monitori
monitoramento imobiliário



Monitoramento Financeiro
Alfa Realty – Nicália (840 Aliança) (19S3E)

Realizado em: 26/05/2026

Data Base: Abril/2026

Índice

Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado

monitori
monitoramento imobiliário

Resumo Empreendimento



Projeto	
Informações Projeto	
Empreendimento	840 Aliança
SPE Incorporadora	NICALIA INCORPORADORA SPE LTDA
Endereço / Bairro	Rua Aliança Liberal, 840, Vila Buarque
Cidade / Estado	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação Texto	sim (26/03/2024)
Torres	1
Total de Unidades	29
Unidades em garantia:	6
Estoque	2
% Vendido	66,67%
% Obra **(i)**	65,13%
Data de Entrega:	30/04/2027 (Cronograma de obra)
Data Base Monitoramento:	30/04/2026

Operação	
Informações Operação	**Valor**
Crédito Total (Empreendimento)	9.000.000,00
Saldo Devedor (30/04/2026)	6.614.253,95
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	28/09/2027
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9% a.a. na base 252

(i) Conforme medição de obra da Dexter.

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	**840 Aliança**
Emitente (Devedora)	**Nicalia**
Crédito Total	9.000.000,00
Prêmio	90.000,00
Securitização	31.500,00
Fundo de Reserva da Liberação	285.844,99
Valor Líquido da Liberação	8.592.655,01
Preço de Aquisição Líquido:	8.433.381,40
Data de emissão	28/09/2020
Data de vencimento final	28/09/2027
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	30/04/2026
Saldo devedor na data base	6.614.253,95

monitori
monitoramento imobiliário

1.1 - Vendas (Status Unidades)

	840 Aliança	Monit. mar26	Monit. abr26
	Total Unidades Empreendimento	**29**	**29**
	Total Unidades Fora Garantia	**23**	**23**
	Disponível / Estoque	**5**	**6**
	Unidades em Estoque	5	6
(i)	**Vendidas**	**18**	**17**
	Quitadas	0	0
	Financiamento Direto	10	10
	Promessa de Repasse	8	7
	Total Unidades Liberadas	**0**	**0**
	Total Unidades em Garantia	**6**	**6**
	Disponível / Estoque	**2**	**2**
	Unidades em Estoque	2	2
(ii)	**Vendidas**	**4**	**4**
	Quitadas	0	0
	Financiamento Direto	2	2
	Promessa de Repasse	2	2

O projeto contempla 25 unidades residenciais (apartamentos), 4 vagas de garagem autônomas, sendo 1 vaga simples e 2 vagas duplas além de 1 unidade comercial (loja), conforme consta na matrícula.

(i) Movimentações de unidades fora da garantia:

- 01 unidade vendida (1-83);
- 02 unidades distratadas (1-52 e 1-83).

(ii) Movimentações de unidades em garantia:

- Sem movimentação no período.

1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	mar/26	Rolagem									abr/26
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
0 - 30	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	6										**6**

Movimentação no período:

- Sem movimentação no período.

monitori
monitoramento imobiliário

1.3 – Espelho de Vendas

Unidades (em garantia e fora da garantia)

Residencial	81	82	83
	71	72	73
	61	62	63
	51	52	53
	41	42	43
	31	32	33
	21	22	23
	11	12	13
	1		
Lojas	1		
Vagas	23	31	44

Legenda:

8	Estoques (disponíveis)
0	Quitado
21	Vendidas
0	Permutas (indisponível)
29	**Total**

Unidades em garantia

Residencial			
		72	
	61		
		42	
	31		
			23
			13
Lojas			
Vagas			

Legenda unidades em Garantia:

2	Estoques (disponíveis)
0	Quitado
4	vendidas
0	Permutas (Garantia)
6	**Total**

monitori
monitoramento imobiliário

2.1 – Inadimplência e Recebíveis (unidades em garantia)

Unidades vendidas

UNIDADES por % Pago

Faixa de Atraso	Unds mar-26	Unds abr-26	% Pago abr-26	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
0 - 30	4	4	43,5%	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0
31 - 90	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 180	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Unidades	**4**	**4**	**43,5%**	**0**	**1**	**1**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**

Recebíveis unidades vendidas

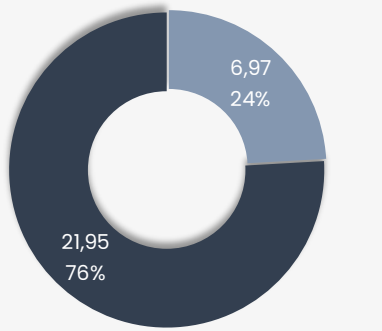
RECEBÍVEIS por % Pago

Faixa de Atraso	R$MM mar-26	R$MM abr-26	% abr-26	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
0 - 30	6,19	6,13	100,0%	0,00	2,22	2,19	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,00
31 - 90	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
91 - 120	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
121 - 180	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
> 180	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Recebíveis	**6,19**	**6,13**	**100,0%**	**0,00**	**2,22**	**2,19**	**1,45**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,27**	**0,00**

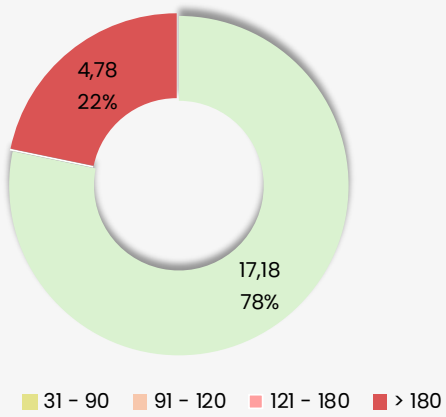
Todas as 04 unidades vendidas estão ativas e possuem um recebível de **R$ 6,13 milhões**. Não há unidades em atraso acima de 90 dias.

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

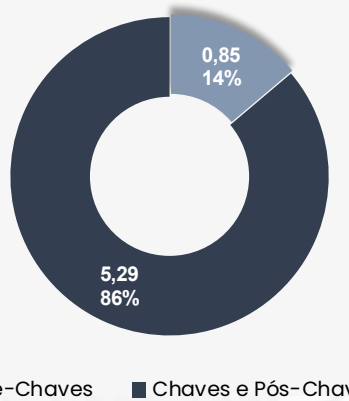
Total Recebíveis (R$ MM)



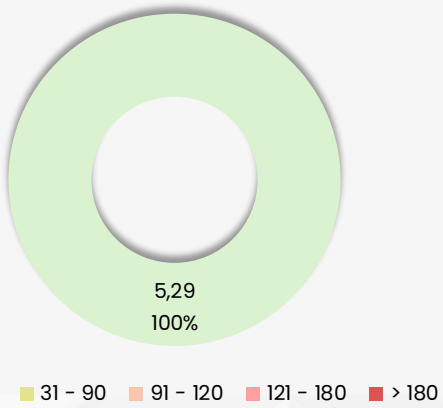
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R$ MM)



Total Recebíveis Garantia (R$ MM)



Recebíveis Chaves e Pós-Chaves Garantia (R$ MM)



O projeto possui um total de recebíveis de **R$ 28,92** milhões. Considerando somente unidades em garantia, são **R$ 6,14** milhões de recebíveis em aberto, sendo **R$ 5,29** milhões de parcelas chaves / pós-chaves.

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de **Abr/26** contas do projeto:

	Classificação	Itaú 12673-3	Inter 38583208-7	Itaú (i) 15118-6	Total Geral
	Saldo Inicial C/C	**111.441,57**	**751.875,61**	**140.334,80**	**1.003.651,98**
	Receita Contratada (fora garantia)	0,00	125.240,60	0,00	125.240,60
(ii)	Outras Receitas	0,00	0,00	5.912,38	5.912,38
	Construção - Custo de Obra	-187.611,52	0,00	-1.364.319,04	-1.551.930,56
	Incorporação - Projetos	-999,00	0,00	0,00	-999,00
	Marketing - Promoção e Propaganda	-25.755,62	0,00	0,00	-25.755,62
	Marketing - Stand	-11.068,68	0,00	0,00	-11.068,68
	Terreno - IPTU	-7.426,69	0,00	0,00	-7.426,69
	RET	-38.841,16	0,00	0,00	-38.841,16
	Outros Tributos	-1.958,45	0,00	-47.185,11	-49.143,56
	Despesas Administrativas - Outras	-13.827,95	0,00	0,00	-13.827,95
	Tarifas / Taxas	-109,10	0,00	-95,16	-204,26
	Despesas Financeiras	-81,18	0,00	0,00	-81,18
	Receitas Financeiras	2,30	3.515,72	2,24	3.520,26
	Débito - Provincia	-15.813,43	0,00	0,00	-15.813,43
(iii)	Débito - Provincia (Amortização Aporte)	-340.000,00	0,00	0,00	-340.000,00
	Financiamento - Liberação Banco	0,00	1.015.000,00	0,00	1.015.000,00
	Financiamento - Juros Banco	0,00	-47.585,02	0,00	-47.585,02
	TED mesma TIT	535.000,00	-1.805.000,00	1.270.000,00	0,00
	Saldo Final C/C	**2.951,09**	**43.046,91**	**4.650,11**	**50.648,11**

(i) Foi disponibilizado o extrato bancário da conta Itaú 15118-6, questionamos o incorporador o que se refere cada despesa e nos foi indicado que a conta movimenta apenas obra, sendo assim tudo que é referenciado como **SISPAG FORNECEDORES**, estamos classificando como obra, fizemos um comparativo com o custo de obra do Fluxo do PE e notamos que está em linha com o gasto.

(ii) Questionamos o incorporador a respeito da origem dos créditos, porém não tivemos retorno.

(iii) Refere-se a parcela mensal da amortização da dívida com a Valora, parcela 4 de 5.

2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de **Abr/26** Patrimônio Separado:

	Classificação	Itaú PS 20881-5
	Saldo Inicial C/C	**1.240.197,27**
	Receita Contratada (em garantia)	90.530,74
(i)	Crédito - Nicália	18.507,43
(i)	Crédito - Nicália (Amortização Aporte)	340.000,00
(i)	Crédito - Volos	173.929,18
	Tarifas / Taxas	-107,64
	Receitas Financeiras	13.112,24
(ii)	CRI - Amortização	-498.651,83
(ii)	CRI - Juros	-103.371,90
	CRI - Despesas	-20.113,68
	CRI - Outros	0,01
	Saldo C/C + Aplicações	**1.254.031,82**

(i) Transações dos empreendimentos da operação para **pagamento de PMT e da devolução de recursos referente a quitação do terreno à Valora**;

(ii) **Pagamento de PMT** das séries 19 e 60, incluindo o do projeto **Volos**.

2.4.1 – Recebimentos de Clientes

	A	B	C	D	E = (A + B + C + D)
Período	Extrato Itaú 12673-3	Extrato Inter 38583208-7	Extrato Itaú PS 20881-5	Ext. Cliente - ERP Conta SPE	Variação 1 (R$)
abr/26	0,00	125.240,60	90.530,74	-207.963,16	7.808,18
TOTAL	**0,00**	**125.240,60**	**90.530,74**	**-207.963,16**	**7.808,18**

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Data	Valor (R$)	Descrição
Extrato de clientes	-	10/04/2026	-75,83	Baixa não conciliada com o extrato bancário
Extrato bancário	38583208-7	15/04/2026	7.884,01	Baixa não conciliada com as parcelas
		TOTAL	**7.808,18**	

monitori
monitoramento imobiliário

2.4.2 – Recebimentos de Clientes (Garantia)

Abaixo os recebimentos e baixas ERP das unidades em garantia:

	A	B	C = (A + B)	D	E	F = (C + D + E)
Período (i)	Extrato Itaú PS 20881-5	Ext. Cliente – ERP Em Garantia	Variação 1 (R$)	Repasse receita ao PS (em garantia)	Crédito Nicália (Repasse PS)	Variação 2 (R$)
jan/21 a dez/21	0,00	-54.942,79	-54.942,79	0,00	0,00	-54.942,79
jan/22 a dez/22	0,00	-233.657,01	-233.657,01	0,00	0,00	-233.657,01
jan/23 a dez/23	0,00	-248.063,32	-248.063,32	0,00	0,00	-248.063,32
jan/24 a dez/24	0,00	-1.832.126,44	-1.832.126,44	0,00	0,00	-1.832.126,44
jan/25 a dez/25	1.042.931,47	-1.996.954,12	-954.022,65	0,00	762.040,37	-191.982,28
jan/26	89.447,12	-89.447,12	0,00	0,00	340.000,00	340.000,00
fev/26	89.631,62	-89.631,62	0,00	0,00	340.000,00	340.000,00
mar/26	90.279,32	-90.279,32	0,00	0,00	340.000,00	340.000,00
abr/26	90.530,74	-90.530,74	0,00	0,00	340.000,00	340.000,00
TOTAL	**1.312.289,53**	**-4.635.101,74**	**-3.322.812,21**	**0,00**	**2.122.040,37**	**-1.200.771,84**

(i) Conforme acordado entre as partes (Valora e Alfa Realty) o valor anterior a repassar de R$ 1,7MM, será transferido a VALORA em 5 parcelas de R$ 340K. Destas, 4 foram confirmadas.

Adicionalmente, após a inclusão de fichas de SCP na carteira referente a unidades em garantia, foram identificados até o momento mais R$ 800K a serem repassados, de modo que a forma do repasse ainda será acordado entre as partes.

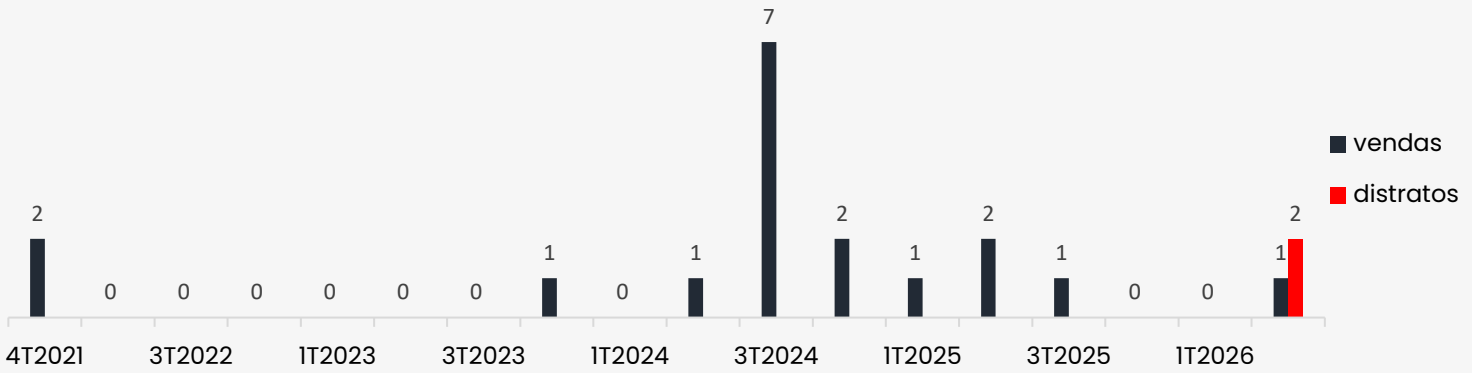
2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R$/m²	VMU Vendido R$ mil	VGV Vendido (R$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R$/m²	VMU Tabela R$ mil	VGV Tabela (R$ mm)
Loja	327,8	1	0	0,00	0	0,0	0,0	1	327,8	14.062	4.609,80	4,6
Residencial	216,6	25	18	3.821,06	13.573	2.881,3	51,9	7	1.594,7	15.861	3.613,52	25,3
Vaga	18,3	3	3	55,00	8.231	150,9	0,5	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		**29**	**21**	**3.876,06**	**13.497**	**2.491,2**	**52,3**	**8**	**1.922,6**	**15.555**	**3.738,05**	**29,9**

O empreendimento possui 8 unidades em estoque, somando um VGV de **R$ 29.904.411,56** (Tabela de vendas), ou **R$ 23.739.430,20** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não atualizado por INCC).

Há 2 unidades em garantia em estoque, as quais somam um VGV de **R$ 5.013.725,14** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não atualizado por INCC).

Histograma de vendas



monitori
monitoramento imobiliário

2.6 – Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R$ MM)
Recebível de Unidades Vendidas (A)	4	6,13
Valor VUV Médio Unidades em Estoque (B)	2	5,01
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	2	5,93
Saldo Devedor (D)		**6,61**
Razão Mínima de Garantia A + B / D (>= 1,7)		**1,69**
Razão Mínima de Garantia A + C / D (>= 1,7)		**1,82**
Recomposição do índice (E)		**0,10**
Razão Mínima de Garantia A + B + E / D (>= 1,7)		**1,70**

(i) Saldo devedor retirado do **"P.U.(ex)" do dia 30/04/2026.**

"Razão Mínima de Garantia":	*A partir da verificação da ocorrência do disposto na Cláusula 5.3. do Contrato de Cessão, para cada CCB, o valor dos respectivos Imóveis (ou da soma do valor das Unidades) objeto das Alienações Fiduciárias de Imóvel deverão conjuntamente corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 200% (duzentos por cento) do saldo devedor da respectiva CCB;*

2.6 – Índice de Garantia – Comparativo mês anterior

		mar/26		abr/26		
Descrição	**Unds**	**Valor (R$ MM)**	**Unds**	**Valor (R$ MM)**	**Δ**	**Δ %**
Recebível de Unidades Vendidas (A)	4	6,19	4	6,13	-0,06	1%
Valor VUV Médio Unidades em Estoque (B)	2	5,26	2	5,01	-0,24	5%
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	2	5,93	2	5,93	0,00	0%
Saldo Devedor (D)		**6,95**		**6,61**	**-0,34**	**5%**
Razão Mínima de Garantia A + B / D (>= 1,7)		**1,65**		**1,69**	**0,04**	**-2%**
Razão Mínima de Garantia A + C / D (>= 1,7)		**1,74**		**1,82**	**0,08**	**-5%**
Recomposição do índice (E)		**0,37**		**0,10**	**-0,28**	74%
Razão Mínima de Garantia A + B + E / D (>= 1,7)		**1,70**		**1,70**		

3.1 – Fiscal

840 Aliança		
Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (NICALIA):	**Status:**	**Validade:**
SRF/INSS	Negativa	18/11/2026
Trabalhista	Negativa	18/11/2026
Municipal	Regular	25/10/2026
Estadual	Negativa	22/11/2026
FGTS	Regular	11/06/2026
Protesto	Regular	n.a

monitori
monitoramento imobiliário

3.2 - Balancete

NICÁLIA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA 31/12/2025			
TOTAL DO ATIVO	**34.622.389**	**TOTAL DO PASSIVO**	**34.622.389**
CIRCULANTE	**8.050.853**	**CIRCULANTE**	**684.878**
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.000.919	Fornecedores	332.972
Outras Contas a Receber	6.046.104	Obrigações Tributárias	22.602
Impostos a Recuperar	3.830	Contas a pagar	329.304
NÃO CIRCULANTE	**26.571.536**	**NÃO CIRCULANTE**	**30.094.993**
Estoque	16.267.347	Emprestimos e Financiamento	18.735.930
Outras Contas a Receber	7.228.093	Provisão de Impostos Diferidos	566.113
Partes Relacionadas	3.076.096	Partes Relacionadas	6.819.819
		Adiantamento de Clientes	403.005
		Credores para Investimento SCP	3.570.126
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	**3.842.518**
		Capital Social	1.000
		Reserva de Lucros	3.841.518
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	**2.776.686,00**

monitori
monitoramento imobiliário

4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2026	2027	2028	2029	Total	% / VGV
Receita Contratada	-	8.001.179,33	20.918.901,69	-	1.005,40	**28.921.086,42**	39%
Receita Contratada (em garantia)	2.306.392,73	-	-	-	-	**2.306.392,73**	3%
Receita Contratada (fora garantia)	16.814.331,46	-	-	-	-	**16.814.331,46**	23%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(3.943.849,92)	(2.684.742,86)	-	-	**(6.628.592,78)**	-9%
Revenda de Unidades Distratadas	-	925.467,16	5.847.329,53	2.698.724,47	-	**9.471.521,16**	13%
Venda de Estoque	-	1.844.803,22	13.943.569,73	6.526.691,44	-	**22.315.064,39**	30%
Receita Comissão	-	474.788,60	712.182,91	237.394,30	-	**1.424.365,81**	2%
Outras Receitas	5.912,38	-	-	-	-	**5.912,38**	0%
Receitas	**19.126.636,57**	**7.302.388,40**	**38.737.240,99**	**9.462.810,21**	**1.005,40**	**74.630.081,57**	**100%**
Obra - Custo Raso	(18.699.668,29)	(12.302.591,49)	(2.555.760,76)	-	-	**(33.558.020,54)**	-45%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	**-**	0%
Terreno	(10.842.398,15)	(11.387,50)	-	-	-	**(10.853.785,65)**	-15%
Marketing	(2.846.379,06)	(63.309,92)	-	-	-	**(2.909.688,98)**	-4%
Despesa Comissão	(1.642.122,73)	(110.688,19)	(836.614,18)	(391.601,49)	-	**(2.981.026,59)**	-4%
Incorporação	(2.088.754,37)	(116.000,00)	-	-	-	**(2.204.754,37)**	-3%
Despesas Administrativas	(336.218,91)	(110.339,52)	-	-	-	**(446.558,43)**	-1%
Tributos	(1.022.920,85)	(454.388,71)	(2.278.855,99)	(378.512,41)	(80,43)	**(4.134.758,40)**	-6%
Devolução Distratos Realizados	(902.153,07)	-	-	-	-	**(902.153,07)**	-1%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(2.125.933,85)	-	-	**(2.125.933,85)**	-3%
Débito a identificar	(17.588,53)	-	-	-	-	**(17.588,53)**	0%
Custos e Despesas	**(38.398.203,96)**	**(13.168.705,34)**	**(7.797.164,79)**	**(770.113,89)**	**(80,43)**	**(60.134.268,42)**	**-81%**
Total Operacional	**(19.271.567,39)**	**(5.866.316,93)**	**30.940.076,19**	**8.692.696,31**	**924,97**	**14.495.813,15**	**19%**
Crédito à identificar	4.531.726,35	-	-	-	-	**4.531.726,35**	6%
Despesas Financeiras	(11.022,44)	-	-	-	-	**(11.022,44)**	0%
Receitas Financeiras	31.146,52	-	-	-	-	**31.146,52**	0%
Aporte - Alfa Realty	8.624.719,18	-	-	-	-	**8.624.719,18**	12%
Retirada - Alfa Realty	(5.591.940,16)	-	-	-	-	**(5.591.940,16)**	-7%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	8.383.741,92	-	-	-	-	**8.383.741,92**	11%
CRI - Liberação	(8.383.741,92)	-	-	-	-	**(8.383.741,92)**	-11%
CRI - Emissão	9.098.067,73	-	-	-	-	**9.098.067,73**	12%
CRI - Juros	(7.199.160,93)	(571.156,63)	(356.972,89)	-	-	**(8.127.290,44)**	-11%
CRI - Outros	(58.353,65)	-	-	-	-	**(58.353,65)**	0%
CRI - Amortização	(4.524.172,06)	-	(6.614.253,95)	-	-	**(11.138.426,01)**	-15%
CRI - Despesas	(948.786,81)	-	-	-	-	**(948.786,81)**	-1%
Financiamento - Liberação Banco	14.005.000,00	7.996.363,64	2.998.636,36	-	-	**25.000.000,00**	33%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	(8.333.333,33)	(16.666.666,67)	-	**(25.000.000,00)**	-33%
Financiamento - Juros Banco	(366.472,08)	(2.041.473,75)	(4.086.999,02)	(590.599,81)	0,00	**(7.085.544,66)**	-9%
Financiamento - Outros	(94.752,85)	-	-	-	-	**(94.752,85)**	0%
Devolução aporte	(1.360.000,00)	(340.000,00)	-	-	-	**(1.700.000,00)**	-2%
Transferência P.S.	4.440.248,52	-	-	-	-	**4.440.248,52**	6%
Total Investimentos	**20.576.247,32**	**5.043.733,26**	**(16.392.922,83)**	**(17.257.266,48)**	**0,00**	**(8.030.208,73)**	**-11%**
Total	**1.304.679,93**	**(822.583,68)**	**14.547.153,36**	**(8.564.570,16)**	**924,97**	**6.465.604,42**	**9%**
Saldo Projeto	**50.648,11**						
Saldo PS	**1.254.031,82**						

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

monitori
monitoramento imobiliário

4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 03 meses começando 03 meses após data do habite-se;
- Venda dos estoques projetada em **24 meses**;
- Obra, terreno, marketing Despesas adm e incorporação considerando incorridos + fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador na base **abr/26**;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + previsão de despesas com monitoramento e operações de financiamento;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Transferência P.S. – Todas transações entre a conta do Patrimônio Separado e os 3 empreendimentos inclusos na operação + movimentações incorridas da operação (liberação, emissão e juros) na conta do PS, relacionado aos outros terrenos;
- Foram projetados pela Monitori os fluxos relacionados ao CRI para aquisição de terreno;
    - O total da operação do CRI é de R$ 18,5 MM incluindo os outros 2 empreendimentos (Volos e Rodes), porém, para fins de equalização de fluxo de caixa do empreendimento, está sendo considerado a amortização individualmente no montante de R$ 9 MM referente a emissão destinada apenas para o empreendimento Nicália;
    - Projeção de juros conforme informado no Termo de Securitização IPCA + 9% a.a. na base 252;
    - Amortização prevista para 3 meses após a data do Habite-se.
- Financiamento PE:
    - Valor total do crédito R$ 25MM, com projeção de liberação de acordo com a evolução de obra;
    - Taxa Efetiva: 4,00% a.a + 100% CDI (14,15% a.a)*;
    - Juros pagos mensalmente;
    - Amortização 6 meses após a entrega de obra, distribuído por 6 meses.