

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro

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

Realizado em: 06/05/2025

 **Data Base: Mar/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 (26/04/2024) |
| Torres | 1 |
| Total de Unidades | 28 |
| Estoque | 4 |
| % Vendido | 33,33% |
| % Obra | 0,00% |
| Data de Entrega: | 31/01/2027 (CCV) |
| Data Base Monitoramento: | 31/03/2025 |

Operação

| Informações Operação | Valor |
|--------------------------------|----------------------------|
| Crédito Total (Empreendimento) | 9.000.000,00 |
| Saldo Devedor (31/03/2025) | 9.008.910,00 |
| 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

| | | | | |
|---------------------------------|---|--------------|------------------------|--------------|
| 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) | 3 SPEs Total | Volos | Rodes | Nicalia |
| Crédito Total | 18.500.000,00 | 8.000.000,00 | 1.500.000,00 | 9.000.000,00 |
| Prêmio | 220.000,00 | 80.000,00 | 50.000,00 | 90.000,00 |
| Securitização | 64.750,00 | 28.000,00 | 5.250,00 | 31.500,00 |
| Fundo de Reserva da Liberação | 608.958,14 | 269.866,84 | 53.246,31 | 285.844,99 |
| Valor Líquido da Liberação | 17.606.291,86 | 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: | 17.447.018,25 | | | |
| 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 | | | |



1.1 – Vendas (Status Unidades)

| 840 Aliança | Monit. fev25 | Monit. mar25 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Total Unidades Empreendimento | 28 | 28 |
| Total Unidades Fora Garantia | 22 | 22 |
| Disponível / Estoque | 11 | 11 |
| Unidades em Estoque | 11 | 11 |
| Vendas (i) | 11 | 11 |
| Quitadas | 0 | 0 |
| Financiamento Direto | 5 | 5 |
| Promessa de Repasse | 6 | 6 |
| Total Unidades Liberadas | 0 | 0 |
| Total Unidades em Garantia | 6 | 6 |
| Disponível / Estoque | 4 | 4 |
| Unidades em Estoque | 4 | 4 |
| Vendas (ii) | 2 | 2 |
| Quitadas | 0 | 0 |
| Financiamento Direto | 1 | 1 |
| Promessa de Repasse | 1 | 1 |

O projeto possui 25 unidades, 2 vagas e 1 loja, conforme a matrícula

(i) Unidades fora da garantia:

- Não houve movimentações no período.

(ii) Unidades em garantia:

- Não houve movimentações no período.



1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

| Status | fev/25 | Rolagem | | | | | | | | | mar/25 |
|----------------|----------|----------|-------------------|---------|---------|--------|---------|----------|-----------|-------|----------|
| | | liberada | quitada s/ lib | permuta | estoque | 0 - 30 | 31 - 90 | 91 - 120 | 121 - 180 | > 180 | |
| liberada | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| quitada s/ lib | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| permuta | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| estoque | 4 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4 |
| 0 - 30 | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 |
| 31 - 90 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 91 - 120 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 121 - 180 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| > 180 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 6 | | | | | | | | | | 6 |

Movimentação no período:

- Sem movimentações 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 | |

Legenda:

| | |
|----|-------------------------|
| 15 | Estoques (disponíveis) |
| 0 | Quitado |
| 13 | Vendidas |
| 0 | Permutas (indisponível) |

28 Total

Unidades em garantia

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

Legenda unidades em Garantia:

| | |
|---|------------------------|
| 4 | Estoques (disponíveis) |
| 0 | Quitado |
| 2 | vendidas |
| 0 | Permutas (Garantia) |

6 Total



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

| Faixa de Atraso | Unds fev-25 | Unds mar-25 | % Pago mar-25 |
|-----------------------|----------------|----------------|------------------|
| 0 - 30 | 2 | 2 | 33,7% |
| 31 - 90 | 0 | 0 | |
| 91 - 120 | 0 | 0 | |
| 121 - 180 | 0 | 0 | |
| > 180 | 0 | 0 | |
| Total Unidades | 2 | 2 | 33,7% |

UNIDADES por % Pago

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

Recebíveis unidades vendidas

| Faixa de Atraso | R\$MM fev-25 | R\$MM mar-25 | % mar-25 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 0 - 30 | 3,59 | 3,53 | 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% |
| Total Recebíveis | 3,59 | 3,53 | 100,0% |

RECEBÍVEIS por % Pago

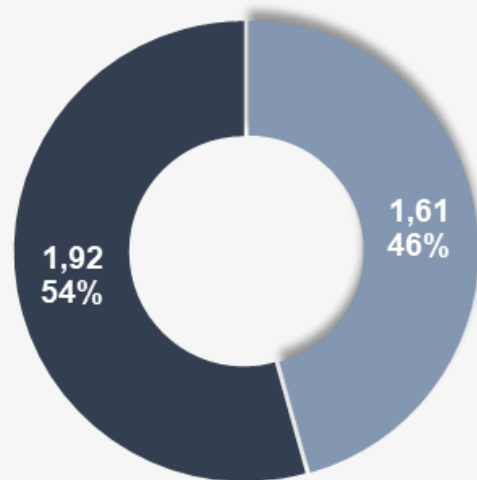
| 0-10% | 10-20% | 20-30% | 30-40% | 40-50% | 50-60% | 60-70% | 70-80% | 80-90% | 90-100% | = 100% |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 2,44 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,09 | 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 | 0,00 |
| 2,44 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,09 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Todas as 02 unidades vendidas, estão ativas e possuem um recebível de **R\$ 3,53** milhões.



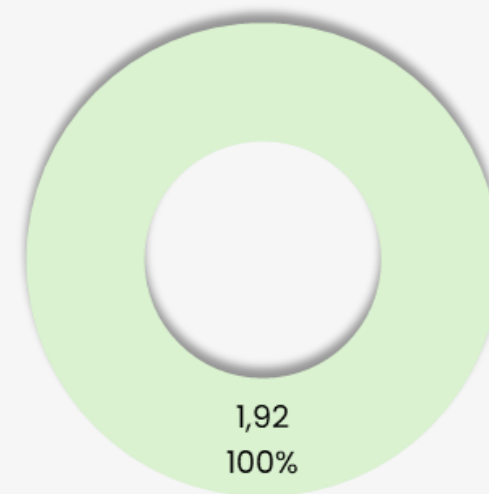
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

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

Dos R\$ **3,53** milhões de recebíveis em aberto, R\$ **1,92** milhões se referem a parcelas chaves / pós-chaves.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25 contas do projeto:

| Classificação | Itaú 12673-3 | Inter 38583208-7 | (i) Itaú 15118-6 | Total Geral |
|-------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| Saldo Inicial C/C | 55.019,21 | 2.143,03 | 3.149,96 | 60.312,20 |
| Receita Contratada | 215.118,91 | 348.908,37 | 0,00 | 564.027,28 |
| Outras Receitas | 163,29 | 0,00 | 1,66 | 164,95 |
| Obra | -156.639,68 | 0,00 | -542.673,49 | -699.313,17 |
| Comissão | -14.000,00 | 0,00 | 0,00 | -14.000,00 |
| Terreno | -8.602,51 | 0,00 | 0,00 | -8.602,51 |
| Incorporação | -69.286,98 | 0,00 | 0,00 | -69.286,98 |
| Marketing | -16.180,80 | 0,00 | 0,00 | -16.180,80 |
| Despesas Administrativas | -12.066,00 | 0,00 | 0,00 | -12.066,00 |
| (ii) Devolução Distratos Realizados | -70.570,89 | 0,00 | 0,00 | -70.570,89 |
| Tributos | -7.787,00 | 0,00 | -30.470,08 | -38.257,08 |
| Despesas Financeiras | -191,28 | 0,00 | -4,41 | -195,69 |
| Débito - Província | -18.929,30 | 0,00 | 0,00 | -18.929,30 |
| Financiamento - Liberação Banco | 0,00 | 440.000,00 | 0,00 | 440.000,00 |
| Financiamento - Juros Banco | 0,00 | -15.244,37 | 0,00 | -15.244,37 |
| (iii) Retirada - Alfa Realty | -140.000,00 | 0,00 | 0,00 | -140.000,00 |
| Aporte - Alfa Realty | 70.000,00 | 0,00 | 0,00 | 70.000,00 |
| TED mesma TIT | 175.000,00 | -745.000,00 | 570.000,00 | 0,00 |
| Saldo Final C/C | 1.046,97 | 30.807,03 | 3,64 | 31.857,64 |

(i) De acordo com o incorporador a conta Itaú 15118-6 é referente a obra, porém ainda não recebemos o relatório de contas a pagas para confirmação dos fornecedores e alocação de custo;

(ii) No período, ocorreram R\$70.570,89, de devoluções referente a distrato de investidores em SCP;

(iii) Foram identificados aportes e retiradas da Alfa Realty, cujo a soma é de R\$70mil a mais em retiradas.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25 Patrimônio Separado

| | Classificação | Itaú PS 20881-5 |
|-------------|-------------------------------|----------------------------|
| | Saldo Inicial C/C | 37.624,99 |
| | Receita Contratada | 63.963,49 |
| (i) | Crédito - Nicália | 18.929,30 |
| | Crédito - Rodes | 14.145,29 |
| | Crédito - Volos | 68.929,28 |
| (ii) | CRI - Juros | -120.788,50 |
| | CRI - Correção Monetária | -29.597,78 |
| | CRI - Despesas | -15.071,59 |
| | CRI - Outros | 0,01 |
| | Despesas Financeiras | -79,00 |
| | Outras Receitas | 14,22 |
| | Saldo Final C/C | 38.069,71 |
| | Aplicações Fundos CDB | 813.653,40 |
| | Aplicações Fundos Fundos | 0,00 |
| | Saldo C/C + Aplicações | 851.723,11 |

(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 12673-3 | Extrato Inter 38583208-7 | Extrato Itaú PS 20881-5 | Ext. Cliente - ERP Conta SPE | Variação 1 (R\$) |
| mar/25 | 215.118,91 | 348.908,37 | 63.963,49 | -412.871,86 | 215.118,91 |
| TOTAL | 215.118,91 | 348.908,37 | 63.963,49 | -412.871,86 | 215.118,91 |

Detalhamento da variação:

| Fonte | Conta | Unidade | Parcela | Data | Valor (R\$) | Descrição |
|--------------|---------|---------|---------|------------|-----------------------|--|
| Ext Banc. | 12673-3 | - | - | 11/03/2025 | 22.293,81 | Créditos incorridos no extrato bancário, porém não conciliados com as baixas no ERP. |
| | | - | - | 18/03/2025 | 1.101,24 | |
| | | - | - | 21/03/2025 | 191.723,86 | |
| TOTAL | | | | | 215.118,91 (i) | |

(i) A variação ocorreu devido aos créditos referentes aos investidores dos SCPs que foram incorridos no extrato bancário, mas não baixados no ERP.



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 20881-5 | Ext. Cliente - ERP Em Garantia | Variação 1 (R\$) | Repasse receita ao PS (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 |
| TOTAL | 63.963,49 | -1.795.255,73 | -1.731.292,24 | 0,00 | -1.731.292,24 |

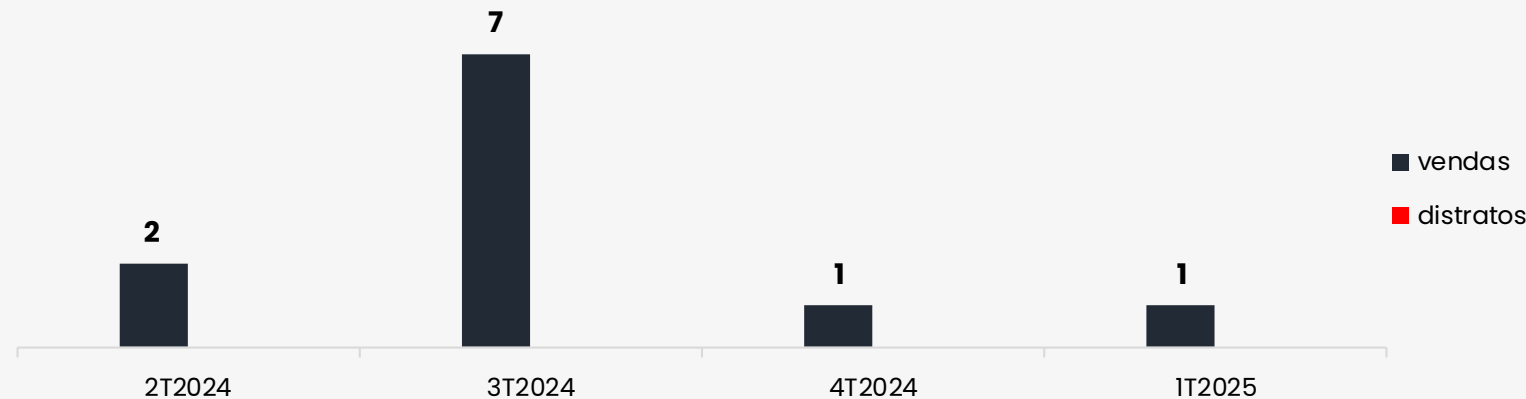


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

| Tipo | Área média (m²) | Qtd. Incorporado r | 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 | 14.006 | 4.591,44 | 4,6 |
| Residencial | 216,6 | 25 | 11 | 2.095,86 | 13.118 | 2.499,4 | 27,5 | 14 | 3.319,9 | 15.968 | 3.786,59 | 53,0 |
| Vaga | 16,5 | 2 | 2 | 33,00 | 8.131 | 134,2 | 0,3 | 0 | 0,0 | 0 | 0,00 | 0,0 |
| Total | | 28 | 13 | 2.128,86 | 13.041 | 2.135,5 | 27,8 | 15 | 3.647,8 | 15.792 | 3.840,25 | 57,6 |

O empreendimento possui 15 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 57.603.748,08** (Tabela de vendas), ou **R\$ 46.202.903,86** (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) | 2 | 3,53 |
| Valor VUV Médio Unidades em Estoque (B) | 4 | 10,25 |
| Valor Avaliação Unidades em Estoque (C) | 4 | 11,91 |
| Saldo Devedor (D) | | 9,01 |
| Razão Mínima de Garantia A + B / D (>= 2) | | 1,53 |
| Razão Mínima de Garantia A + C / D (>= 2) | | 1,71 |

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia 31/03/2025.

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



3.1 – Fiscal

840 Aliança

Aspectos Fiscais e Protestos

| Certidões Incorporadora (NICALIA): | Status: | Validade: |
|---|----------------|------------------|
| ● SRF/INSS | Negativa | 21/09/2025 |
| ● Trabalhista | Negativa | 22/09/2025 |
| ● Municipal | Regular | 23/07/2025 |
| ● Estadual | Negativa | 26/09/2025 |
| ● FGTS | Regular | 23/05/2025 |
| ● Protesto | Regular | n.a |



3.2 – Balancete

| NICÁLIA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA 30/11/2024 | | | |
|---|----------------------|--|----------------------|
| TOTAL DO ATIVO | 47.309.511,05 | TOTAL DO PASSIVO | 47.309.511,05 |
| CIRCULANTE | (3.069.422) | CIRCULANTE | 76.676,39 |
| Disponibilidades | (2.952.449) | Fornecedores | 47.565,60 |
| Impostos a Recuperar | (116.973) | Obrigações Tributárias | 1.829,60 |
| | | Obrigações A Pagar | 27.281,19 |
| NÃO CIRCULANTE | 50.378.933,37 | NÃO CIRCULANTE | 35.254.194,82 |
| Estoque | 50.179.233,78 | Empréstimos e Financiamento | 26.132.444,82 |
| Imobilizado | 199.699,59 | Credores Para Investimento | |
| | | Outras Exigibilidades - Não Circulante | 8.301.750,00 |
| | | Adiantamento de Clientes | 820.000,00 |
| | | PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 10.410.160 |
| | | Capital Social | 10.484.107,91 |
| | | Lucros / Prejuízos Acumulados | (73.948) |
| | | Despesas Operacionais | |
| | | DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO | 1.568.479,92 |



4.1.1 – Resultado Projetado

| Classificações | Incorridos | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Total | % / VGV |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------|------------------------|-------------|
| Receita Contratada | 9.310.214,54 | 2.922.390,85 | 2.768.591,73 | 11.138.754,90 | - | 26.139.952,01 | 33% |
| Receita Contratada (em garantia) | 341.448,46 | - | - | - | - | 341.448,46 | 0% |
| Receita Contratada (fora garantia) | 1.170.922,97 | - | - | - | - | 1.170.922,97 | 1% |
| Abatimento Unidades a Distratar | - | - | - | - | - | - | 0% |
| Revenda de Unidades Distratadas | - | - | - | - | - | - | 0% |
| Venda de Estoque | - | 5.276.061,49 | 9.288.893,42 | 28.865.774,72 | - | 43.430.729,63 | 55% |
| Receita Comissão | - | 1.663.304,54 | 1.108.869,69 | - | - | 2.772.174,23 | 4% |
| Crédito à identificar | 4.986.907,16 | - | - | - | - | 4.986.907,16 | 6% |
| Receitas | 15.809.493,13 | 9.861.756,88 | 13.166.354,83 | 40.004.529,62 | - | 78.842.134,46 | 100% |
| Obra - Custo Raso | (3.111.603,53) | (7.252.926,31) | (17.268.872,17) | (3.108.396,99) | - | (30.741.799,00) | -39% |
| Obra - Taxa Adm | - | - | - | - | - | - | 0% |
| Terreno | (10.706.357,14) | (67.500,00) | (90.000,00) | - | - | (10.863.857,14) | -14% |
| Marketing | (2.448.045,68) | - | - | - | - | (2.448.045,68) | -3% |
| Despesa Comissão | (1.379.522,73) | (316.563,69) | (557.333,60) | (1.731.946,48) | - | (3.985.366,51) | -5% |
| Incorporação | (1.999.675,59) | - | - | - | - | (1.999.675,59) | -3% |
| Despesas Administrativas | (194.787,54) | (44.100,00) | (49.000,00) | - | - | (287.887,54) | 0% |
| Tributos | (470.114,06) | (511.365,91) | (637.397,86) | (2.045.731,38) | - | (3.664.609,21) | -5% |
| Devolução Distratos Realizados | (876.071,67) | - | - | - | - | (876.071,67) | -1% |
| Devolução Distratos Projetados | - | - | - | - | - | - | 0% |
| Débito a identificar | (10.000,00) | - | - | - | - | (10.000,00) | 0% |
| Custos e Despesas | (21.196.177,94) | (8.192.455,91) | (18.602.603,64) | (6.886.074,85) | - | (54.877.312,34) | -70% |
| Total Operacional | (5.386.684,81) | 1.669.300,97 | (5.436.248,80) | 33.118.454,76 | - | 23.964.822,12 | 30% |
| Despesas Financeiras | (8.077,11) | - | - | - | - | (8.077,11) | 0% |
| Receitas Financeiras | 1.790,41 | - | - | - | - | 1.790,41 | 0% |
| Aporte - Alfa Realty | 6.107.894,42 | - | - | - | - | 6.107.894,42 | 8% |
| Retirada - Alfa Realty | (4.731.940,16) | - | - | - | - | (4.731.940,16) | -6% |
| 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 | (6.840.455,80) | (1.152.146,20) | (1.536.194,94) | (598.624,04) | - | (10.127.420,98) | -13% |
| CRI - Amortização | - | - | - | (9.000.000,00) | - | (9.000.000,00) | -11% |
| CRI - Despesas | (616.743,52) | - | - | - | - | (616.743,52) | -1% |
| Financiamento - Liberação Banco | 2.210.000,00 | - | - | - | - | 2.210.000,00 | 3% |
| Financiamento - Amortização Banco | - | - | - | - | - | - | 0% |
| Financiamento - Juros Banco | (22.983,27) | - | - | - | - | (22.983,27) | 0% |
| Financiamento - Outros | (94.752,85) | - | - | - | - | (94.752,85) | 0% |
| Transferência P.S. | 1.167.465,71 | - | - | - | - | 1.167.465,71 | 1% |
| Total Investimentos | 6.270.265,56 | (1.152.146,20) | (1.536.194,94) | (9.598.624,04) | - | (6.016.699,62) | -8% |
| Total | 883.580,75 | 517.154,77 | (6.972.443,74) | 23.519.830,72 | - | 17.948.122,50 | 23% |
| Saldo Projeto | 31.857,64 | | | | | | |
| Saldo PS | 851.723,11 | | | | | | |

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 **15 meses**;
- Obra, terreno, marketing Despesas adm e incorporação considerando incorridos + fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador na base **Ago/24**;
- 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.