monitori
monitoramento imobiliário



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

Realizado em: 25/03/2026

Data Base: Fevereiro/2026

Índice

Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado

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)	56,39%
Data de Entrega:	30/04/2027 (CCV)
Data Base Monitoramento:	28/02/2026

Operação	
Informações Operação	**Valor**
Crédito Total (Empreendimento)	9.000.000,00
Saldo Devedor (28/02/2026)	7.358.658,57
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	28/09/2027
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9% a.a. na base 252

(i) Conforme medição de obra da Dexter.

CRI - Resumo Empreendimento

Informações da Operação	
CRI	19ª Série da 3ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Empreendimento alvo	**840 Aliança**
Emitente (Devedora)	**Nicalia**
Crédito Total	9.000.000,00
Prêmio	90.000,00
Securitização	31.500,00
Fundo de Reserva da Liberação	285.844,99
Valor Líquido da Liberação	8.592.655,01
Preço de Aquisição Líquido:	8.433.381,40
Data de emissão	28/09/2020
Data de vencimento final	28/09/2027
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9% a.a. na base 252
Razão Mínima de Garantia	um valor igual ou superior a 200% (duzentos por cento) do saldo devedor da respectiva CCB
Conta Patrimônio Separado	Itaú 0335/20881-5
Posição da Operação	
Data base do monitoramento	28/02/2026
Saldo devedor na data base	7.358.658,57

1.1 - Vendas (Status Unidades)

	840 Aliança	Monit. jan26	Monit. fev26
	Total Unidades Empreendimento	**29**	**29**
	Total Unidades Fora Garantia	**23**	**23**
	Disponível / Estoque	**7**	**6**
	Unidades em Estoque	7	6
(i)	**Vendidas**	**16**	**17**
	Quitadas	0	0
	Financiamento Direto	8	9
	Promessa de Repasse	8	8
	Total Unidades Liberadas	**0**	**0**
	Total Unidades em Garantia	**6**	**6**
	Disponível / Estoque	**3**	**2**
	Unidades em Estoque	3	2
(ii)	**Vendidas**	**3**	**4**
	Quitadas	0	0
	Financiamento Direto	1	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:

- Foi enviada pelo incorporador 01 ficha antiga (840-1-32), referente a aquisição de unidade de SCP.

(ii) Movimentações de unidades em garantia:

- Foi enviada pelo incorporador 01 ficha antiga (840-1-42), referente a aquisição de unidade de SCP.

1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	jan/26	Rolagem									fev/26
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	3	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	2
0 - 30	3	-	-	-	1	-	-	-	-	-	4
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	6										**6**

Movimentação no período:

- Foi enviada pelo incorporador 01 ficha antiga (840-1-42), referente a aquisição de unidades de SCP.

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 jan-26	Unds fev-26	% Pago fev-26
0 - 30	3	4	41,4%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	**3**	**4**	**41,4%**

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	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	**1**	**1**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R$MM jan-26	R$MM fev-26	% fev-26
0 - 30	4,88	6,33	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	**4,88**	**6,33**	**100,0%**

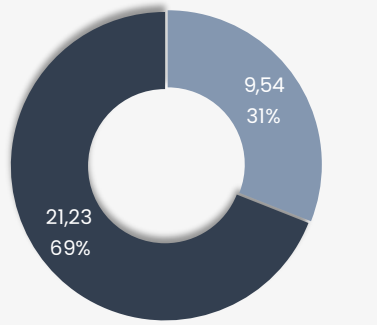
RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
0,00	2,23	2,19	1,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,47	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	**2,23**	**2,19**	**1,44**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,47**	**0,00**	**0,00**

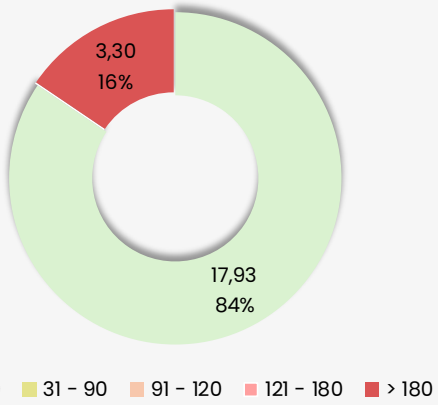
Todas as 04 unidades vendidas estão ativas e possuem um recebível de **R$ 6,33 milhões**. Não há unidades em atraso acima de 90 dias.

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

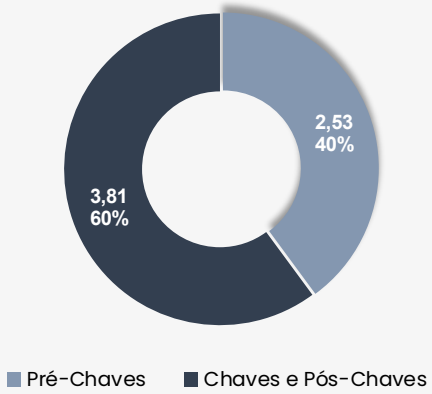
Total Recebíveis (R$ MM)



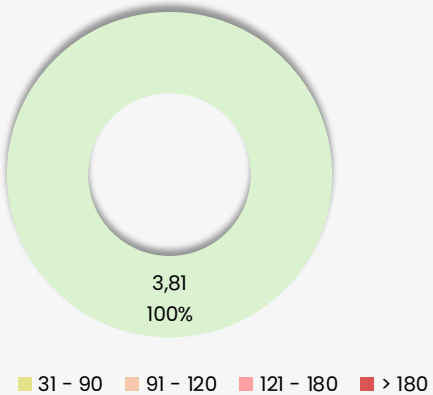
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R$ MM)



Total Recebíveis Garantia (R$ MM)



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



O projeto possui um total de recebíveis de **R$ 30,78** milhões. Considerando somente unidades em garantia, são **R$ 6,33** milhões de recebíveis em aberto, sendo **R$ 3,81** milhões de parcelas chaves / pós-chaves.

2.3.1 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú 12673-3	Inter 38583208-7	Itaú (i) 15118-6	Total Geral
Saldo Inicial C/C	**681.243,83**	**125.373,31**	**64.722,53**	**871.339,67**
Receita Contratada (fora garantia)	28.318,40	428.073,85	0,00	456.392,25
Construção - Custo de Obra	-78.805,45	0,00	-894.274,26	-973.079,71
Débito - Provincia	-57.110,77	0,00	0,00	-57.110,77
(ii) Débito a identificar	-77.400,00	0,00	0,00	-77.400,00
Marketing - Promoção e Propaganda	-3.689,04	0,00	0,00	-3.689,04
Marketing - Stand	-95.175,46	0,00	0,00	-95.175,46
Terreno - IPTU	-954,86	0,00	0,00	-954,86
RET	-21.135,46	0,00	0,00	-21.135,46
Outros Tributos	0,00	0,00	-34.497,57	-34.497,57
Despesas Administrativas - Outras	-14.208,95	0,00	-148,19	-14.357,14
Tarifas / Taxas	-102,82	0,00	-83,90	-186,72
Financiamento - Liberação Banco	0,00	1.145.000,00	0,00	1.145.000,00
Financiamento - Juros Banco	0,00	-39.043,59	0,00	-39.043,59
Aporte - Alfa Realty	0,00	0,00	7.653,13	7.653,13
TED mesma TIT	650.000,00	-1.520.000,00	870.000,00	0,00
Receitas Financeiras	4.377,35	0,00	3,07	4.380,42
Débito - Provincia (Amortização Aporte)	-340.000,00	0,00	0,00	-340.000,00
Saldo Final C/C	**675.356,77**	**139.403,57**	**13.374,81**	**828.135,15**

(i) Foi disponibilizado o extrato bancário da conta Itaú 15118-6, questionamos o incorporador o que se refere cada despesa e nos foi indicado que a conta movimenta apenas obra, sendo assim tudo que é referenciado como **SISPAG FORNECEDORES**, estamos classificando como obra.

(ii) Débitos de **R$ 77.400,00** os quais, conforme relatório de contas pagas do incorporador, são débitos para a "ALFA REALTY DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA" ref. a fiscalização de obra e personalização.

2.3.2 – Fluxo Realizado

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

	Classificação	Itaú PS 20881-5
	Saldo Inicial C/C	**1.212.471,65**
	Receita Contratada (em garantia)	91.221,90
(i)	Crédito - Nicália	57.110,77
(i)	Crédito - Nicália (Amortização Aporte)	340.000,00
(i)	Crédito - Volos	130.592,22
(ii)	CRI - Amortização	-365.381,17
(ii)	CRI - Juros	-172.835,27
	CRI - Despesas	-11.892,98
	CRI - Outros	0,02
	Receitas Financeiras	1.969,07
	Tarifas / Taxas	-85,87
	Saldo C/C + Aplicações	**1.283.170,34**

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

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

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$)
fev/26	28.318,40	428.073,85	91.221,90	-478.830,02	68.784,13
TOTAL	**28.318,40**	**428.073,85**	**91.221,90**	**-478.830,02**	**68.784,13**

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$)	Repasse receita ao PS (em garantia)	Crédito Nicália (Repasse PS)	Variação 2 (R$)
jun/24	0,00	-21.331,60	-21.331,60	0,00	0,00	-21.331,60
jul/24	0,00	-21.515,55	-21.515,55	0,00	0,00	-21.515,55
ago/24	0,00	-82.881,47	-82.881,47	0,00	0,00	-82.881,47
set/24	0,00	-83.478,86	-83.478,86	0,00	0,00	-83.478,86
out/24	0,00	-194.830,01	-194.830,01	0,00	0,00	-194.830,01
nov/24	0,00	-94.682,02	-94.682,02	0,00	0,00	-94.682,02
dez/24	0,00	-1.227.794,30	-1.227.794,30	0,00	0,00	-1.227.794,30
jan/25	0,00	-95.704,58	-95.704,58	0,00	0,00	-95.704,58
fev/25	0,00	-73.728,82	-73.728,82	0,00	0,00	-73.728,82
mar/25	63.963,49	-74.337,96	-10.374,47	0,00	0,00	-10.374,47
abr/25	64.218,39	-74.634,21	-10.415,82	0,00	0,00	-10.415,82
mai/25	190.566,43	-954.365,39	-763.798,96	0,00	762.040,37	-1.758,59
jun/25	86.442,52	-86.442,52	0,00	0,00	0,00	0,00
jul/25	86.943,54	-86.943,54	0,00	0,00	0,00	0,00
ago/25	87.540,66	-87.540,66	0,00	0,00	0,00	0,00
set/25	88.340,60	-88.340,60	0,00	0,00	0,00	0,00
out/25	196.763,30	-196.763,30	0,00	0,00	0,00	0,00
nov/25	88.944,58	-88.944,58	0,00	0,00	0,00	0,00
dez/25	89.207,96	-89.207,96	0,00	0,00	0,00	0,00
jan/26	89.447,12	-89.447,12	0,00	0,00	340.000,00	340.000,00
fev/26	91.221,90	-22.437,77	68.784,13	0,00	340.000,00	408.784,13
TOTAL	1.223.600,49	-3.792.505,67	-2.568.905,18	0,00	1.442.040,37	-1.169.711,96

(i) Houve mudanças em baixas antigas diante da inclusão de 02 fichas de SCP.

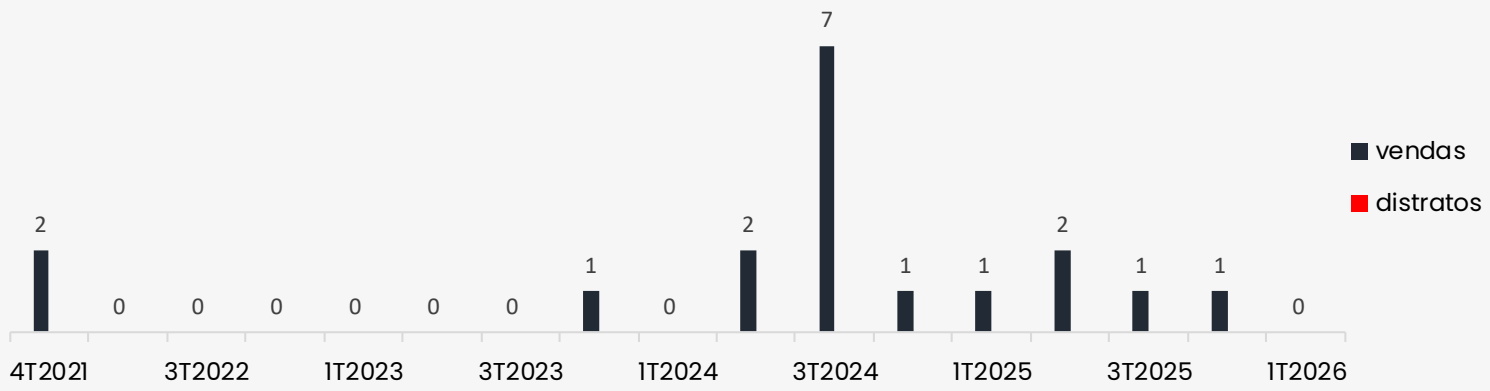
2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

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	13.680	2.904,1	52,3	7	1.594,7	15.803	3.600,15	25,2
Vaga	18,3	3	3	55,00	8.164	149,7	0,4	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		**29**	**21**	**3.876,06**	**13.602**	**2.510,6**	**52,7**	**8**	**1.922,6**	**15.506**	**3.726,35**	**29,8**

O empreendimento possui 8 unidades em estoque, somando um VGV de **R$ 29.810.827,29** (Tabela de vendas), ou **R$ 25.136.144,41** (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$ 5.375.187,15** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não atualizado por INCC).

Histograma de vendas



monitori
monitoramento imobiliário

2.6 – Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R$ MM)
Recebível de Unidades Vendidas (A)	4	6,33
Valor VUV Médio Unidades em Estoque (B)	2	5,38
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	2	5,93
Saldo Devedor (D)		**7,36**
Razão Mínima de Garantia A + B / D (>= 1,7)		**1,59**
Razão Mínima de Garantia A + C / D (>= 1,7)		**1,67**
Recomposição do índice (E)		**0,80**
Razão Mínima de Garantia A + B + E / D (>= 1,7)		**1,70**

(i) Saldo devedor retirado do **"P.U.(ex)" do dia 28/02/2026.**

"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;*

3.1 – Fiscal

840 Aliança		
Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (NICALIA):	**Status:**	**Validade:**
SRF/INSS	Negativa	12/09/2026
Trabalhista	Negativa	12/09/2026
Municipal	Regular	23/05/2026
Estadual	Negativa	16/09/2026
FGTS	Regular	14/04/2026
Protesto	Regular	n.a

3.2 - Balancete

NICÁLIA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA 30/09/2025	
TOTAL DO ATIVO	**30.798.557**
CIRCULANTE	**2.192.463**
Caixa e Equivalentes de Caixa	767.889
Outras Contas a Receber	1.419.255
Impostos a Recuperar	5.319
NÃO CIRCULANTE	**28.606.094**
Estoque	16.282.978
Outras Contas a Receber	9.247.020
Partes Relacionadas	3.076.096

TOTAL DO PASSIVO	**30.798.557**
CIRCULANTE	**594.107**
Fornecedores	333.839
Obrigações Tributárias	27.057
Contas a pagar	233.211
NÃO CIRCULANTE	**27.398.452**
Emprestimos e Financiamento	16.045.591
Provisão de Impostos Diferidos	440.585
Partes Relacionadas	6.772.685
Adiantamento de Clientes	657.251
Credores para Investimento SCP	3.482.340
PATRIMÔNIO LIQUÍDO	**2.805.998**
Capital Social	1.000
Reserva de Lucros	2.804.998

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	**1.740.163,00**

monitori
monitoramento imobiliário

4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2026	2027	2028	2029	Total	% / VGV
Receita Contratada	12.120.513,91	8.498.604,28	22.275.463,76	1.015,01	-	**42.895.596,96**	57%
Receita Contratada (em garantia)	966.150,19	-	-	-	-	**966.150,19**	1%
Receita Contratada (fora garantia)	4.431.617,24	-	-	-	-	**4.431.617,24**	6%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(3.511.033,39)	(1.804.386,47)	-	-	**(5.315.419,86)**	-7%
Revenda de Unidades Distratadas	-	935.706,50	5.018.053,43	1.503.326,97	-	**7.457.086,91**	10%
Venda de Estoque	-	2.525.650,25	16.160.632,82	4.941.692,68	-	**23.627.975,75**	31%
Receita Comissão	-	628.403,61	754.084,33	125.680,72	-	**1.508.168,66**	2%
Receitas	**17.518.281,34**	**9.077.331,25**	**42.403.847,88**	**6.571.715,38**	**-**	**75.571.175,85**	**100%**
Obra - Custo Raso	(15.659.368,34)	(17.674.433,71)	-	-	-	**(33.333.802,05)**	-44%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	**-**	0%
Terreno	(10.822.027,80)	(18.979,17)	-	-	-	**(10.841.006,97)**	-14%
Marketing	(2.784.862,72)	(126.133,44)	-	-	-	**(2.910.996,16)**	-4%
Despesa Comissão	(1.642.122,73)	(151.539,02)	(969.637,97)	(296.501,56)	-	**(3.059.801,27)**	-4%
Incorporação	(2.055.757,37)	(116.000,00)	-	-	-	**(2.171.757,37)**	-3%
Despesas Administrativas	(311.240,98)	(160.144,80)	-	-	-	**(471.385,78)**	-1%
Tributos	(884.340,41)	(562.596,09)	(2.514.997,01)	(262.909,22)	-	**(4.224.842,72)**	-6%
Devolução Distratos Realizados	(902.153,07)	-	-	-	-	**(902.153,07)**	-1%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(1.494.906,78)	-	-	**(1.494.906,78)**	-2%
Débito a identificar	(136.388,53)	-	-	-	-	**(136.388,53)**	0%
Custos e Despesas	**(35.198.261,95)**	**(18.809.826,21)**	**(4.979.541,76)**	**(559.410,78)**	**-**	**(59.547.040,70)**	**-79%**
Total Operacional	**(17.679.980,61)**	**(9.732.494,96)**	**37.424.306,12**	**6.012.304,60**	**-**	**16.024.135,15**	**21%**
Crédito à identificar	4.920.436,01	-	-	-	-	**4.920.436,01**	7%
Despesas Financeiras	(10.531,83)	-	-	-	-	**(10.531,83)**	0%
Receitas Financeiras	24.359,68	-	-	-	-	**24.359,68**	0%
Aporte - Alfa Realty	8.619.547,55	-	-	-	-	**8.619.547,55**	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	(7.095.730,61)	(760.016,46)	(380.008,23)	-	-	**(8.235.755,31)**	-11%
CRI - Amortização	(3.507.331,64)	-	(7.358.658,57)	-	-	**(10.865.990,21)**	-14%
CRI - Despesas	(1.007.975,44)	-	-	-	-	**(1.007.975,44)**	-1%
Financiamento - Liberação Banco	11.845.000,00	10.231.666,67	2.923.333,33	-	-	**25.000.000,00**	33%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	(8.333.333,33)	(16.666.666,67)	-	**(25.000.000,00)**	-33%
Financiamento - Juros Banco	(275.609,33)	(2.475.131,85)	(4.192.444,00)	(605.442,05)	0,00	**(7.548.627,23)**	-10%
Financiamento - Outros	(94.752,85)	-	-	-	-	**(94.752,85)**	0%
Devolução aporte	(680.000,00)	(1.020.000,00)	-	-	-	**(1.700.000,00)**	-2%
Transferência P.S.	3.547.746,99	-	-	-	-	**3.547.746,99**	5%
Total Investimentos	**19.791.286,10**	**5.976.518,35**	**(17.341.110,80)**	**(17.272.108,71)**	**0,00**	**(8.845.415,07)**	**-12%**
Total	**2.111.305,49**	**(3.755.976,61)**	**20.083.195,32**	**(11.259.804,11)**	**0,00**	**7.178.720,08**	**9%**
Saldo Projeto	**828.135,15**						
Saldo PS	**1.283.170,34**						

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 **fev/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.