monitori
monitoramento imobiliário



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

Realizado em: 16/07/2026

Data Base: Junho/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)	79,12%
Data de Entrega:	30/04/2027 (Cronograma de obra)
Data Base Monitoramento:	30/06/2026

Operação	
Informações Operação	**Valor**
Crédito Total (Empreendimento)	9.000.000,00
Saldo Devedor (30/06/2026)	6.611.785,89
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.

monitori
monitoramento imobiliário

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	30/06/2026
Saldo devedor na data base	6.611.785,89

monitori
monitoramento imobiliário

1.1 - Vendas (Status Unidades)

	840 Aliança	Monit. mai26	Monit. jun26
	Total Unidades Empreendimento	**29**	**29**
	Total Unidades Fora Garantia	**23**	**23**
	Disponível / Estoque	**6**	**6**
	Unidades em Estoque	6	6
(i)	**Vendidas**	**17**	**17**
	Quitadas	0	0
	Financiamento Direto	10	10
	Promessa de Repasse	7	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:

- Sem movimentações no período.

(ii) Movimentações de unidades em garantia:

- Sem movimentação no período.

1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	mai/26	Rolagem									jun/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

Faixa de Atraso	Unds mai-26	Unds jun-26	% Pago jun-26
0 - 30	4	4	46,6%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	**4**	**4**	**46,6%**

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	0	1	2	0	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**	**1**	**2**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R$MM mai-26	R$MM jun-26	% jun-26
0 - 30	6,06	5,85	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	**6,06**	**5,85**	**100,0%**

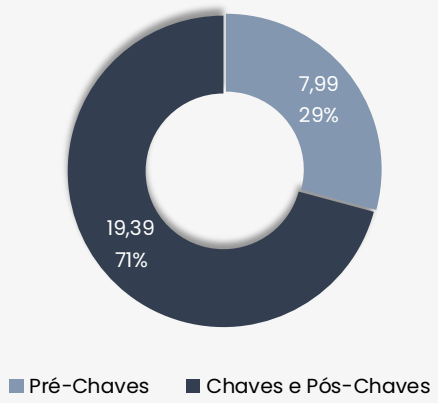
RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
0,00	0,00	2,13	3,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,21	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**	**2,13**	**3,51**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,21**	**0,00**

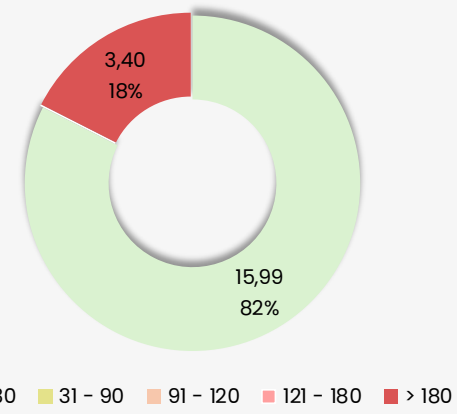
Todas as 04 unidades vendidas estão ativas e possuem um recebível de **R$ 5,85 milhões**. Não há unidades em atraso acima de 90 dias.

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

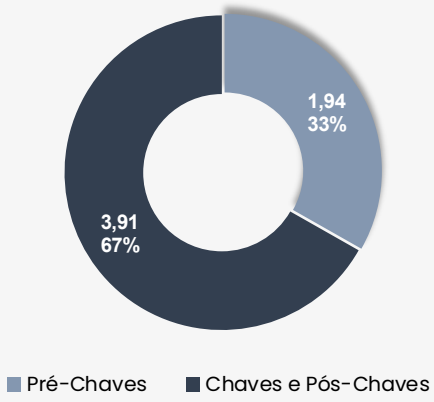
Total Recebíveis (R$ MM)



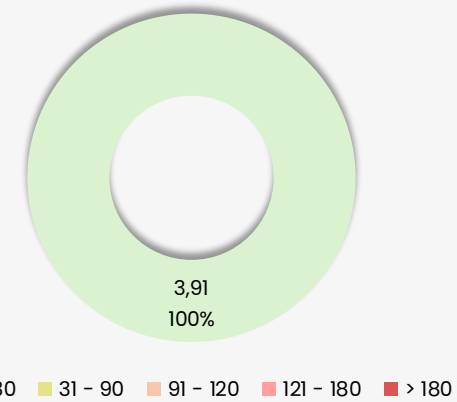
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R$ MM)



Total Recebíveis Garantia (R$ MM)



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



O projeto possui um total de recebíveis de **R$ 27,38** milhões. Considerando somente unidades em garantia, são **R$ 5,85** milhões de recebíveis em aberto, sendo **R$ 3,91** milhões de parcelas chaves / pós-chaves.

2.3.1 – Fluxo Realizado

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

	Classificação	Itaú 12673-3	Inter 38583208-7	Itaú 15118-6	Total Geral
	Saldo Inicial C/C	**236.952,96**	**62.091,57**	**63.815,70**	**362.860,23**
	Receita Contratada (fora garantia)	0,00	527.460,32	0,00	527.460,32
(i)	Outras Receitas	21.260,00	0,00	164.855,71	186.115,71
	Construção - Custo de Obra	-141.725,07	0,00	-1.446.948,40	-1.588.673,47
	Incorporação - Despesas Legais, Tributos	-273,55	0,00	0,00	-273,55
	Incorporação - Projetos	-1.998,00	0,00	0,00	-1.998,00
	Marketing - Promoção e Propaganda	-6.039,62	0,00	0,00	-6.039,62
	Marketing - Stand	-5.473,94	0,00	0,00	-5.473,94
	Terreno - IPTU	-7.426,69	0,00	0,00	-7.426,69
	RET	-32.012,25	0,00	0,00	-32.012,25
	Despesas Administrativas - Outras	-11.000,00	0,00	0,00	-11.000,00
	Tarifas / Taxas	-127,78	0,00	-92,61	-220,39
	Receitas Financeiras	1.031,33	0,00	2,17	1.033,50
(ii)	Débito - Provincia (Amortização Aporte)	-170.000,00	0,00	0,00	-170.000,00
(ii)	Financiamento - Liberação Banco	0,00	1.255.000,00	0,00	1.255.000,00
(ii)	Financiamento - Juros Banco	0,00	-55.557,40	0,00	-55.557,40
	TED mesma TIT	181.795,56	-1.640.000,00	1.458.204,44	0,00
	Saldo Final C/C	**64.962,95**	**148.994,49**	**239.837,01**	**453.794,45**

(i) Segundo o incorporador, houve uma devolução de valor pago de **R$ 21.260,00** referente ao pagamento em duplicidade realizado em Mai/26 e um recebimento de **R$ 132.547,06** da Tokio Marine Seguradora de uma Indenização de seguro pela reforma realizada no vizinho, além de uma devolução do fornecedor no valor de **R$ 32.308,65**.

(ii) Referente débito parcela 1/2 referente amortização via aporte, conforme acordado com a Valora;

(iii) Referente movimentação de valores PE – Banco Inter.

2.3.2 – Fluxo Realizado

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

	Classificação	Itaú PS 20881-5
	Saldo Inicial C/C	**1.263.821,19**
	Receita Contratada (em garantia)	257.620,85
(i)	Crédito - Nicália (Amortização Aporte)	170.000,00
(i)	Crédito - Volos	167.010,87
	Tarifas / Taxas	-91,58
	Receitas Financeiras	14.597,84
(ii)	CRI - Amortização	-153.855,30
(ii)	CRI - Juros	-106.059,96
	CRI - Despesas	-13.524,91
	CRI - Outros	0,03
	Saldo C/C + Aplicações	**1.599.519,03**

(i) Transações dos empreendimentos da operação para **pagamento de PMT** e **amortização via aporte**, conforme acordado com a Valora.

(ii) **Pagamento de PMT** das séries 19 e 60.

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$)
jun/26	0,00	527.460,32	257.620,85	-785.081,17	0,00
TOTAL	**0,00**	**527.460,32**	**257.620,85**	**-785.081,17**	**0,00**

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
mai/26	22.785,26	-133.457,22	-110.671,96	0,00	0,00	-110.671,96
jun/26	257.620,85	-257.620,85	0,00	0,00	170.000,00	170.000,00
TOTAL	**1.683.226,38**	**-5.116.710,55**	**-3.433.484,17**	**0,00**	**2.292.040,37**	**-1.141.443,80**

(i) Após a inclusão de fichas de SCP na carteira referente a unidades em garantia, identificamos mais de R$ 800K a serem repassados. Conforme acordo entre as partes, o repasse começará a ser pago a partir de Ago/2026.

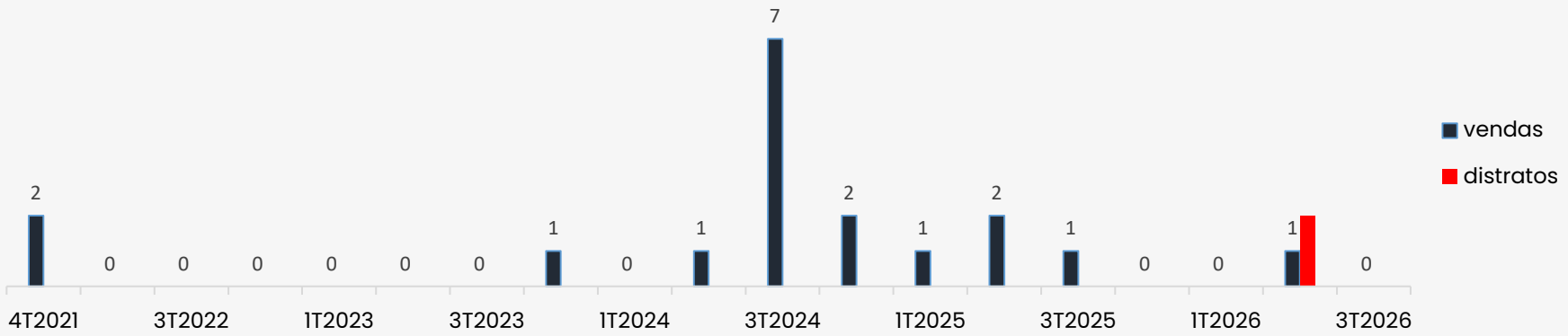
2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

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	13.942	2.959,6	53,3	7	1.594,7	15.861	3.613,52	25,3
Vaga	18,3	3	3	55,00	8.386	153,7	0,5	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		**29**	**21**	**3.876,06**	**13.863**	**2.558,8**	**53,7**	**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$ 24.509.399,45** (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$ 5.212.988,98** (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	5,85
Valor VUV Médio Unidades em Estoque (B)	2	5,21
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	2	5,93
Saldo Devedor (D)		**6,61**
Razão Mínima de Garantia A + B / D (>= 1,7)		**1,67**
Razão Mínima de Garantia A + C / D (>= 1,7)		**1,78**
Recomposição do índice (E)		**0,17**
Razão Mínima de Garantia A + B + E / D (>= 1,7)		**1,70**

(i) Saldo devedor retirado do **"P.U.(ex)" do dia 30/06/2026.**

"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

		mai/26		jun/26		
Descrição	**Unds**	**Valor (R$ MM)**	**Unds**	**Valor (R$ MM)**	**Δ**	**Δ %**
Recebível de Unidades Vendidas (A)	4	6,06	4	5,85	-0,21	3%
Valor VUV Médio Unidades em Estoque (B)	2	5,15	2	5,21	0,06	-1%
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	2	5,93	2	5,93	0,00	0%
Saldo Devedor (D)		**6,61**		**6,61**	**0,00**	**0%**
Razão Mínima de Garantia A + B / D (>= 1,7)		**1,70**		**1,67**	**-0,02**	**1%**
Razão Mínima de Garantia A + C / D (>= 1,7)		**1,81**		**1,78**	**-0,03**	**2%**
Recomposição do índice (E)		**0,03**		**0,17**	**0,15**	-542%
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	12/01/2027
Trabalhista	Negativa	29/12/2026
Municipal	Regular	25/10/2026
Estadual	Negativa	02/01/2027
FGTS	Regular	30/07/2026
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	-	5.473.165,82	21.900.062,07	-	1.024,36	**27.374.252,25**	35%
Receita Contratada (em garantia)	2.586.798,84	-	-	-	-	**2.586.798,84**	3%
Receita Contratada (fora garantia)	18.315.042,37	-	-	-	-	**18.315.042,37**	24%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(4.350.761,28)	(3.325.863,56)	-	-	**(7.676.624,84)**	-10%
Revenda de Unidades Distratadas	-	838.646,87	6.649.379,62	4.237.627,76	127.435,53	**11.853.089,77**	15%
Venda de Estoque	-	1.366.483,31	13.014.069,81	8.394.775,68	263.506,68	**23.038.835,48**	30%
Receita Comissão	-	367.640,99	735.281,98	367.640,99	-	**1.470.563,97**	2%
Outras Receitas	187.107,37	-	-	-	-	**187.107,37**	0%
Receitas	**21.088.948,58**	**3.695.175,71**	**38.972.929,92**	**13.000.044,43**	**391.966,57**	**77.149.065,21**	**100%**
Obra - Custo Raso	(21.551.515,95)	(6.204.861,95)	(5.847.544,09)	-	-	**(33.603.921,99)**	-44%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	**-**	0%
Terreno	(10.857.251,53)	(3.795,83)	-	-	-	**(10.861.047,36)**	-14%
Marketing	(2.947.252,64)	(19.812,68)	-	-	-	**(2.967.065,32)**	-4%
Despesa Comissão	(1.642.122,73)	(81.989,00)	(780.844,19)	(503.686,54)	(15.810,40)	**(3.024.452,86)**	-4%
Incorporação	(2.091.025,92)	(116.000,00)	-	-	-	**(2.207.025,92)**	-3%
Despesas Administrativas	(358.261,51)	(86.896,54)	-	-	-	**(445.158,05)**	-1%
Tributos	(1.064.356,10)	(192.703,21)	(2.301.885,14)	(520.001,78)	(15.719,64)	**(4.094.665,86)**	-5%
Devolução Distratos Realizados	(1.097.882,66)	-	-	-	-	**(1.097.882,66)**	-1%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(3.010.965,37)	-	-	**(3.010.965,37)**	-4%
Débito a identificar	(17.588,53)	-	-	-	-	**(17.588,53)**	0%
Custos e Despesas	**(41.627.257,57)**	**(6.706.059,21)**	**(11.941.238,78)**	**(1.023.688,32)**	**(31.530,04)**	**(61.329.773,92)**	**-79%**
Total Operacional	**(20.538.308,99)**	**(3.010.883,50)**	**27.031.691,14**	**11.976.356,11**	**360.436,53**	**15.819.291,29**	**21%**
Crédito à identificar	4.531.726,35	-	-	-	-	**4.531.726,35**	6%
Despesas Financeiras	(11.454,74)	-	-	-	-	**(11.454,74)**	0%
Receitas Financeiras	32.884,32	-	-	-	-	**32.884,32**	0%
Aporte - Alfa Realty	8.624.719,18	-	-	-	-	**8.624.719,18**	11%
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	(7.296.696,33)	(436.144,49)	(363.453,74)	-	-	**(8.096.294,55)**	-10%
CRI - Outros	(58.353,59)	-	-	-	-	**(58.353,59)**	0%
CRI - Amortização	(4.860.136,97)	-	(6.611.785,89)	-	-	**(11.471.922,86)**	-15%
CRI - Despesas	(945.269,47)	-	-	-	-	**(945.269,47)**	-1%
Financiamento - Liberação Banco	16.315.000,00	5.619.705,88	3.065.294,12	-	-	**25.000.000,00**	32%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	(8.333.333,33)	(16.666.666,67)	-	**(25.000.000,00)**	-32%
Financiamento - Juros Banco	(473.235,41)	(1.595.277,11)	(4.033.162,78)	(583.157,14)	(0,00)	**(6.684.832,44)**	-9%
Financiamento - Outros	(94.752,85)	-	-	-	-	**(94.752,85)**	0%
Devolução aporte	(1.530.000,00)	(170.000,00)	-	-	-	**(1.700.000,00)**	-2%
Repasse de unidades	-	(653.844,00)	(163.461,00)	-	-	**(817.305,00)**	-1%
Transferência P.S.	4.851.064,42	-	-	-	-	**4.851.064,42**	6%
Total Investimentos	**22.591.622,47**	**2.764.440,28**	**(16.439.902,62)**	**(17.249.823,80)**	**(0,00)**	**(8.333.663,66)**	**-11%**
Total	**2.053.313,48**	**(246.443,22)**	**10.591.788,52**	**(5.273.467,69)**	**360.436,53**	**7.485.627,63**	**10%**
Saldo Projeto	**453.794,45**						
Saldo PS	**1.599.519,03**						

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 **Jun/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.