monitori
monitoramento imobiliário



Monitoramento Financeiro

Alfa Realty – Volos (CRI 19S3E)

Realizado em: 25/03/2026

Data Base: Fevereiro/2026

Índice

Resumo de Empreendimento

CRI - Resumo de Empreendimento

1 – Recebíveis e Despesas

2 – Contábil e Fiscal

Bom Retiro (Volos SPE)



O empreendimento encontra-se em fase de pré-lançamento, conforme informado pela **Alfa Realty**.

Previsão de início de obra: **set/26.**

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**
Emitente (Devedora)	**Volos**	**Volos**
Crédito Total	**8.000.000,00**	**3.638.000,00**
Prêmio	**80.000,00**	**-**
Securitização	**28.000,00**	**-**
Fundo de Reserva da Liberação	**269.866,84**	**0,00**
Valor Líquido da Liberação	**7.622.133,16**	**3.638.000,00**
Preço de Aquisição Líquido:	7.462.859,55	3.493.759,17
Data de emissão	28/09/2020	23/09/2025
Data de vencimento final	27/09/2029	29/09/2029
Atualização Monetário e Juros	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	28/02/2026	
Saldo devedor na data base	8.019.173,54	3.643.422,97
Saldo devedor total	**11.662.596,51**	

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

1.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de **Fev/26**, contas do projeto:

	Classificação	Itaú 12672-5
	Saldo Inicial C/C	**3.821,15**
	Aportes - Alfa Realty	386.000,00
(i)	Crédito SCP	192.705,95
	Despesas	-436.745,32
	Tributos	-12.002,04
(ii)	Créditos a Identificar	5.750,05
	Débito - Província	-130.592,22
	Rendimento Aplicações	0,67
	Despesas Financeiras	-113,20
	Saldo Final C/C	**8.825,04**
	Aplicações Fundos	0,00
	Saldo C/C + Aplicações	**8.825,04**

(i) Créditos de investidores SCPs;

(ii) Crédito que não foi possível identificar a origem.

1.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de **fev/26**, Patrimônio Separado

	Classificação	Itaú PS 20881-5
	Saldo Inicial C/C	**14.816,32**
(i)	Crédito - Nicalia	397.110,77
(i)	Crédito - Volos	130.592,22
(ii)	CRI - Amortização	-365.381,16
(ii)	CRI - Juros	-172.835,28
(ii)	CRI - Outros	0,02
	Despesas	-11.892,98
	Rendimento Aplicações	9,36
	Receita Contratada - Nicália	91.221,90
	Despesas Financeiras	-85,87
	Saldo Final C/C	**83.555,30**
	Aplicações Fundos CDB	1.199.615,04
	Aplicações Fundos Fundos	0,00
	Saldo C/C + Aplicações	**1.283.170,34**

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

(ii) Operação do CRI;

2.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
VOLOS INCORPORADORA SPE LTDA	**Status:**	**Validade:**
SRF/INSS	Negativa	20/09/2026
Trabalhista	Negativa	20/09/2026
Municipal	Regular	05/05/2026
Estadual	Negativa	24/09/2026
FGTS	Regular	14/04/2026
Protesto	Regular	-

2.1.1 – Balancete

VOLOS 31/09/2025			
TOTAL DO ATIVO	**25.368.387,00**	**TOTAL DO PASSIVO**	**25.368.387,00**
CIRCULANTE	**282.596,00**	**CIRCULANTE**	**411.014,00**
Disponibilidades	282.094,00	Fornecedores	403.976,00
Imposto a Recuperar	502,00	Obrigações Tributárias	7.038,00
NÃO CIRCULANTE	**25.085.791,00**	**NÃO CIRCULANTE**	**25.515.109,00**
Estoques	21.951.408,00	Emprestimos e Financiamentos	8.000.000,00
Demais gastos empreendimento	3.134.383,00	Credores por Imóveis Compromissados	8.000.000,00
		Partes Relacionadas	8.766.710,00
		Credores para Investimento SCP	748.399,00
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	**(557.736,00)**
		Capital Social	1.000,00
		Lucros / Prejuízos Acumulados	(558.736,00)