



Monitoramento Financeiro Alfa Realty – Creta (CRI 10S3E)

Realizado em: 14/07/2025

 **Data Base: Junho/2025**

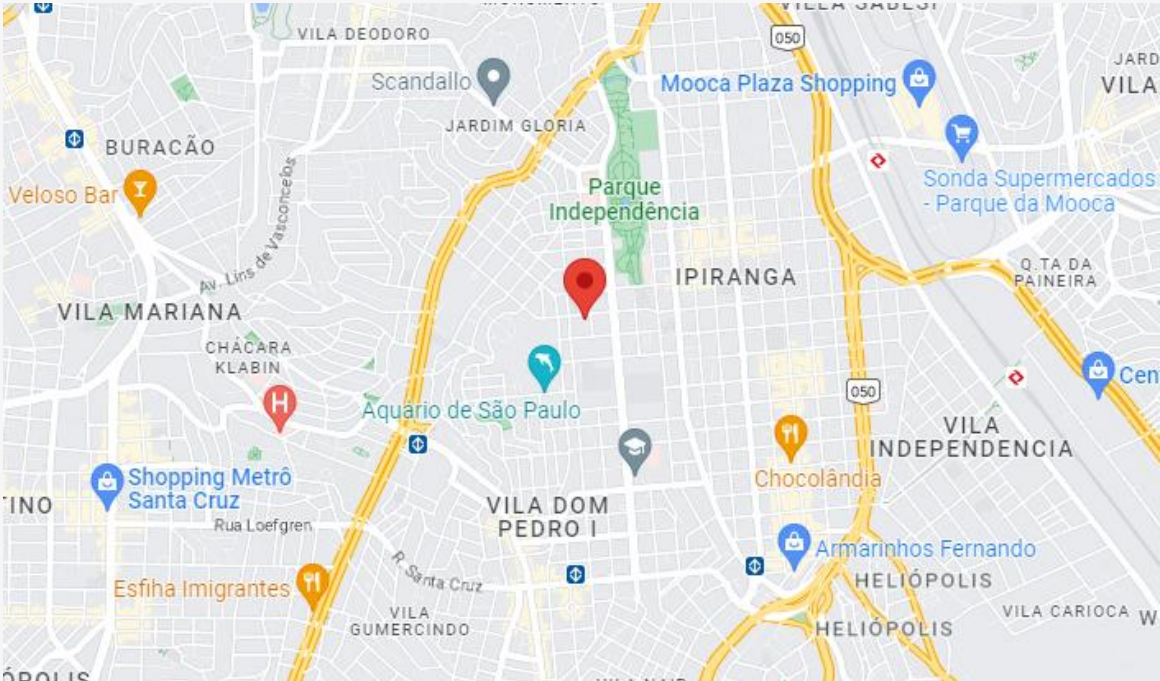




Resumo de Empreendimento

1 – Recebíveis e Despesas

2 – Contábil e Fiscal



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
Despesas Flat	137.605,45
Fundo de Reserva	342.990,81
1º Prêmio	167.658,48
Preço de Aquisição Líquido	14.351.745,26
Data de emissão	12/05/2020
Data de vencimento final	27/04/2029
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	30/06/2025
Crédito Total	15.000.000,00
Saldo devedor na data base	15.011.175,72

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



1.1.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jun/25, contas do projeto:

Classificação	CC 12521-4	Reag 13134-2	BMP 409998-2	Total
Saldo Inicial C/C	9.705,54	1,50	0,00	9.707,04
Aporte – Alfa Realty	645.213,13	0,00	0,00	645.213,13
Despesas	-413.382,10	0,00	0,00	-413.382,10
Tributos	-6.149,30	0,00	0,00	-6.149,30
Rend Aplicação	0,68	0,00	0,00	0,68
Tarifas / Taxas	-103,64	0,00	0,00	-103,64
Débito – Provincia	-232.806,09	0,00	0,00	-232.806,09
Saldo Final C/C	2.478,22	1,50	0,00	2.479,72



1.1.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jun/25, Patrimônio Separado

Classificação	CC 19453-6
Saldo Inicial C/C	75.764,77
Crédito – Creta	232.806,09
CRI – Juros	-222.602,57
CRI – Outros	0,01
Despesas	-12.994,32
Tarifas / Taxas	-79,00
Rend Aplicação	4,98
Saldo Final C/C	72.899,96
Aplicações CDB	895.518,81
Aplicações Fundos	0,00
Saldo C/C + Aplicações	968.418,77



2.1 – Fiscal

Terreno Rua Clóvis Bueno de Azevedo, 130 e 176		
Aspectos Fiscais e Protestos		
CRETA INCORPORACAO E PARTICIPACAO LTDA:	Status:	Validade:
 SRF/INSS	Negativa	20/09/2025
 Trabalhista	Negativa	06/12/2025
 Municipal	Regular	12/08/2025
 Estadual	Negativa	14/01/2026
 FGTS	Regular	27/07/2025
 Protesto	Regular	-



2.2 – Balancete

CRETA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA 30/06/2024			
TOTAL DO ATIVO	28.490.123,00	TOTAL DO PASSIVO	28.490.123,00
CIRCULANTE	1.086.599,00	CIRCULANTE	132.668,00
Disponibilidades	1.067.111,50	Fornecedores	127.911,00
Impostos a Recuperar	19.487,50	Obrigações Tributárias	4.757,00
NÃO CIRCULANTE	27.403.524,00	NÃO CIRCULANTE	28.579.269,00
Estoque	26.258.237,00	Empréstimos e Financiamento	17.860.183,00
Partes Relacionadas	1.145.287,00	Credores Para Investimento	2.422.723,00
		Partes Relacionadas	8.296.363,00
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(221.814,00)
		Capital Social	1.000,00
		Lucros / Prejuízos Acumulados	(222.814,00)