

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro (CRI 19S3E)**  
**3 SPEs - Volos, Rodes e Nicália**  
**Realizado em: 05/07/2024**

 **Data Base: Junho/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           | 30/06/2024  |                        |                  |                   |                   |
| Saldo devedor na data base           | 18.509.990,00   |                        |                  |                   |                   |
| 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). Não recebemos retorno do incorporador referente ao lançamento dos projetos.

# Resumo Empreendimento

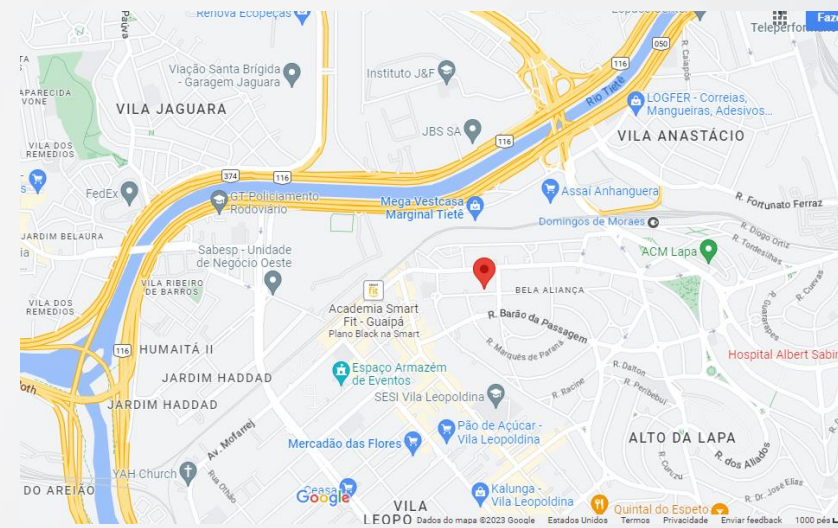
## Bom Retiro (Volos SPE)



## Noon Alto de Pinheiros (Rodes SPE)



## 840 Aliança (Nicalia SPE)



# 1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 1.1 – Extratos Bancários

Movimentações período de Jun/24, contas do projeto:

### Volos SPE:

| Classificação            | Itaú<br>12672-5 |
|--------------------------|-----------------|
| Saldo Inicial C/C        | 3.546,62        |
| Aportes - Alfa Realty    | 464.000,00      |
| (i) Débito a Identificar | -340.000,00     |
| Débito - Província       | -89.440,54      |
| Despesas                 | -23.227,03      |
| Tributos                 | -12.242,72      |
| Taxas / Tarifas          | -84,92          |
| Rendimento Aplicações    | 0,43            |
| Saldo Final C/C          | 2.551,84        |
| Aplicações Fundos        | 0,00            |
| Saldo C/C + Aplicações   | 2.551,84        |

### Nicalia SPE:

| Classificação            | Itaú<br>12673-3 |
|--------------------------|-----------------|
| Saldo Inicial C/C        | 195.826,42      |
| Aportes - Alfa Realty    | 400.314,54      |
| (i) Débito a Identificar | -191.500,00     |
| Débito - Província       | -100.329,10     |
| Despesas                 | -177.181,08     |
| Tributos                 | -13.951,98      |
| Taxas / Tarifas          | -296,72         |
| Rendimento Aplicações    | 5,05            |
| Saldo Final C/C          | 112.887,13      |
| Aplicações Fundos        | 0,00            |
| Saldo C/C + Aplicações   | 112.887,13      |

(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 Jun/24, contas do projeto:

### Rodes SPE:

| Classificação              | Itaú<br>12499-3 | BMP (ii)<br>410001-2 | REAG<br>13140-2 | Total Geral |
|----------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|-------------|
| Saldo Inicial C/C          | 371,81          | 1.382,83             | 1,50            | 1.756,14    |
| Aportes - Alfa Realty      | 33.000,00       | 0,00                 | 0,00            | 33.000,00   |
| (i) Créditos a Identificar | 0,00            | 42.000,00            | 0,00            | 42.000,00   |
| Débito - Província         | 0,00            | -17.968,10           | 0,00            | -17.968,10  |
| Despesas                   | -29.147,02      | -23.577,88           | 0,00            | -52.724,90  |
| Tributos                   | -3.597,23       | 0,00                 | 0,00            | -3.597,23   |
| Taxas / Tarifas            | -73,90          | 0,00                 | 0,00            | -73,90      |
| Rendimento Aplicações      | 0,05            | 0,00                 | 0,00            | 0,05        |
| Saldo Final C/C            | 553,71          | 1.836,85             | 1,50            | 2.390,56    |
| Aplicações Fundos          | 0,00            | 0,00                 | 0,00            | 0,00        |
| Saldo C/C + Aplicações     | 553,71          | 1.836,85             | 2.390,56        | 2.390,56    |

(i) Transferências para a conta: 410001-2, com descrição de RODES, porém, não possuímos o extrato bancário para identificar a saída dessa transação.

(ii) Nessa base, o incorporador enviou o PDF de uma conta nova do empreendimento.

# 1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 1.1 – Extratos Bancários

Movimentações período de Jun/24, conta Patrimônio Separado:

| Classificação                 | Itaú PS<br>20881-5 |
|-------------------------------|--------------------|
| Saldo Inicial C/C             | 27.420,60          |
| (i) Crédito - Nicalia         | 100.329,10         |
| (i) Crédito - Volos           | 89.440,54          |
| Crédito - Rodes               | 17.968,10          |
| (ii) CRI - Juros              | -127.446,84        |
| (ii) CRI - Correção Monetária | -70.292,59         |
| CRI - Outros                  | -0,01              |
| Despesas                      | -4.223,25          |
| TED entre contas              | -5.579,75          |
| Taxas / Tarifas               | -73,00             |
| Rendimento Aplicações         | 0,90               |
| Saldo Final C/C               | 27.543,80          |
| Aplicações Fundos CDB         | 780.874,95         |
| Aplicações Fundos Fundos      | 0,00               |
| Saldo C/C + Aplicações        | 808.418,75         |

(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          |                |                  |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>VOLOS INCORPORADORA SPE LTDA</b>   | <b>Status:</b> | <b>Validade:</b> |
| ● SRF/INSS                            | Negativa       | 27/12/2024       |
| ● Trabalhista                         | Negativa       | 01/01/2025       |
| ● Municipal                           | Regular        | 21/08/2024       |
| ● Estadual                            | Negativa       | 31/12/2024       |
| ● FGTS                                | Regular        | 22/07/2024       |
| <b>RODES INCORPORADORA SPE LTDA</b>   | <b>Status:</b> | <b>Validade:</b> |
| ● SRF/INSS                            | Negativa       | 27/12/2024.      |
| ● Trabalhista                         | Negativa       | 01/01/2025       |
| ● Municipal                           | Regular        | 21/08/2024       |
| ● Estadual                            | Negativa       | 31/12/2024       |
| ● FGTS                                | Regular        | 31/07/2024       |
| <b>NICALIA INCORPORADORA SPE LTDA</b> | <b>Status:</b> | <b>Validade:</b> |
| ● SRF/INSS                            | Negativa       | 27/12/2024       |
| ● Trabalhista                         | Negativa       | 01/01/2025       |
| ● Municipal                           | Regular        | 14/09/2024       |
| ● Estadual (i)                        | Positiva       | N.D.             |
| ● FGTS                                | Regular        | 22/07/2024       |

(i) Não foi possível extrair a CND – Estadual do projeto Nicália por existir pendências.