

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro

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

Realizado em: 10/09/2025

 **Data Base: Agosto/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 | 31/08/2025 |
| Saldo devedor na data base | 17.122.508,74 |
| 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 Ago/25, contas do projeto:

Volos SPE:

| Classificação | Itaú 12672-5 |
|-------------------------------|-----------------|
| Saldo Inicial C/C | 1.442,06 |
| Aportes - Alfa Realty | 210.000,00 |
| (i) Crédito SCP | 11.645,02 |
| Despesas | -132.017,49 |
| Tributos | -13.156,48 |
| Créditos a Identificar | 4.000,00 |
| Débito - Província | -74.561,92 |
| Rendimento Aplicações | 0,53 |
| Despesas Financeira | -121,56 |
| Saldo Final C/C | 7.230,16 |
| Aplicações Fundos | 0,00 |
| Saldo C/C + Aplicações | 7.230,16 |

(i) Créditos de investidores SCPs.



1.1.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Ago/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 | 1.921,40 | 865,63 | 1,50 | 70.299,64 | 73.088,17 |
| Aportes - Alfa Realty | 490.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Despesas | -61.522,46 | 0,00 | 0,00 | -102.270,79 | 0,00 |
| Tributos | -1.354,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Débito - Província | -226.685,06 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Rendimento Aplicações | 0,73 | 0,00 | 0,00 | 2,93 | 0,00 |
| Despesas Financeira | -120,28 | 0,00 | 0,00 | -361,49 | 0,00 |
| TED mesma TIT | -200.000,00 | 0,00 | 0,00 | 200.000,00 | 0,00 |
| Saldo C/C + Aplicações | 2.239,97 | 865,63 | 1,50 | 167.670,29 | 73.088,17 |



1.1.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Ago/25, Patrimônio Separado

| Classificação | Itaú PS 20881-5 |
|-------------------------------|--------------------|
| Saldo Inicial C/C | 37.189,89 |
| (i) Crédito - Nicalia | 7.060,76 |
| (i) Crédito - Volos | 74.561,92 |
| (i) Crédito - Rodes | 226.685,06 |
| (ii) CRI - Amortização | -256.873,70 |
| (ii) CRI - Juros | -125.202,08 |
| (ii) CRI - Outros | 0,02 |
| Despesas | -13.661,92 |
| (iii) Créditos a Identificar | 87.540,66 |
| Rendimento Aplicações | 15,51 |
| Despesas Financeira | -95,05 |
| Saldo Final C/C | 37.221,07 |
| Aplicações Fundos CDB | 860.856,30 |
| Aplicações Fundos Fundos | 0,00 |
| Saldo C/C + Aplicações | 898.077,37 |

(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: |
| ● SRF/INSS | Negativa | 04/03/2026 |
| ● Trabalhista | Negativa | 09/03/2026 |
| ● Municipal | Regular | 06/12/2025 |
| ● Estadual | Negativa | 18/03/2026 |
| ● FGTS | Regular | 05/10/2025 |
| ● Protesto | Regular | - |
| RODES INCORPORADORA SPE LTDA | | |
| | Status: | Validade: |
| ● SRF/INSS | Negativa | 05/03/2026 |
| ● Trabalhista | Negativa | 09/03/2026 |
| ● Municipal | Regular | 12/01/2026 |
| ● Estadual | Negativa | 18/03/2026 |
| ● FGTS | Regular | 25/09/2025 |
| ● Protesto | Irregular | - |

Rodes: Constam protestos no montante de R\$ 106.455,11.



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 | Empréstimos 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) |