monitori
monitoramento imobiliário



Monitoramento Financeiro

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

Realizado em: 13/10/2025

Data Base: Setembro/2025

Índice

Resumo de Empreendimento

CRI - Resumo de Empreendimento

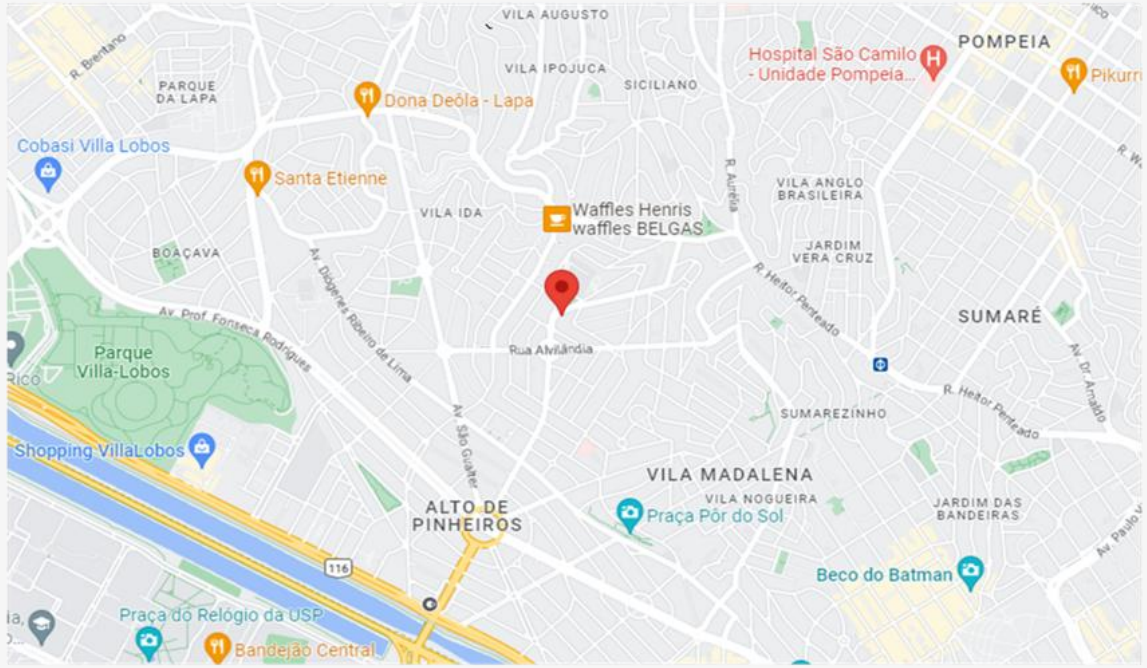
1 – Recebíveis e Despesas

2 – Contábil e Fiscal

Bom Retiro (Volos SPE)



Noon Alto de Pinheiros (Rodes SPE)



CRI - 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
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	30/09/2025
Saldo devedor na data base	17.120.488,35
Saldo a liberar na data base	8.500.000,00

Previsão de lançamento, segundo incorporador:

Nicália: 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 Set/25, contas do projeto:

Volos SPE:

	Classificação	Itaú 12672-5
	Saldo Inicial C/C	**7.230,16**
	Aportes - Alfa Realty	128.500,00
(i)	Crédito SCP	6.448,86
	Despesas	-32.739,97
	Tributos	-22.128,38
	Débito - Província	-85.264,26
	Rendimento Aplicações	0,38
	Despesas Financeira	-1.702,14
	Saldo Final C/C	**344,65**
	Aplicações Fundos	0,00
	Saldo C/C + Aplicações	**344,65**

(i) Créditos de investidores SCPs.

1.1.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/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	**2.239,97**	**865,63**	**1,50**	**167.670,29**	**170.777,39**
Aportes - Alfa Realty	75.000,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00
Despesas	-14.687,63	0,00	0,00	-259.872,10	-274.559,73
Tributos	-6.316,36	0,00	0,00	0,00	-6.316,36
(i) TED entre contas	420.000,00	0,00	0,00	0,00	420.000,00
Débito - Província	-6.315,51	0,00	0,00	0,00	-6.315,51
Rendimento Aplicações	0,26	0,00	0,00	29,43	29,69
Despesas Financeira	-103,64	0,00	0,00	-1.871,28	-1.974,92
TED mesma TIT	-250.000,00	0,00	0,00	250.000,00	0,00
Saldo C/C + Aplicações	**219.817,09**	**865,63**	**1,50**	**155.956,34**	**376.640,56**

(i) Ocorreu um crédito de PIX que na descrição do histórico bancários é oriundo de alguma conta do Rodes, porém não recebemos outra conta que apresente esse valor de saída;

1.1.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/25, Patrimônio Separado

	Classificação	Itaú PS 20881-5
	Saldo Inicial C/C	**37.221,07**
(i)	Crédito - Nicalia	6.231,15
(i)	Crédito - Volos	85.264,26
(i)	Crédito - Rodes	6.315,51
(ii)	CRI - Amortização	-44.489,33
(ii)	CRI - Juros	-129.582,65
(ii)	CRI - Outros	0,02
	Despesas	-13.171,53
(iii)	Créditos a Identificar	88.340,60
	Rendimento Aplicações	9,33
	Despesas Financeira	-90,45
	Saldo Final C/C	**36.047,98**
	Aplicações Fundos CDB	871.252,52
	Aplicações Fundos Fundos	0,00
	Saldo C/C + Aplicações	**907.300,50**

(i) Créditos dos Projetos **Nicália, 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	25/10/2025
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	03/11/2025
Protesto	Irregular	-

Rodes: Constam protestos no montante de R$ 65.933,09.

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	Emprestimos e Financiamentos	1.500.000,00
		Credores com Imoveis	2.127.326,00
		Partes relacionadas	3.108.000,00
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	**(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 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)