

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro

Alfa Realty – 2 SPEs Volos e Rodes (CRI 19S3E)

Realizado em: 14/08/2025

 **Data Base: Julho/2025**





Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo de Empreendimento

1 – Recebíveis e Despesas

2 – Contábil e Fiscal



Bom Retiro (Volos SPE)



Noon Alto de Pinheiros (Rodes SPE)





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
Prêmio	270.000,00	80.000,00	50.000,00	90.000,00
Securitização	94.500,00	28.000,00	5.250,00	31.500,00
Fundo de Reserva da Liberação	872.587,18	269.866,84	53.246,31	285.844,99
Valor Líquido da Liberação	25.762.912,82	7.622.133,16	1.391.503,69	8.592.655,01
Despesas Flat	96.565,13			
Prêmio Inicial	62.708,48			
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	31/07/2025
Saldo devedor na data base	17.337.820,86
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: Conforme informado pelo incorporador, o lançamento ocorrerá a partir de 2025;

Rodes: Projeto já lançado, porém ainda será apresentado informações no escopo de terreno, conforme orientação do Fundo.



1.1.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jul/25, contas do projeto:

Volos SPE:

Classificação	Itaú 12672-5
Saldo Inicial C/C	5.109,29
Aportes - Alfa Realty	396.000,00
(i) Crédito SCP	11.565,59
Despesas	-69.992,68
Tributos	-253.425,42
Débito - Província	-87.693,82
Rendimento Aplicações	0,66
Despesas Financeira	-121,56
Saldo Final C/C	1.442,06
Aplicações Fundos	0,00
Saldo C/C + Aplicações	1.442,06

(i) Créditos de investidores SCPs.



1.1.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jul/25, contas do projeto:

Rodes SPE:

Classificação	Itaú 12499-3	BMP 410002-0	REAG 13140-2	Itaú 14905-7	Total Geral
Saldo C/C + Aplicações	50.303,03	865,63	1,50	80.143,45	131.313,61
Aportes - Alfa Realty	332.000,00	0,00	0,00	0,00	332.000,00
Despesas	-47.678,84	0,00	0,00	-109.498,09	-157.176,93
Tributos	-2.804,34	0,00	0,00	0,00	-2.804,34
Débito - Província	-229.767,58	0,00	0,00	0,00	-229.767,58
Rendimento Aplicações	1,65	0,00	0,00	17,24	18,89
Despesas Financeira	-132,52	0,00	0,00	-362,96	-495,48
TED mesma TIT	-100.000,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00
Saldo C/C + Aplicações	1.921,40	865,63	1,50	70.299,64	73.088,17



1.1.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jul/25, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú PS 20881-5
Saldo Inicial C/C	37.986,82
(i) Crédito - Nicalia	6.818,33
(i) Crédito - Volos	87.693,82
Crédito - Rodes	229.767,58
(ii) CRI - Amortização	-259.902,92
(ii) CRI - Juros	-138.896,90
CRI - Outros	0,01
Despesas	-13.151,60
(iii) Créditos a Identificar	86.943,54
Rendimento Aplicações	17,08
Despesas Financeira	-85,87
Saldo Final C/C	37.189,89
Aplicações Fundos CDB	851.048,38
Aplicações Fundos Fundos	0,00
Saldo C/C + Aplicações	888.238,27

(i) Créditos dos Projetos **Nicalia**, **Volos** e **Rodes** na conta do Patrimônio Separado para pagamento de juros e correção monetária;

(ii) Operação do CRI;

(iii) Créditos referentes a boletos de cobranças;



2.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos

VOLOS INCORPORADORA SPE LTDA	Status:	Validade:
<input type="radio"/> SRF/INSS	Negativa	27/01/2026
<input type="radio"/> Trabalhista	Negativa	09/02/3036
<input type="radio"/> Municipal	Regular	06/12/2025
<input type="radio"/> Estadual	Negativa	26/01/2026
<input type="radio"/> FGTS	Regular	26/08/2025
<input type="radio"/> Protesto	Regular	-
RODES INCORPORADORA SPE LTDA	Status:	Validade:
<input type="radio"/> SRF/INSS	Negativa	27/01/2026
<input type="radio"/> Trabalhista	Negativa	27/01/2026
<input type="radio"/> Municipal	Regular	12/01/2026
<input type="radio"/> Estadual	Negativa	26/01/2026
<input type="radio"/> FGTS	Regular	26/08/2025
<input checked="" type="radio"/> Protesto	Pendente	-

Rodes: Constam protestos no montante de R\$ 161.298,95.



2.2.1 – Balancete

RODES 30/06/2024			
TOTAL DO ATIVO	6.332.270,00	TOTAL DO PASSIVO	6.332.270,00
CIRCULANTE	334.905,00	CIRCULANTE	200.575,00
Caixa	334.387,00	Fornecedores	195.606,00
Impostos a Recuperar	518,00	Obrigações Tributárias	4.969,00
NÃO CIRCULANTE	5.997.365,00	NÃO CIRCULANTE	6.735.326,00
Estoque	5.997.365,00	Empréstimos e Financiamentos	1.500.000,00
		Credores com Imoveis	2.127.326,00
		Partes relacionadas	3.108.000,00
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(603.631,00)
		Capital Social	1.000,00
		Lucros / Prejuízos Acumulados	(604.631,00)



2.2.2 – Balancete

VOLOS 30/06/2024			
TOTAL DO ATIVO	21.935.074,00	TOTAL DO PASSIVO	21.935.074,00
CIRCULANTE	284.806,00	CIRCULANTE	98.076,00
Disponibilidades	284.301,00	Fornecedores	92.923,00
Imposto a Recuperar	505,00	Obrigações Tributárias	5.153,00
NÃO CIRCULANTE	21.650.268,00	NÃO CIRCULANTE	21.973.417,00
Estoques	19.296.268,00	Emprestimos e Financiamentos	8.000.000,00
Demais gastos empreendimento	2.354.000,00	Credores por Imóveis Compromissados	8.000.000,00
		Partes Relacionadas	5.973.417,00
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(136.419,00)
		Capital Social	1.000,00
		Lucros / Prejuízos Acumulados	(137.419,00)