

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro (CRI 19S3E)
2 SPEs – Volos e Rodes
Realizado em: 17/09/2024

 **Data Base: Agosto/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	31/08/2024			
Saldo devedor na data base	18.509.620,00			
Saldo a liberar na data base	8.500.000,00			

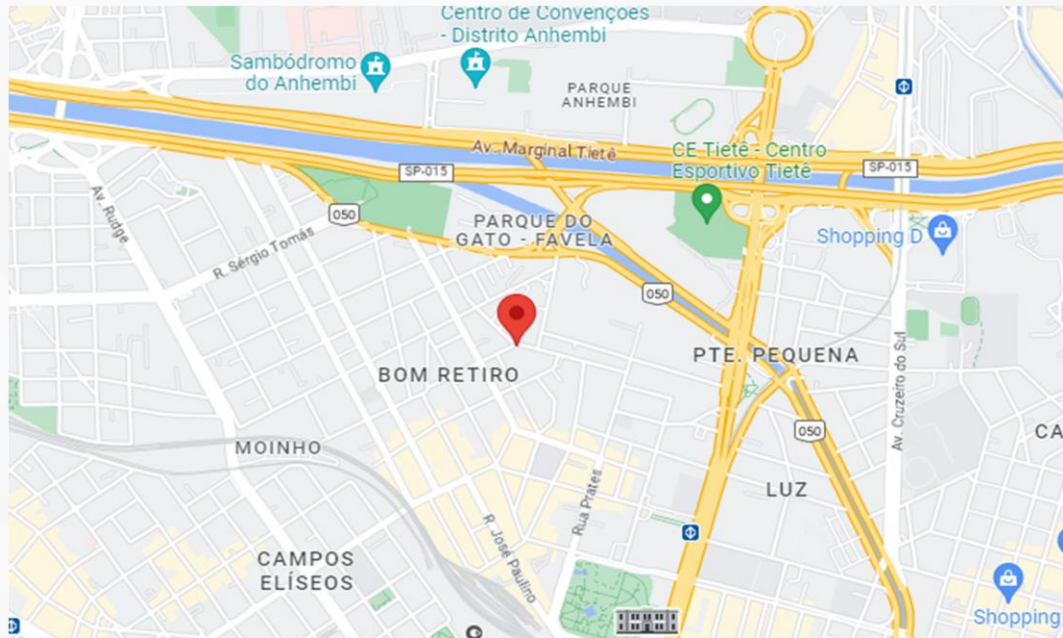
Previsão de lançamento, segundo incorporador:

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

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

Rodes: Previsão de lançamento para **set/24**.

Bom Retiro (Volos SPE)



Noon Alto de Pinheiros (Rodes SPE)



1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

1.1 – Extratos Bancários

Movimentações período de Ago/24, contas do projeto:

Volos SPE:

Classificação	Itaú 12672-5
Saldo Inicial C/C	2.775,45
Aportes - Alfa Realty	243.000,00
(i) Débito a Identificar	-89.000,00
Débito - Província	-81.509,68
Despesas	-61.947,48
Tributos	-11.623,12
Taxas / Tarifas	-108,08
Rendimento Aplicações	0,51
Saldo Final C/C	1.587,60
Aplicações Fundos	0,00
Saldo C/C + Aplicações	1.587,60

(i) Não foi possível identificar o destino de uma saída no valor de R\$ 89.000,00 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 Ago/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	634,57	1,50	7.909,47	335.598,73	344.144,27
Aportes - Alfa Realty	8.800,00	0,00	0,00	0,00	8.800,00
(ii) Créditos a Identificar	0,00	0,00	3.300.000,00	0,00	3.300.000,00
Debito - Creta	0,00	0,00	-750.000,00	0,00	-750.000,00
Débito - Província	0,00	0,00	-18.153,84	0,00	-18.153,84
Despesas	-9.484,90	0,00	-211.037,10	-325.477,50	-545.999,50
Tributos	-640,50	0,00	0,00	0,00	-640,50
Taxas / Tarifas	-73,90	-3,50	0,00	0,00	-77,40
(i) TED entre contas	0,00	0,00	-499.499,77	0,00	-499.499,77
TED mesma TIT	19.787,39	3,50	-877.451,16	857.660,27	0,00
Rendimento Aplicações	0,07	0,00	0,00	0,00	0,07
Saldo Final C/C	19.022,73	1,50	951.767,60	867.781,50	1.838.573,33
Aplicações Fundos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo C/C + Aplicações	19.022,73	1,50	951.767,60	19.024,23	19.024,23

(i) Transferências entre contas do empreendimento que não temos acesso.

(ii) Não foi possível identificar o crédito de R\$ 3.300.000,00 com a descrição “RECEBIMENTO TED - QISTA S.A.”.

1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

1.1 – Extratos Bancários

Movimentações período de Ago/24, conta Patrimônio Separado:

	Classificação	Itaú PS 20881-5
	Saldo Inicial C/C	29.111,98
(i)	Crédito - Nicalia	91.549,63
	Crédito - Volos	81.509,68
	Crédito - Rodes	18.153,84
(ii)	CRI - Juros	-140.002,16
	CRI – Correção Monetária	-38.858,88
	TED entre contas	-5.633,67
	Despesas	-4.999,72
	Taxas / Tarifas	-73,00
	Rendimento Aplicações	4,75
	Saldo Final C/C	30.762,45
	Aplicações Fundos CDB	788.015,63
	Aplicações Fundos Fundos	0,00
	Saldo C/C + Aplicações	818.778,08

(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	15/03/2025
● Trabalhista	Negativa	15/03/2025
● Municipal	Regular	05/02/2025
● Estadual	Negativa	14/03/2025
● FGTS	Regular	06/10/2024
RODES INCORPORADORA SPE LTDA	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	15/03/2025
● Trabalhista	Negativa	15/03/2025
● Municipal	Regular	05/02/2025
● Estadual	Negativa	14/03/2025
● FGTS	Regular	26/09/2024