

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro

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

Realizado em: 17/07/2025

 **Data Base: Junho/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:	30/06/2025

Operação

Informações Operação

Valor

Crédito Total (Empreendimento)	9.000.000,00
Saldo Devedor (30/06/2025)	8.538.899,46
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. mai25	Monit. jun25
	Total Unidades Empreendimento	29	29
	Total Unidades Fora Garantia	23	23
	Disponível / Estoque	11	11
	Unidades em Estoque	11	11
(i)	Vendas	12	12
	Quitadas	0	0
	Financiamento Direto	5	5
	Promessa de Repasse	7	7
	Total Unidades Liberadas	0	0
	Total Unidades em Garantia	6	6
	Disponível / Estoque	3	3
	Unidades em Estoque	3	3
(ii)	Vendas	3	3
	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	mai/25	Rolagem									jun/25
		liberada	quitada 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	6										6

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 Atraso	Unds mai-25	Unds jun-25	% Pago jun-25
0 - 30	3	3	34,8%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	3	3	34,8%

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
0	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM mai-25	R\$MM jun-25	% jun-25
0 - 30	5,51	5,45	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	5,51	5,45	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

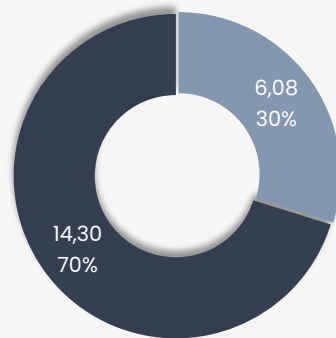
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,00	2,34	2,20	0,00	0,00	0,00	0,91	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	2,34	2,20	0,00	0,00	0,00	0,91	0,00	0,00	0,00	0,00

Todas as 03 unidades vendidas, estão ativas e possuem um recebível de R\$ 5,45 milhões.



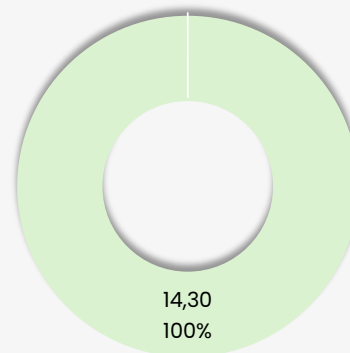
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

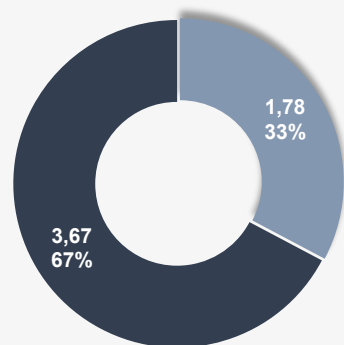
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



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

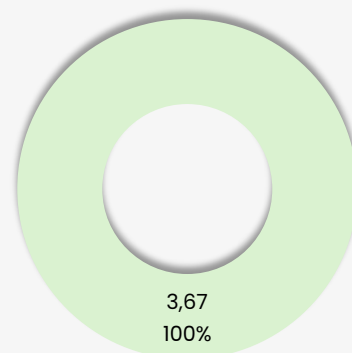
O projeto possui um total de recebíveis de R\$ 20,38 milhões, sendo que de unidades em garantia, somam R\$ 5,45 milhões de recebíveis em aberto, sendo R\$ 3,67 milhões de parcelas chaves / pós-chaves.

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 Jun/25 contas do projeto:

Classificação	Itaú 12673-3	Inter 38583208-7	(i) Itaú 15118-6	Total Geral
Saldo Inicial C/C	6.299,83	16.288,28	10.502,44	33.090,55
Receita Contratada	28.426,53	577.803,76	0,00	606.230,29
Obra	-113.923,68	0,00	-1.253.317,83	-1.367.241,51
Terreno	-8.677,58	0,00	0,00	-8.677,58
Incorporação	-13.603,77	0,00	0,00	-13.603,77
Marketing	-27.714,80	0,00	0,00	-27.714,80
Despesas Administrativas	-8.066,00	0,00	-178,25	-8.244,25
Devolução Distratos Realizados	-13.040,71	0,00	0,00	-13.040,71
Tributos	-52.355,23	0,00	0,00	-52.355,23
Despesas Financeiras	-149,52	0,00	-81,45	-230,97
Débito - Provincia	-6.230,56	0,00	0,00	-6.230,56
Outras Receitas	11,46	0,00	2,82	14,28
(ii) Crédito à identificar	6.000,00	0,00	59.521,85	65.521,85
(iii) Aporte - Alfa Realty	230.000,00	0,00	0,00	230.000,00
Financiamento - Liberação Banco	0,00	860.000,00	0,00	860.000,00
Financiamento - Juros Banco	0,00	-14.594,86	0,00	-14.594,86
TED mesma TIT	14.947,63	-1.270.000,00	1.255.052,37	0,00
Saldo Final C/C	41.923,60	169.497,18	71.501,95	282.922,73

(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) Foi identificado movimentações no extrato bancários porém não localizamos essas movimentações no contas pagas do incorporador;

(iii) Foram identificados aportes da Alfa Realty, cujo o valor é de R\$230mil.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jun/25 Patrimônio Separado

	Classificação	Itaú PS 20881-5
	Saldo Inicial C/C	800.024,57
	Receita Contratada	86.442,52
(i)	Crédito - Nicália	6.230,56
	Crédito - Rodes	226.796,42
	Crédito - Volos	93.441,23
(ii)	CRI - Amortização	-1.035.362,28
	CRI - Juros	-127.510,46
	CRI - Despesas	-12.118,71
	CRI - Outros	0,01
	Despesas Financeiras	-88,16
	Outras Receitas	131,12
	Saldo Final C/C	37.986,82
	Aplicações Fundos CDB	840.434,55
	Aplicações Fundos Fundos	0,00
	Saldo C/C + Aplicações	878.421,37

(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\$)
jun/25	28.426,53	577.803,76	86.442,52	-664.246,28	28.426,53
TOTAL	28.426,53	577.803,76	86.442,52	-664.246,28	28.426,53

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Ext Banc.	12673-3	-	-	17/06/2025	1.115,70	Créditos incorridos no extrato bancário, porém não conciliados com as baixas no ERP.
				23/06/2025	27.310,83	
				TOTAL	28.426,53	



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
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
TOTAL	405.190,83	-2.910.697,85	-2.505.507,02	0,00	-2.505.507,02

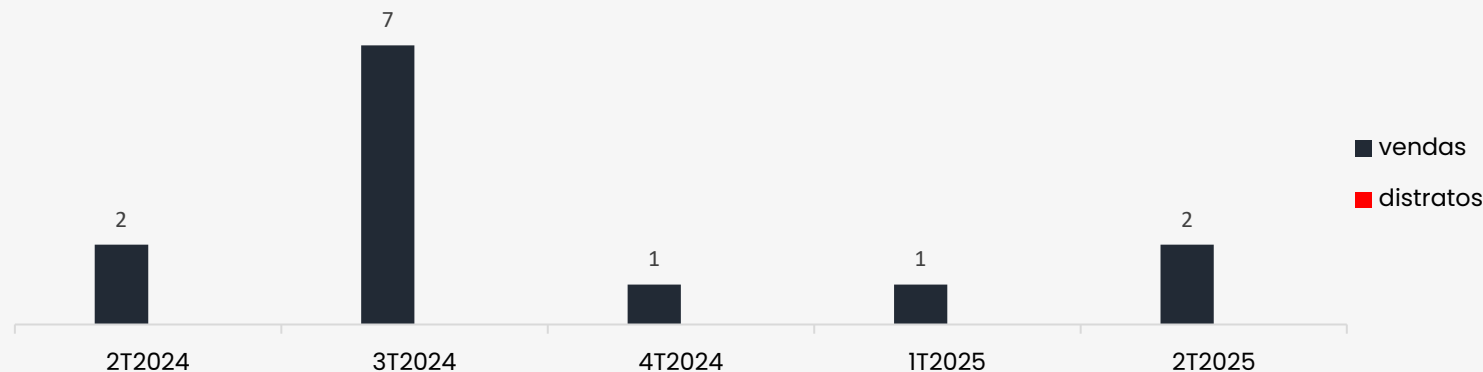


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m ²)	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m ²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m ²	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	13.489	2.590,7	33,7	12	2.919,0	15.846	3.854,39	46,3
Vaga	18,3	3	2	33,00	8.252	136,2	0,3	1	22,0	7.816	171,96	0,2
Total		29	15	2.529,84	13.420	2.263,4	34,0	14	3.268,8	15.613	3.645,31	51,0

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	5,45
Valor VUV Médio Unidades em Estoque (B)	3	8,20
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	3	9,13
Saldo Devedor (D)		8,54
Razão Mínima de Garantia A + B / D (≥ 2)		1,60
Razão Mínima de Garantia A + C / D (≥ 2)		1,71
Recomposição do índice (E)		3,43
Razão Mínima de Garantia A + C + E / D (≥ 2)		2,00

(i) Saldo devedor retirado do "P.U.(ex)" do dia 30/06/2025.

<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 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	12/01/2026
● Trabalhista	Negativa	13/01/2026
● Municipal	Regular	24/12/2025
● Estadual	Negativa	17/01/2026
● FGTS	Regular	07/08/2025
(i) ● Protesto	Irregular	n.a

(i) Há um protesto pendente no valor de 124mil, consultado dia 17/07/2025



3.2 – Balancete

NICÁLIA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA 30/06/2024			
TOTAL DO ATIVO	24.100.995,22	TOTAL DO PASSIVO	24.100.995,22
CIRCULANTE	440.913,14	CIRCULANTE	435.059,74
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
NÃO CIRCULANTE	23.660.082,08	NÃO CIRCULANTE	25.582.658,77
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
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	(1.916.723,29)
		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	9.909.381,29	1.715.757,44	3.980.666,24	14.681.011,94	-	30.286.816,91	37%
Receita Contratada (em garantia)	607.328,63	-	-	-	-	607.328,63	1%
Receita Contratada (fora garantia)	2.220.250,75	-	-	-	-	2.220.250,75	3%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	3.097.749,00	10.322.613,45	27.189.001,08	-	40.609.363,53	50%
Receita Comissão	-	1.036.834,81	1.555.252,22	-	-	2.592.087,03	3%
Crédito à identificar	4.926.268,61	-	-	-	-	4.926.268,61	6%
Receitas	17.663.229,28	5.850.341,25	15.858.531,91	41.870.013,02	-	81.242.115,46	100%
Obra - Custo Raso	(6.525.888,60)	(8.867.164,57)	(18.578.215,72)	-	-	(33.971.268,89)	-42%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(10.732.536,02)	(22.775,00)	(26.570,83)	-	-	(10.781.881,85)	-13%
Marketing	(2.520.591,40)	(59.750,00)	(150.254,29)	-	-	(2.730.595,69)	-3%
Despesa Comissão	(1.485.022,73)	(185.864,94)	(619.356,81)	(1.631.340,06)	-	(3.921.584,54)	-5%
Incorporação	(2.020.653,93)	-	(116.000,00)	-	-	(2.136.653,93)	-3%
Despesas Administrativas	(232.464,90)	(57.226,09)	(91.445,05)	-	-	(381.136,04)	0%
Tributos	(612.676,07)	(302.643,95)	(793.567,93)	(2.262.041,00)	-	(3.970.928,94)	-5%
Devolução Distratos Realizados	(889.112,38)	-	-	-	-	(889.112,38)	-1%
Débito a identificar	(15.834,53)	-	-	-	-	(15.834,53)	0%
Custos e Despesas	(25.034.780,56)	(9.495.424,54)	(20.375.410,63)	(3.893.381,06)	-	(58.798.996,80)	-72%
Total Operacional	(7.371.551,28)	(3.645.083,29)	(4.516.878,72)	37.976.631,96	-	22.443.118,67	28%
Despesas Financeiras	(8.693,73)	-	-	-	-	(8.693,73)	0%
Receitas Financeiras	2.299,43	-	-	-	-	2.299,43	0%
Aporte - Alfa Realty	7.414.894,42	-	-	-	-	7.414.894,42	9%
Retirada - Alfa Realty	(4.991.940,16)	-	-	-	-	(4.991.940,16)	-6%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	8.383.741,92	-	-	-	-	8.383.741,92	10%
CRI - Liberação	(8.383.741,92)	-	-	-	-	(8.383.741,92)	-10%
CRI - Emissão	9.098.067,73	-	-	-	-	9.098.067,73	11%
CRI - Juros	(7.159.047,82)	(622.949,11)	(1.245.898,21)	(207.649,70)	-	(9.235.544,84)	-11%
CRI - Amortização	(1.035.362,28)	-	-	(9.000.000,00)	-	(10.035.362,28)	-12%
CRI - Despesas	(652.531,75)	-	-	-	-	(652.531,75)	-1%
Financiamento - Liberação Banco	4.660.000,00	6.102.000,00	13.366.285,71	871.714,29	-	25.000.000,00	31%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	-	(20.833.333,33)	(4.166.666,67)	(25.000.000,00)	-31%
Financiamento - Juros Banco	(59.131,55)	(549.925,84)	(2.978.700,00)	(3.603.373,93)	(58.315,71)	(7.249.447,04)	-9%
Financiamento - Outros	(94.752,85)	-	-	-	-	(94.752,85)	0%
Transferência P.S.	1.359.093,94	-	-	-	-	1.359.093,94	2%
Total Investimentos	8.532.895,38	4.929.125,05	9.141.687,50	(32.772.642,68)	(4.224.982,38)	(14.393.917,13)	-18%
Total	1.161.344,10	1.284.041,76	4.624.808,78	5.203.989,28	(4.224.982,38)	8.049.201,54	10%
Saldo Projeto	282.922,73						
Saldo PS	878.421,37						

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 jun/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.