<i>342.990,81</i>
<i>1º Prêmio</i>	<i>167.658,48</i>
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	<i>14.351.745,26</i>
Data de emissão	12/05/2020
Data de vencimento final	28/04/2025
Atualização Monetário e Juros	CDI + 5% a.a. base 252, com mínimo de 9,5%
Razão Mínima de Garantia	Valor do imóvel objeto da AF igual ou superior a 200% do saldo devedor
Conta Projeto	Itaú, Ag 429 C/C 12521-4
Conta Patrimônio Separado	Itaú, Ag 335 C/C 19453-6
Posição da Operação	
Data base do monitoramento	29/11/2024
Crédito Total	15.000.000,00
Saldo devedor na data base	15.009.150,00

Resumo Empreendimento



Lançamento do empreendimento previsto para **2025** de acordo com o incorporador.

1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

1.1 – Extratos Bancários

Movimentações período de Nov/24, contas do projeto:

Classificação	CC 12521-4	Reag 13134-2	BMP 409998-2	Total
Saldo Inicial C/C	23.682,37	1,50	0,00	23.683,87
Aporte - Alfa Realty	462.000,00	0,00	0,00	462.000,00
Despesas	-181.471,72	0,00	0,00	-181.471,72
Tributos	-98.474,67	0,00	0,00	-98.474,67
Rend Aplicação	0,55	0,00	0,00	0,55
Tarifas / Taxas	-176,44	0,00	0,00	-176,44
Débito - Provincia	-183.599,76	0,00	0,00	-183.599,76
Saldo Final C/C	21.960,33	1,50	0,00	21.961,83

1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

1.2 – Extratos Bancários

Movimentações no período de Nov/24 da conta do Patrimônio Separado:

Classificação	CC 19453-6
Saldo Inicial C/C	33.073,49
Crédito - Creta	183.599,76
CRI - Juros	-173.039,76
Despesas	-4.176,38
TED entre contas	-5.760,62
Tarifas / Taxas	-73,00
Rend Aplicação	2,31
Saldo Final C/C	33.625,80
Aplicações CDB	872.348,75
Aplicações Fundos	0,00
Saldo C/C + Aplicações	905.974,55

2 – Monitoramento Fiscal e Contábil

2.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
CRETA INCORPORACAO E PARTICIPACAO LTDA:	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	01/06/2025
● Trabalhista	Negativa	11/06/2025
● Municipal	Regular	01/03/2025
● Estadual	Negativa	13/06/2025
● FGTS	Regular	29/12/2024

2 – Monitoramento Fiscal e Contábil

2.2 – Balancete

CRETA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA 30/06/2024			
TOTAL DO ATIVO	28.490.123	TOTAL DO PASSIVO	28.490.123
CIRCULANTE	1.086.599	CIRCULANTE	132.668
Disponibilidades	1.067.112	Fornecedores	127.911
Impostos a Recuperar	19.488	Obrigações Tributárias	4.757
NÃO CIRCULANTE	27.403.524	NÃO CIRCULANTE	28.579.269
Estoque	26.258.237	Empréstimos e Financiamento	17.860.183
Partes Relacionadas	1.145.287	Credores Para Investimento	2.422.723
		Partes Relacionadas	8.296.363
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(221.814)
		Capital Social	1.000
		Lucros / Prejuízos Acumulados	(222.814)