monitori
monitoramento imobiliário



Monitoramento Financeiro

Alfa Realty –Volos (CRI 19S3E)

Realizado em: 04/12/2025

Data Base: Novembro/2025

Índice

Resumo de Empreendimento

CRI - Resumo de Empreendimento

1 – Recebíveis e Despesas

2 – Contábil e Fiscal

Bom Retiro (Volos SPE)



CRI - Resumo Empreendimento

Informações da Operação					
CRI	**19ª Série da 3ª Emissão & 60ª 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**	**Bom Retiro**	**Noon Alto de Pinheiros**	**840 Aliança**
Emitente (Devedora)	4 SPEs Total	**Volos**	**Volos**	**Rodes**	**Nicalia**
Crédito Total	22.138.000,00	**8.000.000,00**	**3.638.000,00**	**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**	**0,00**	**53.246,31**	**285.844,99**
Valor Líquido da Liberação	20.900.912,82	**7.622.133,16**	**3.638.000,00**	**1.391.503,69**	**8.592.655,01**
Despesas Flat	96.565,13		144.240,83		
Prêmio Inicial	62.708,48		-		
Preço de Aquisição Líquido:	20.741.639,21		3.493.759,17		
Data de emissão	28/09/2020		23/09/2025		
Data de vencimento final	28/09/2029		30/10/2029		
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9% a.a. na base 252		Taxa DI + 5% 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	30/11/2025
Saldo devedor na data base	19.789.227,00
Saldo a liberar na data base	-

Previsão de lançamento, segundo incorporador:

Rodes: Conforme informado pelo incorporador, a fração foi quitado e não fará mais parte da operação.

Volos: Projeto com duas garantias adicionadas no mês de Outubro de 2025 - "Apartamento Umuarama" e "Sala Urban", conforme a 8ª AEI (DATA).

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

1.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Nov/25, contas do projeto:

Volos SPE:

	Classificação	Itaú 12672-5
	Saldo Inicial C/C	**2.169,33**
(i)	Crédito SCP	11.831,79
	Despesas	-703.648,97
	Tributos	-18.862,72
	Débito - Província	-147.593,21
	Rendimento Aplicações	3,50
	Aplicação / Resgate CDB	860.003,46
	Despesas Financeira	-142,80
	Saldo Final C/C	**3.760,38**
	Aplicações Fundos	668.279,70
	Saldo C/C + Aplicações	**672.040,08**

(i) Créditos de investidores SCPs.

1.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Nov/25, Patrimônio Separado

	Classificação	Itaú PS 20881-5
	Saldo Inicial C/C	**35.017,73**
(i)	Créditos a Identificar	88.944,58
(ii)	Crédito - Nicalia	20.779,85
(ii)	Crédito - Volos	147.593,21
(iii)	CRI - Amortização	-77.459,54
(iii)	CRI - Juros	-157.559,91
	Despesas	-39.576,72
	Despesas Financeira	-102,89
	Rendimento Aplicações	8,47
	Saldo Final C/C	**17.644,78**
	Aplicações Fundos CDB	1.170.494,27
	Aplicações Fundos Fundos	0,00
	Saldo C/C + Aplicações	**1.188.139,05**

(i) Créditos que não foi possível identificar suas origens;

(ii) Créditos dos Projetos **Nicália e Volos** na conta do Patrimônio Separado para pagamento de juros e correção monetária;

(iii) Operação do CRI;

2.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
VOLOS INCORPORADORA SPE LTDA	**Status:**	**Validade:**
SRF/INSS	Negativa	01/06/2025
Trabalhista	Negativa	01/06/2026
Municipal	Regular	05/05/2026
Estadual	Negativa	01/06/2026
FGTS	Regular	21/12/2025
Protesto	Regular	-

2.1.1 – 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 Compromissad	8.000.000,00
		Partes Relacionadas	5.973.417,00
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	**(136.419,00)**
		Capital Social	1.000,00
		Lucros / Prejuízos Acumulados	(137.419,00)