

**monitori**<sup>™</sup>  
monitoramento imobiliário

**Monitoramento Financeiro**

**Alfa Realty – Nicália (840 Aliança) (19S3E)**

Realizado em: 01/09/2025

 **Data Base: Julho/25**





## **Resumo de Empreendimento**

---

### **CRI – Resumo do Empreendimento**

---

#### **1 – Posição Comercialização**

---

#### **2 – Recebíveis e Despesas**

---

#### **3 – Contábil e Fiscal**

---

#### **4 – Resultado Projetado**

---



## 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                                     |
| Estoque                      | 3                                      |
| % Vendido                    | 50,00%                                 |
| % Obra                       | 0,00%                                  |
| Data de Entrega:             | 31/01/2027 (CCV)                       |
| Data Base Monitoramento:     | 31/07/2025                             |

## Operação

### Informações Operação

|                                | Valor                      |
|--------------------------------|----------------------------|
| Crédito Total (Empreendimento) | 9.000.000,00               |
| Saldo Devedor (31/07/2025)     | 8.434.615,55               |
| Saldo a Liberar                | 0,00                       |
| Data Vencimento Contrato       | 29/09/2026                 |
| Taxa de Juros (%a.a)           | IPCA + 9% a.a. na base 252 |



## Informações da Operação

|  |   |                   |                               |                    |
|--|---|-------------------|-------------------------------|--------------------|
| <b>CRI</b>                             | 19ª Série da 3ª Emissão   |                   |                               |                    |
| <b>Emissora (securitizadora)</b>       | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO  |                   |                               |                    |
| <b>Agente Fiduciário (custodiante)</b> | OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.                        |                   |                               |                    |
| <b>Cedente (Credora)</b>               | COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP  |                   |                               |                    |
| <b>Empreendimento alvo</b>             |   | <b>Bom Retiro</b> | <b>Noon Alto de Pinheiros</b> | <b>840 Aliança</b> |
| <b>Emitente (Devedora)</b>             | <b>3 SPEs Total</b>   | <b>Volos</b>      | <b>Rodes</b>                  | <b>Nicalia</b>     |
| <b>Crédito Total</b>                   | 18.500.000,00   | 8.000.000,00      | 1.500.000,00                  | 9.000.000,00       |
| <b>Prêmio</b>                          | 220.000,00  | 80.000,00         | 50.000,00                     | 90.000,00          |
| <b>Securitização</b>                   | 64.750,00   | 28.000,00         | 5.250,00                      | 31.500,00          |
| <b>Fundo de Reserva da Liberação</b>   | 608.958,14  | 269.866,84        | 53.246,31                     | 285.844,99         |
| <b>Valor Líquido da Liberação</b>      | 17.606.291,86   | 7.622.133,16      | 1.391.503,69                  | 8.592.655,01       |
| <b>Despesas Flat</b>                   | 96.565,13   |                   |                               |                    |
| <b>Prêmio Inicial</b>                  | 62.708,48   |                   |                               |                    |
| <b>Preço de Aquisição Líquido:</b>     | 17.447.018,25   |                   |                               |                    |
| <b>Data de emissão</b>                 | 28/09/2020  |                   |                               |                    |
| <b>Data de vencimento final</b>        | 29/09/2026  |                   |                               |                    |
| <b>Atualização Monetário e Juros</b>   | IPCA + 9% a.a. na base 252  |                   |                               |                    |
| <b>Razão Mínima de Garantia</b>        | um valor igual ou superior a 200% (duzentos por cento) do saldo devedor da respectiva CCB |                   |                               |                    |
| <b>Conta Patrimônio Separado</b>       | Itaú 0335/20881-5   |                   |                               |                    |



## 1.1 – Vendas (Status Unidades)

| 840 Aliança                          |                      | Monit.<br>jun25 | Monit.<br>jul25 |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Total Unidades Empreendimento</b> |                      | <b>29</b>       | <b>29</b>       |
| <b>Total Unidades Fora Garantia</b>  |                      | <b>23</b>       | <b>23</b>       |
| <b>Disponível / Estoque</b>          |                      | <b>11</b>       | <b>11</b>       |
|                                      | Unidades em Estoque  | 11              | 11              |
| <b>(i)</b>                           | <b>Vendas</b>        | <b>12</b>       | <b>12</b>       |
|                                      | Quitadas             | 0               | 0               |
|                                      | Financiamento Direto | 5               | 5               |
|                                      | Promessa de Repasse  | 7               | 7               |
| <b>Total Unidades Liberadas</b>      |                      | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Total Unidades em Garantia</b>    |                      | <b>6</b>        | <b>6</b>        |
| <b>Disponível / Estoque</b>          |                      | <b>3</b>        | <b>3</b>        |
|                                      | Unidades em Estoque  | 3               | 3               |
| <b>(ii)</b>                          | <b>Vendas</b>        | <b>3</b>        | <b>3</b>        |
|                                      | Quitadas             | 0               | 0               |
|                                      | Financiamento Direto | 1               | 1               |
|                                      | 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:**

- Não houve movimentações no período.

### **(ii) Movimentações de unidades em garantia:**

- Não houve movimentações no período.



## 1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

| Status         | jun/25   | Rolagem  |                   |         |         |        |         |          |           |       | jul/25   |
|----------------|----------|----------|-------------------|---------|---------|--------|---------|----------|-----------|-------|----------|
|                |          | liberada | quitada<br>s/ lib | permuta | estoque | 0 - 30 | 31 - 90 | 91 - 120 | 121 - 180 | > 180 |          |
| liberada       | -        | -        | -                 | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -        |
| quitada s/ lib | -        | -        | -                 | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -        |
| permuta        | -        | -        | -                 | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -        |
| estoque        | 3        | -        | -                 | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | 3        |
| 0 - 30         | 3        | -        | -                 | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | 3        |
| 31 - 90        | -        | -        | -                 | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -        |
| 91 - 120       | -        | -        | -                 | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -        |
| 121 - 180      | -        | -        | -                 | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -        |
| > 180          | -        | -        | -                 | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -        |
|                | <b>6</b> |          |                   |         |         |        |         |          |           |       | <b>6</b> |

**Não houve movimentação no período.**



## 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:**

|    |                         |
|----|-------------------------|
| 14 | Estoques (disponíveis)  |
| 0  | Quitado                 |
| 15 | Vendidas                |
| 0  | Permutas (indisponível) |

**29 Total**

**Unidades em garantia**

|             |    |    |    |
|-------------|----|----|----|
| Residencial |    |    |    |
|             |    | 72 |    |
|             | 61 |    |    |
|             |    |    |    |
|             |    | 42 |    |
|             | 31 |    |    |
|             |    |    | 23 |
|             |    |    | 13 |
|             |    |    |    |
| Lojas       |    |    |    |
| Vagas       |    |    |    |

**Legenda unidades em Garantia:**

|   |                        |
|---|------------------------|
| 3 | Estoques (disponíveis) |
| 0 | Quitado                |
| 3 | vendidas               |
| 0 | Permutas (Garantia)    |

**6 Total**



## 2.1 – Inadimplência e Recebíveis

### Unidades vendidas

| Faixa de Atrazo       | Unds jun-25 | Unds jul-25 | % Pago jul-25 |
|-----------------------|-------------|-------------|---------------|
| 0 - 30                | 3           | 3           | 35,2%         |
| 31 - 90               | 0           | 0           |               |
| 91 - 120              | 0           | 0           |               |
| 121 - 180             | 0           | 0           |               |
| > 180                 | 0           | 0           |               |
| <b>Total Unidades</b> | <b>3</b>    | <b>3</b>    | <b>35,2%</b>  |

### UNIDADES por % Pago

| 0-10%    | 10-20%   | 20-30%   | 30-40%   | 40-50%   | 50-60%   | 60-70%   | 70-80%   | 80-90%   | 90-100%  | = 100%   |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 0        | 1        | 1        | 0        | 0        | 0        | 1        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>0</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

### Recebíveis unidades vendidas

| Faixa de Atrazo         | R\$MM jun-25 | R\$MM jul-25 | % jul-25      |
|-------------------------|--------------|--------------|---------------|
| 0 - 30                  | 5,45         | 5,40         | 100,0%        |
| 31 - 90                 | 0,00         | 0,00         | 0,0%          |
| 91 - 120                | 0,00         | 0,00         | 0,0%          |
| 121 - 180               | 0,00         | 0,00         | 0,0%          |
| > 180                   | 0,00         | 0,00         | 0,0%          |
| <b>Total Recebíveis</b> | <b>5,45</b>  | <b>5,40</b>  | <b>100,0%</b> |

### RECEBÍVEIS por % Pago

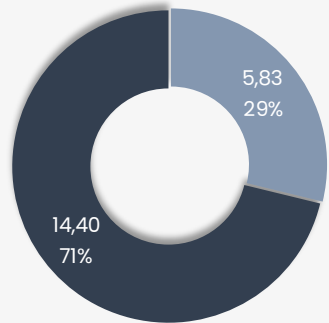
| 0-10%       | 10-20%      | 20-30%      | 30-40%      | 40-50%      | 50-60%      | 60-70%      | 70-80%      | 80-90%      | 90-100%     | = 100%      |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 0,00        | 2,34        | 2,21        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,85        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| <b>0,00</b> | <b>2,34</b> | <b>2,21</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,85</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

Todas as 03 unidades vendidas, estão ativas e possuem um recebível de **R\$ 5,4** milhões.



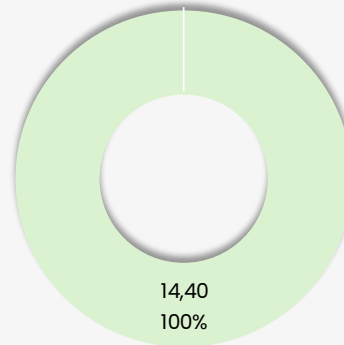
## 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

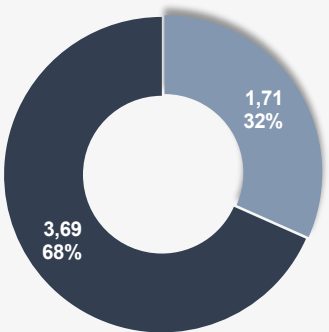
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

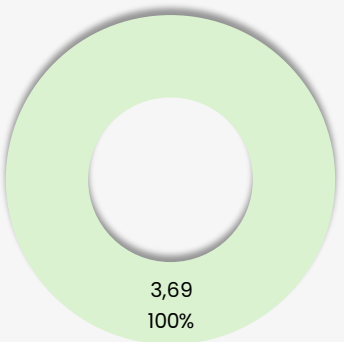
O projeto possui um total de recebíveis de **R\$ 20,23** milhões, sendo que de unidades em garantia, somam **R\$ 5,40** milhões de recebíveis em aberto, sendo **R\$ 3,69** milhões de parcelas chaves / pós-chaves.

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180



## 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jul/25 contas do projeto:

| Classificação                   | Itaú        | Inter       | Itaú          | Total Geral   |
|---------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
|                                 | 12673-3     | 38583208-7  | (i) 15118-6   |               |
| Saldo Inicial C/C               | 41.923,60   | 169.497,18  | 71.501,95     | 282.922,73    |
| Receita Contratada              | 28.591,28   | 202.169,07  | 0,00          | 230.760,35    |
| Obra                            | -137.420,01 | 0,00        | -1.134.366,14 | -1.271.786,15 |
| Terreno                         | -8.693,36   | 0,00        | 0,00          | -8.693,36     |
| Incorporação                    | -12.478,46  | 0,00        | 0,00          | -12.478,46    |
| Marketing                       | -22.643,74  | 0,00        | 0,00          | -22.643,74    |
| Despesas Administrativas        | -7.292,68   | 0,00        | -182,78       | -7.475,46     |
| Devolução Distratos Realizados  | -13.040,69  | 0,00        | 0,00          | -13.040,69    |
| Tributos                        | -26.775,31  | 0,00        | -11.448,13    | -38.223,44    |
| Despesas Financeiras            | -186,28     | 0,00        | -82,92        | -269,20       |
| Débito - Provincia              | -6.818,33   | 0,00        | 0,00          | -6.818,33     |
| Outras Receitas                 | 4,00        | 0,00        | 3,78          | 7,78          |
| (ii) Aporte - Alfa Realty       | 420.000,00  | 0,00        | 0,00          | 420.000,00    |
| Financiamento - Liberação Banco | 0,00        | 520.000,00  | 0,00          | 520.000,00    |
| Financiamento - Juros Banco     | 0,00        | -16.715,09  | 0,00          | -16.715,09    |
| TED mesma TIT                   | -235.062,17 | -860.000,00 | 1.095.062,17  | 0,00          |
| Saldo Final C/C                 | 20.107,85   | 14.951,16   | 20.487,93     | 55.546,94     |

(i) Foi disponibilizado o extrato bancário da conta Itaú 15118-6, porém não recebemos o relatório de contas pagas e segundo o incorporador, essa conta movimenta somente obra.

(ii) Foram identificados aportes da Alfa Realty, cujo o valor é de R\$420mil.



## 2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jul/25 Patrimônio Separado

|             | <b>Classificação</b>          | <b>Itaú PS<br/>20881-5</b> |
|-------------|-------------------------------|----------------------------|
|             | <b>Saldo Inicial C/C</b>      | <b>37.986,82</b>           |
|             | Receita Contratada            | 86.943,54                  |
| <b>(i)</b>  | Crédito - Nicália             | 6.818,33                   |
|             | Crédito - Rodes               | 229.767,58                 |
|             | Crédito - Volos               | 87.693,82                  |
| <b>(ii)</b> | CRI - Amortização             | -259.902,91                |
|             | CRI - Juros                   | -138.896,91                |
|             | CRI - Despesas                | -13.151,60                 |
|             | CRI - Outros                  | 0,01                       |
|             | Despesas Financeiras          | -85,87                     |
|             | Outras Receitas               | 17,08                      |
|             | <b>Saldo Final C/C</b>        | <b>37.189,89</b>           |
|             | Aplicações Fundos CDB         | 851.048,38                 |
|             | Aplicações Fundos Fundos      | 0,00                       |
|             | <b>Saldo C/C + Aplicações</b> | <b>888.238,27</b>          |

**(i)** Transações dos empreendimentos da operação para **pagamento de PMT;**

**(ii)** **Pagamento de PMT;**



## 2.4.1 – Recebimentos de Clientes

|              | A                       | A                           | B                          | C                               | D = (A+B+C)      |
|--------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------|
| Período      | Extrato Itaú<br>12673-3 | Extrato Inter<br>38583208-7 | Extrato Itaú PS<br>20881-5 | Ext. Cliente - ERP<br>Conta SPE | Varição 1 (R\$)  |
| jul/25       | 28.591,28               | 202.169,07                  | 86.943,54                  | -289.112,61                     | 28.591,28        |
| <b>TOTAL</b> | <b>28.591,28</b>        | <b>202.169,07</b>           | <b>86.943,54</b>           | <b>-289.112,61</b>              | <b>28.591,28</b> |

### Detalhamento da variação:

| Fonte        | Conta   | Data       | Valor (R\$)      | Descrição   |
|--------------|---------|------------|------------------|---|
| Ext Banc.    | 12673-3 | 16/07/2025 | 1.122,16         | Segundo o incorporador, trata-se de receitas de investidores. Até o |
|              |         | 22/07/2025 | 27.469,12        | fechamento do relatório, não foi recebida informação sobre a quais  |
| <b>TOTAL</b> |         |            | <b>28.591,28</b> |   |



## 2.4.2 – Recebimentos de Clientes (Garantia)

Abaixo os recebimentos e baixas ERP das unidades em garantia:

| Período      | A                           | B                                 | C = (A + B)          | D                                      | E = (C + D)          |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------|--|----------------------|
|              | Extrato Itaú PS 20881-<br>5 | Ext. Cliente - ERP<br>Em Garantia | Variação 1 (R\$)     | Repasse receita ao PS<br>(em garantia) | Variação 2 (R\$)     |
| jun/24       | 0,00                        | 0,00                              | 0,00                 | 0,00                                   | 0,00                 |
| jul/24       | 0,00                        | 0,00                              | 0,00                 | 0,00                                   | 0,00                 |
| ago/24       | 0,00                        | -61.212,14                        | -61.212,14           | 0,00                                   | -61.212,14           |
| set/24       | 0,00                        | -61.652,86                        | -61.652,86           | 0,00                                   | -61.652,86           |
| out/24       | 0,00                        | -172.851,80                       | -172.851,80          | 0,00                                   | -172.851,80          |
| nov/24       | 0,00                        | -72.575,53                        | -72.575,53           | 0,00                                   | -72.575,53           |
| dez/24       | 0,00                        | -1.205.537,28                     | -1.205.537,28        | 0,00                                   | -1.205.537,28        |
| jan/25       | 0,00                        | -73.359,34                        | -73.359,34           | 0,00                                   | -73.359,34           |
| fev/25       | 0,00                        | -73.728,82                        | -73.728,82           | 0,00                                   | -73.728,82           |
| mar/25       | 63.963,49                   | -74.337,96                        | -10.374,47           | 0,00                                   | -10.374,47           |
| abr/25       | 64.218,39                   | -74.634,21                        | -10.415,82           | 0,00                                   | -10.415,82           |
| mai/25       | 190.566,43                  | -954.365,39                       | -763.798,96          | 0,00                                   | -763.798,96          |
| jun/25       | 86.442,52                   | -86.442,52                        | 0,00                 | 0,00                                   | 0,00                 |
| jul/25       | 86.943,54                   | -86.943,54                        | 0,00                 | 0,00                                   | 0,00                 |
| <b>TOTAL</b> | <b>492.134,37</b>           | <b>-2.997.641,39</b>              | <b>-2.505.507,02</b> | <b>0,00</b>                            | <b>-2.505.507,02</b> |

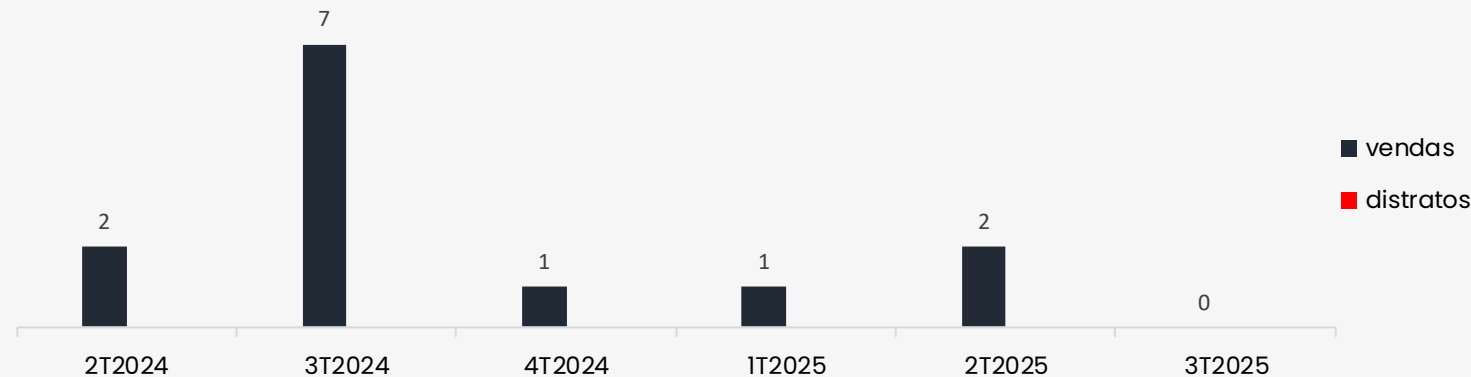


## 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

| Tipo         | Área média (m²) | Qtd. Incorporado | Qtde. Vendida | Área Vendida    | VUV Vendido R\$/m² | VMU Vendido R\$ mil | VGW Vendido (R\$ mm) | Qtd. Estoque | Área Estoque   | VUV Tabela R\$/m² | VMU Tabela R\$ mil | VGW 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               | 13            | 2.496,84        | 13.581             | 2.608,5             | 33,9                 | 12           | 2.919,0        | 15.846            | 3.854,39           | 46,3                |
| Vaga         | 18,3            | 3                | 2             | 33,00           | 8.309              | 137,1               | 0,3                  | 1            | 22,0           | 7.816             | 171,96             | 0,2                 |
| <b>Total</b> |                 | <b>29</b>        | <b>15</b>     | <b>2.529,84</b> | <b>13.512</b>      | <b>2.279,0</b>      | <b>34,2</b>          | <b>14</b>    | <b>3.268,8</b> | <b>15.613</b>     | <b>3.645,31</b>    | <b>51,0</b>         |

O empreendimento possui 14 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 51.034.390,55** (Tabela de vendas), ou **R\$ 43.201.450,56** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

### Histograma de vendas





## 2.6 – Índice de Garantia

| Descrição   | Unds | Valor (R\$ MM) |
|---|------|----------------|
| Recebível de Unidades Vendidas (A)                                  | 3    | 5,40           |
| Valor VUV Médio Unidades em Estoque (B)                             | 3    | 8,20           |
| Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)                             | 3    | 9,13           |
| <b>Saldo Devedor (D)</b>  |      | <b>8,43</b>    |
| <b>Razão Mínima de Garantia A + B / D (<math>\geq 2</math>)</b>     |      | <b>1,61</b>    |
| <b>Razão Mínima de Garantia A + C / D (<math>\geq 2</math>)</b>     |      | <b>1,72</b>    |
| <b>Recomposição do índice (E)</b>                                   |      | <b>3,27</b>    |
| <b>Razão Mínima de Garantia A + C + E / D (<math>\geq 2</math>)</b> |      | <b>2,00</b>    |

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia 31/07/2025.

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <i>"Razão Mínima de Garantia":</i> | <i>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 Aliações 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;</i> |
|------------------------------------|--|



## 3.1 – Fiscal

### 840 Aliança

#### Aspectos Fiscais e Protestos

| <b>Certidões Incorporadora (NICALIA):</b> | <b>Status:</b>                   | <b>Validade:</b> |
|---|----------------------------------|------------------|
| ● SRF/INSS                                | Positiva com efeitos de negativa | 17/02/2026       |
| ● Trabalhista                             | Negativa                         | 24/02/2026       |
| ● Municipal                               | Regular                          | 24/12/2025       |
| ● Estadual                                | Negativa                         | 17/01/2026       |
| ● FGTS                                    | Regular                          | 16/09/2025       |
| ● Protesto                                | Regular                          | n.a              |



## 3.2 – Balancete

| NICÁLIA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA 30/06/2024 |                      |                               |                       |
|---|----------------------|-------------------------------|-----------------------|
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                               | <b>24.100.995,22</b> | <b>TOTAL DO PASSIVO</b>       | <b>24.100.995,22</b>  |
| <b>CIRCULANTE</b>                                   | <b>440.913,14</b>    | <b>CIRCULANTE</b>             | <b>435.059,74</b>     |
| Disponibilidades                                    | 435.539,59           | Fornecedores                  | 262.539,86            |
| Impostos a Recuperar                                | 5.373,55             | Obrigações Tributárias        | 4.351,28              |
|   |                      | Obrigações A Pagar            | 168.168,60            |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>                               | <b>23.660.082,08</b> | <b>NÃO CIRCULANTE</b>         | <b>25.582.658,77</b>  |
| Estoque   | 20.812.082,08        | Empréstimos e Financiamento   | 9.000.000,00          |
| Partes Relacionadas                                 | 2.848.000,00         | Credores Para Investimento    | 12.007.840,90         |
| Imobilizado   | 0,00                 | Partes Relacionadas           | 4.374.817,87          |
|   |                      | Adiantamento de Clientes      | 200.000,00            |
|   |                      | <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>     | <b>(1.916.723,29)</b> |
|   |                      | Capital Social                | 1.000,00              |
|   |                      | Lucros / Prejuízos Acumulados | -1.020.312,98         |
|   |                      | Despesas Operacionais         | -897.410,31           |



## 4.1.1 – Resultado Projetado

| Classificações                     | Incorridos             | 2025                  | 2026                   | 2027                   | 2028                  | Total                  | % / VGV     |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-------------|
| Receita Contratada                 | 10.024.916,11          | 1.436.442,87          | 4.008.005,14           | 14.781.841,08          | -                     | <b>30.251.205,20</b>   | 37%         |
| Receita Contratada (em garantia)   | 531.786,26             | -                     | -                      | -                      | -                     | <b>531.786,26</b>      | 1%          |
| Receita Contratada (fora garantia) | 2.307.395,76           | -                     | -                      | -                      | -                     | <b>2.307.395,76</b>    | 3%          |
| Abatimento Unidades a Distratar    | -                      | -                     | -                      | -                      | -                     | -                      | 0%          |
| Revenda de Unidades Distratadas    | -                      | -                     | -                      | -                      | -                     | -                      | 0%          |
| Venda de Estoque                   | -                      | 1.643.914,28          | 7.980.466,71           | 30.500.318,61          | 484.663,93            | <b>40.609.363,53</b>   | 50%         |
| Receita Comissão                   | -                      | 563.497,18            | 1.352.393,24           | 676.196,62             | -                     | <b>2.592.087,03</b>    | 3%          |
| Crédito à identificar              | 4.959.606,44           | -                     | -                      | -                      | -                     | <b>4.959.606,44</b>    | 6%          |
| <b>Receitas</b>                    | <b>17.823.704,57</b>   | <b>3.643.854,34</b>   | <b>13.340.865,08</b>   | <b>45.958.356,31</b>   | <b>484.663,93</b>     | <b>81.251.444,22</b>   | <b>100%</b> |
| Obra - Custo Raso                  | (7.786.583,04)         | (7.052.363,58)        | (19.235.122,76)        | -                      | -                     | <b>(34.074.069,38)</b> | -42%        |
| Obra - Taxa Adm                    | -                      | -                     | -                      | -                      | -                     | -                      | 0%          |
| Terreno                            | (10.741.229,38)        | (18.979,17)           | (26.570,83)            | -                      | -                     | <b>(10.786.779,38)</b> | -13%        |
| Marketing                          | (2.543.297,31)         | (50.750,00)           | (138.545,20)           | -                      | -                     | <b>(2.732.592,51)</b>  | -3%         |
| Despesa Comissão                   | (1.485.022,73)         | (98.634,86)           | (478.828,00)           | (1.830.019,12)         | (29.079,84)           | <b>(3.921.584,54)</b>  | -5%         |
| Incorporação                       | (2.033.132,39)         | -                     | (116.000,00)           | -                      | -                     | <b>(2.149.132,39)</b>  | -3%         |
| Despesas Administrativas           | (239.940,36)           | (47.688,41)           | (96.082,73)            | -                      | -                     | <b>(383.711,50)</b>    | 0%          |
| Tributos                           | (695.266,88)           | (203.211,89)          | (693.954,81)           | (2.429.607,90)         | (19.386,56)           | <b>(4.041.428,03)</b>  | -5%         |
| Devolução Distratos Realizados     | (902.153,07)           | -                     | -                      | -                      | -                     | <b>(902.153,07)</b>    | -1%         |
| Débito a identificar               | (15.834,53)            | -                     | -                      | -                      | -                     | <b>(15.834,53)</b>     | 0%          |
| <b>Custos e Despesas</b>           | <b>(26.442.459,69)</b> | <b>(7.471.627,90)</b> | <b>(20.785.104,34)</b> | <b>(4.259.627,01)</b>  | <b>(48.466,39)</b>    | <b>(59.007.285,33)</b> | <b>-73%</b> |
| <b>Total Operacional</b>           | <b>(8.618.755,12)</b>  | <b>(3.827.773,57)</b> | <b>(7.444.239,26)</b>  | <b>41.698.729,30</b>   | <b>436.197,53</b>     | <b>22.244.158,89</b>   | <b>27%</b>  |
| Despesas Financeiras               | (8.980,93)             | -                     | -                      | -                      | -                     | <b>(8.980,93)</b>      | 0%          |
| Receitas Financeiras               | 2.307,21               | -                     | -                      | -                      | -                     | <b>2.307,21</b>        | 0%          |
| Aporte - Alfa Realty               | 7.834.894,42           | -                     | -                      | -                      | -                     | <b>7.834.894,42</b>    | 10%         |
| Retirada - Alfa Realty             | (4.991.940,16)         | -                     | -                      | -                      | -                     | <b>(4.991.940,16)</b>  | -6%         |
| CRI - Preço de Aquisição Líquido   | 8.383.741,92           | -                     | -                      | -                      | -                     | <b>8.383.741,92</b>    | 10%         |
| CRI - Liberação                    | (8.383.741,92)         | -                     | -                      | -                      | -                     | <b>(8.383.741,92)</b>  | -10%        |
| CRI - Emissão                      | 9.098.067,73           | -                     | -                      | -                      | -                     | <b>9.098.067,73</b>    | 11%         |
| CRI - Juros                        | (7.230.373,26)         | (519.124,25)          | (1.245.898,21)         | (207.649,70)           | -                     | <b>(9.203.045,43)</b>  | -11%        |
| CRI - Amortização                  | (1.295.265,20)         | -                     | -                      | (9.000.000,00)         | -                     | <b>(10.295.265,20)</b> | -13%        |
| CRI - Despesas                     | (665.752,13)           | -                     | -                      | -                      | -                     | <b>(665.752,13)</b>    | -1%         |
| Financiamento - Liberação Banco    | 5.180.000,00           | 5.537.941,18          | 13.407.647,06          | 874.411,76             | -                     | <b>25.000.000,00</b>   | 31%         |
| Financiamento - Amortização Banco  | -                      | -                     | -                      | (20.833.333,33)        | (4.166.666,67)        | <b>(25.000.000,00)</b> | -31%        |
| Financiamento - Juros Banco        | (75.846,64)            | (480.791,79)          | (2.974.924,67)         | (3.603.336,17)         | (58.315,71)           | <b>(7.193.214,99)</b>  | -9%         |
| Financiamento - Outros             | (94.752,85)            | -                     | -                      | -                      | -                     | <b>(94.752,85)</b>     | 0%          |
| Transferência P.S.                 | 1.592.268,78           | -                     | -                      | -                      | -                     | <b>1.592.268,78</b>    | 2%          |
| <b>Total Investimentos</b>         | <b>9.344.626,98</b>    | <b>4.538.025,13</b>   | <b>9.186.824,17</b>    | <b>(32.769.907,45)</b> | <b>(4.224.982,38)</b> | <b>(13.925.413,54)</b> | <b>-17%</b> |
| <b>Total</b>                       | <b>725.871,86</b>      | <b>710.251,57</b>     | <b>1.742.584,92</b>    | <b>8.928.821,85</b>    | <b>(3.788.784,85)</b> | <b>8.318.745,35</b>    | <b>10%</b>  |
| <b>Saldo Projeto</b>               | <b>55.546,94</b>       |                       |                        |                        |                       |                        |             |
| <b>Saldo PS</b>                    | <b>888.238,27</b>      |                       |                        |                        |                       |                        |             |

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



## 4.1.2 – Resultado Projetado

### Premissas:

- Repasse distribuído por 03 meses começando 03 meses após data do habite-se;
- Venda dos estoques projetada em **23 meses**;
- Obra, terreno, marketing Despesas adm e incorporação considerando incorridos + fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador na base **Jul/25**;
- 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.