monitori
monitoramento imobiliário



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

Realizado em: 26/06/2026

Data Base: Maio/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)	71,14%
Data de Entrega:	30/04/2027 (Cronograma de obra)
Data Base Monitoramento:	31/05/2026

Operação	
Informações Operação	**Valor**
Crédito Total (Empreendimento)	9.000.000,00
Saldo Devedor (29/05/2026)	6.612.666,07
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	31/05/2026
Saldo devedor na data base	6.612.666,07

monitori
monitoramento imobiliário

1.1 - Vendas (Status Unidades)

	840 Aliança	Monit. abr26	Monit. mai26
	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	abr/26	Rolagem									mai/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 abr-26	Unds mai-26	% Pago mai-26
0 - 30	4	4	44,5%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	**4**	**4**	**44,5%**

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

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R$MM abr-26	R$MM mai-26	% mai-26
0 - 30	6,13	6,06	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	**6,13**	**6,06**	**100,0%**

RECEBÍVEIS por % Pago

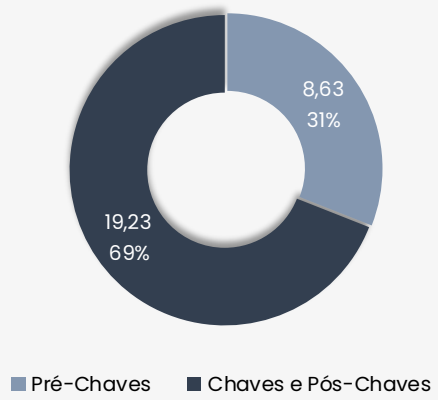
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
0,00	0,00	4,32	1,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	**0,00**	**4,32**	**1,46**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,28**	**0,00**

Todas as 04 unidades vendidas estão ativas e possuem um recebível de **R$ 6,06 milhões**. Não há unidades em atraso acima de 90 dias.

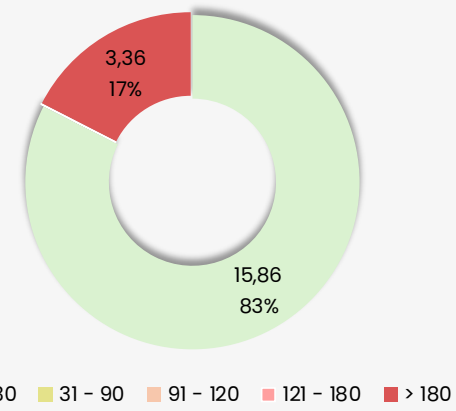
monitori
monitoramento imobiliário

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

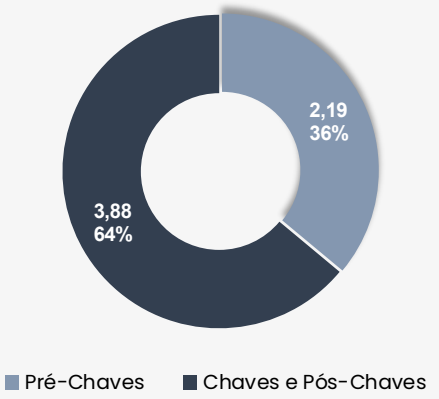
Total Recebíveis (R$ MM)



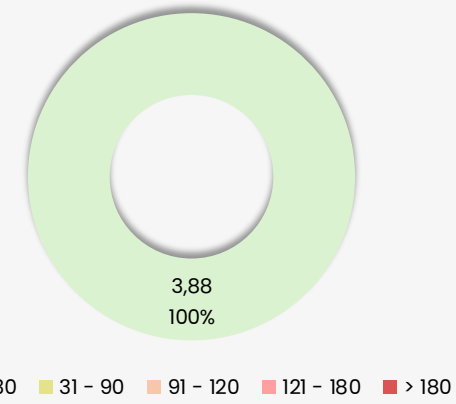
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R$ MM)



Total Recebíveis Garantia (R$ MM)



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



O projeto possui um total de recebíveis de **R$ 27,86** milhões. Considerando somente unidades em garantia, são **R$ 6,07** milhões de recebíveis em aberto, sendo **R$ 3,88** milhões de parcelas chaves / pós-chaves.

2.3.1 – Fluxo Realizado

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

	Classificação	Itaú 12673-3	Inter 38583208-7	Itaú 15118-6	Total Geral
	Saldo Inicial C/C	**2.951,09**	**43.046,91**	**4.650,11**	**50.648,11**
	Receita Contratada (fora garantia)	0,00	973.250,59	0,00	973.250,59
	Construção - Custo de Obra	-155.882,27	0,00	-1.111.421,94	-1.267.304,21
	Devolução Distratos Realizados	-195.729,59	0,00	0,00	-195.729,59
	Marketing - Promoção e Propaganda	-22.189,62	0,00	0,00	-22.189,62
	Marketing - Stand	-67.555,51	0,00	-271,64	-67.827,15
	Terreno - IPTU	-7.426,69	0,00	0,00	-7.426,69
	RET	-8.630,85	0,00	0,00	-8.630,85
	Outros Tributos	0,00	0,00	-792,15	-792,15
	Despesas Administrativas - Outras	-11.000,00	0,00	-176,55	-11.176,55
	Tarifas / Taxas	-116,24	0,00	-95,67	-211,91
	Receitas Financeiras	703,61	0,00	0,69	704,30
(i)	Débito - Provincia	-84.248,12	0,00	0,00	-84.248,12
(ii)	Financiamento - Liberação Banco	0,00	1.055.000,00	0,00	1.055.000,00
(ii)	Financiamento - Juros Banco	0,00	-51.205,93	0,00	-51.205,93
	TED mesma TIT	786.077,15	-1.958.000,00	1.171.922,85	0,00
	Saldo Final C/C	**236.952,96**	**62.091,57**	**63.815,70**	**362.860,23**

(ii) Referente débitos Província, pagamento de despesas relacionados ao CRI.

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

2.3.2 – Fluxo Realizado

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

	Classificação	Itaú PS 20881-5
	Saldo Inicial C/C	**1.254.031,82**
	Receita Contratada (em garantia)	22.785,26
(i)	Crédito - Nicália	84.248,12
(i)	Crédito - Volos	183.532,36
	Tarifas / Taxas	-93,87
	Receitas Financeiras	10.536,09
(ii)	CRI - Amortização	-182.109,62
(ii)	CRI - Juros	-101.202,77
	CRI - Despesas	-7.906,23
	CRI - Outros	0,03
	Saldo C/C + Aplicações	**1.263.821,19**

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

(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$)
mai/26	0,00	973.250,59	22.785,26	-996.035,85	0,00
TOTAL	**0,00**	**973.250,59**	**22.785,26**	**-996.035,85**	**0,00**

monitori
monitoramento imobiliário

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	(ii) -110.671,96	0,00	0,00	-110.671,96
TOTAL	1.312.289,53	-4.635.101,74	-3.322.812,21	0,00	2.122.040,37	-1.311.443,80

(i) Após a inclusão de fichas de SCP na carteira referente a unidades em garantia, foram identificados até o momento mais R$ 800K a serem repassados, de modo que a forma do repasse ainda será acordado entre as partes.

(ii) Identificamos que a parcela da unidade 31 foi creditada na conta do projeto, questionamos o incorporador a respeito do repasse para a conta do PS, ainda não tivemos retorno.

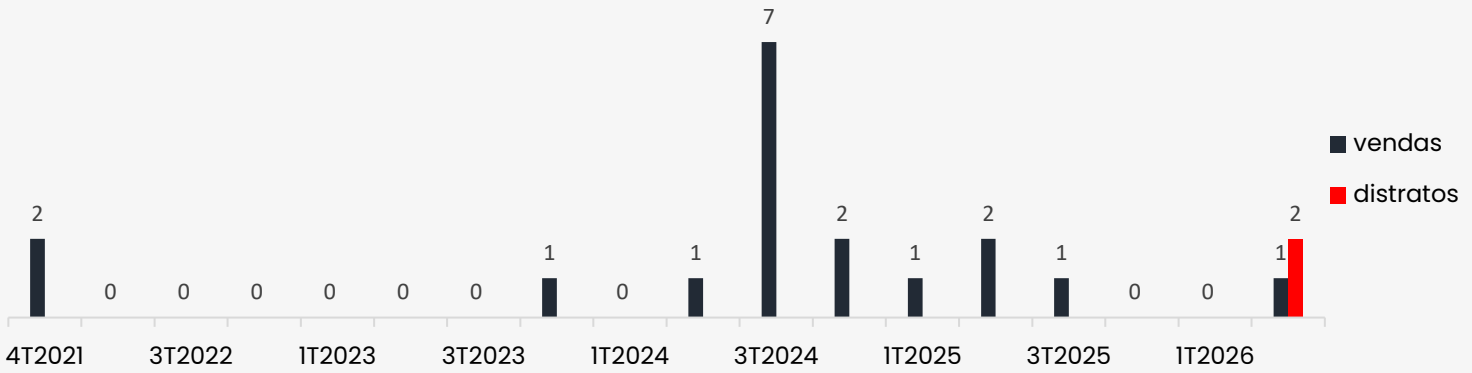
2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

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	13.821	2.933,9	52,8	7	1.594,7	15.861	3.613,52	25,3
Vaga	18,3	3	3	55,00	8.313	152,4	0,5	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		**29**	**21**	**3.876,06**	**13.743**	**2.536,5**	**53,3**	**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$ 24.279.095,04** (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$ 5.153.387,45** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não atualizado por INCC).

Histograma de vendas



2.6 – Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R$ MM)
Recebível de Unidades Vendidas (A)	4	6,06
Valor VUV Médio Unidades em Estoque (B)	2	5,15
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	2	5,93
Saldo Devedor (D)		**6,61**
Razão Mínima de Garantia A + B / D (>= 1,7)		**1,70**
Razão Mínima de Garantia A + C / D (>= 1,7)		**1,81**
Recomposição do índice (E)		**0,03**
Razão Mínima de Garantia A + B + E / D (>= 1,7)		**1,70**

(i) Saldo devedor retirado do **"P.U.(ex)" do dia 29/05/2026.**

"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

		abr/26		mai/26		
Descrição	**Unds**	**Valor (R$ MM)**	**Unds**	**Valor (R$ MM)**	**Δ**	**Δ %**
Recebível de Unidades Vendidas (A)	4	6,13	4	6,06	-0,07	1%
Valor VUV Médio Unidades em Estoque (B)	2	5,01	2	5,15	0,14	-3%
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)		**1,69**		**1,70**	**0,01**	**-1%**
Razão Mínima de Garantia A + C / D (>= 1,7)		**1,82**		**1,81**	**-0,01**	**1%**
Recomposição do índice (E)		**0,10**		**0,03**	**-0,07**	72%
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	22/12/2026
Trabalhista	Negativa	22/12/2026
Municipal	Regular	25/10/2026
Estadual	Negativa	25/12/2026
FGTS	Regular	06/07/2026
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	-	6.144.545,64	21.716.424,80	-	1.015,45	**27.861.985,89**	36%
Receita Contratada (em garantia)	2.329.177,99	-	-	-	-	**2.329.177,99**	3%
Receita Contratada (fora garantia)	17.787.582,05	-	-	-	-	**17.787.582,05**	23%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(4.310.860,64)	(3.231.875,61)	-	-	**(7.542.736,25)**	-10%
Revenda de Unidades Distratadas	-	985.652,23	6.905.384,99	3.785.119,09	41.994,92	**11.718.151,23**	15%
Venda de Estoque	-	1.617.310,34	13.579.046,06	7.538.982,73	87.010,21	**22.822.349,33**	30%
Receita Comissão	-	424.884,16	728.372,85	303.488,69	-	**1.456.745,70**	2%
Outras Receitas	991,66	-	-	-	-	**991,66**	0%
Receitas	**20.117.751,70**	**4.861.531,73**	**39.697.353,09**	**11.627.590,51**	**130.020,58**	**76.434.247,61**	**100%**
Obra - Custo Raso	(19.939.019,74)	(9.953.487,60)	(3.758.989,59)	-	-	**(33.651.496,93)**	-44%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	**-**	0%
Terreno	(10.849.824,84)	(7.591,67)	-	-	-	**(10.857.416,51)**	-14%
Marketing	(2.935.739,08)	(29.719,02)	-	-	-	**(2.965.458,10)**	-4%
Despesa Comissão	(1.642.122,73)	(97.038,62)	(814.742,76)	(452.338,96)	(5.220,61)	**(3.011.463,69)**	-4%
Incorporação	(2.088.754,37)	(116.000,00)	-	-	-	**(2.204.754,37)**	-3%
Despesas Administrativas	(347.261,51)	(103.012,63)	-	-	-	**(450.274,14)**	-1%
Tributos	(1.063.052,05)	(267.808,67)	(2.327.276,09)	(465.103,62)	(5.241,44)	**(4.128.481,87)**	-5%
Devolução Distratos Realizados	(1.097.882,66)	-	-	-	-	**(1.097.882,66)**	-1%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(3.005.418,47)	-	-	**(3.005.418,47)**	-4%
Débito a identificar	(17.588,53)	-	-	-	-	**(17.588,53)**	0%
Custos e Despesas	**(39.981.245,51)**	**(10.574.658,20)**	**(9.906.426,91)**	**(917.442,58)**	**(10.462,05)**	**(61.390.235,27)**	**-80%**
Total Operacional	**(19.863.493,81)**	**(5.713.126,47)**	**29.790.926,17**	**10.710.147,92**	**119.558,53**	**15.044.012,34**	**20%**
Crédito à identificar	4.531.726,35	-	-	-	-	**4.531.726,35**	6%
Despesas Financeiras	(11.234,35)	-	-	-	-	**(11.234,35)**	0%
Receitas Financeiras	31.850,82	-	-	-	-	**31.850,82**	0%
Aporte - Alfa Realty	8.631.604,64	-	-	-	-	**8.631.604,64**	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	(7.246.785,76)	(511.862,17)	(365.615,84)	-	-	**(8.124.263,78)**	-11%
CRI - Outros	(58.353,62)	-	-	-	-	**(58.353,62)**	0%
CRI - Amortização	(4.706.281,67)	-	(6.612.666,07)	-	-	**(11.318.947,74)**	-15%
CRI - Despesas	(946.250,82)	-	-	-	-	**(946.250,82)**	-1%
Financiamento - Liberação Banco	15.060.000,00	6.881.538,46	3.058.461,54	-	-	**25.000.000,00**	33%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	(8.333.333,33)	(16.666.666,67)	-	**(25.000.000,00)**	-33%
Financiamento - Juros Banco	(417.678,01)	(1.830.241,56)	(4.084.879,06)	(590.599,81)	0,00	**(6.923.398,44)**	-9%
Financiamento - Outros	(94.752,85)	-	-	-	-	**(94.752,85)**	0%
Devolução aporte	(1.360.000,00)	(340.000,00)	-	-	-	**(1.700.000,00)**	-2%
Repasse de unidades	-	(817.305,00)	-	-	-	**(817.305,00)**	-1%
Transferência P.S.	4.570.202,94	-	-	-	-	**4.570.202,94**	6%
Total Investimentos	**21.490.175,23**	**3.382.129,73**	**(16.338.032,76)**	**(17.257.266,48)**	**0,00**	**(8.722.994,28)**	**-11%**
Total	**1.626.681,42**	**(2.330.996,74)**	**13.452.893,41**	**(6.547.118,55)**	**119.558,53**	**6.321.018,07**	**8%**
Saldo Projeto	**362.860,23**						
Saldo PS	**1.263.821,19**						

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 **mai/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.