

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro**  
**Alfa Realty – Nicália (840 Aliança) (19S3E)**  
**Realizado em: 31/10/2024**

 **Data Base: Setembro/2024**



**Resumo de Empreendimento**

---

**CRI – Resumo da Operação**

---

**1 – Posição Comercialização**

---

**2 – Recebíveis e Despesas**

---

**3 – Contábil e Fiscal**

---

**4 – Resultado Projetado**

---

# Resumo Empreendimento



## Projeto

### Informações Projeto

Empreendimento:	840 Aliança
Empresa:	NICALIA INCORPORADORA SPE LTDA
Endereço:	Rua Aliança Liberal, 840, Vila Buarque
Cidade:	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação:	sim (26/04/2024)
Torres:	1
Total de Unidades:	26
Unidades em Estoque:	19
% Vendido:	26,92%
% Obra:	0,00%
Data de Entrega:	31/01/2027 (CCV)
Data Base Monitoramento:	30/09/2024

## Operação

### Informações Operação

Crédito Total (Empreendimento)	9.000.000,00
Saldo Devedor (30/09/2024)	9.003.078,30
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	29/09/2026
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9% a.a. na base 252

# Resumo da Operação

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)	4 SPEs Total	Volos	Rodes	Nicalia
Crédito Total	18.500.000,00	8.000.000,00	1.500.000,00	9.000.000,00
<i>Prêmio</i>	<i>220.000,00</i>	<i>80.000,00</i>	<i>50.000,00</i>	<i>90.000,00</i>
<i>Securitização</i>	<i>64.750,00</i>	<i>28.000,00</i>	<i>5.250,00</i>	<i>31.500,00</i>
<i>Fundo de Reserva da Liberação</i>	<i>608.958,14</i>	<i>269.866,84</i>	<i>53.246,31</i>	<i>285.844,99</i>
Valor Líquido da Liberação	17.606.291,86	7.622.133,16	1.391.503,69	8.592.655,01
<i>Despesas Flat</i>	<i>96.565,13</i>			
<i>Prêmio Inicial</i>	<i>62.708,48</i>			
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 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1 - Vendas (Status Unidades) – 840 Aliança

840 Aliança	Monit. ago24	Monit. set24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>20</b>	<b>19</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	20	19
<i>Unidades Alugadas</i>	0	0
<b>Vendidas (i)</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<i>Quitadas</i>	0	0
<i>Financiamento Direto</i>	0	1
<i>Promessa de Repasse</i>	6	6

O projeto possui 25 unidades e 1 lojas, todas disponíveis para comercialização.

Ainda não foi formalizada a **Alienação Fiduciária** definindo as unidades em garantia.

### (i) Movimentação das unidades em Garantia:

- 02 unidades foram vendidas (1-31 e 1-41);
- 01 unidade foi distratada no período (1-72).

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Rolagem de inadimplência

Status	ago/24	Rolagem									set/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	19	-	-	-	-	(2)	1	-	-	-	18
0 - 30	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2
31 - 90	6	-	-	-	(1)	-	-	(2)	-	-	3
91 - 120	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	2
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	25										25

#### Movimentação no período:

- 02 unidades foram vendidas (1-31 e 1-41);
- 01 unidade foi distratada no período (1-72).
- 02 unidades rolaram para faixas de inadimplência maiores (1-33 e 1-52).

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds ago-24	Unds set-24	% Pago set-24
0 - 30	0	2	0,0%
31 - 90	6	3	2,6%
91 - 120	0	2	1,2%
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
<b>Total Unidades</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>1,5%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM ago-24	R\$MM set-24	% set-24
0 - 30	0,00	5,03	29,4%
31 - 90	14,80	7,55	44,0%
91 - 120	0,00	4,57	26,6%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>14,80</b>	<b>17,15</b>	<b>100,0%</b>

#### UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	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
<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

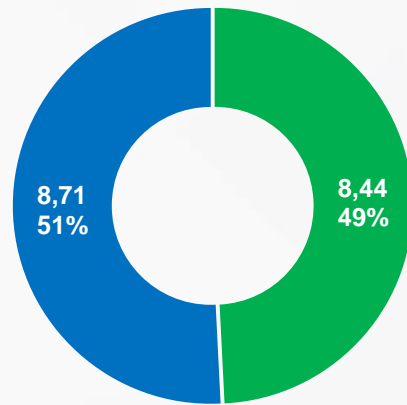
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
5,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>17,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Todas as 07 unidades vendidas, estão ativas e possuem um recebível de R\$ 17,15 milhões.

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

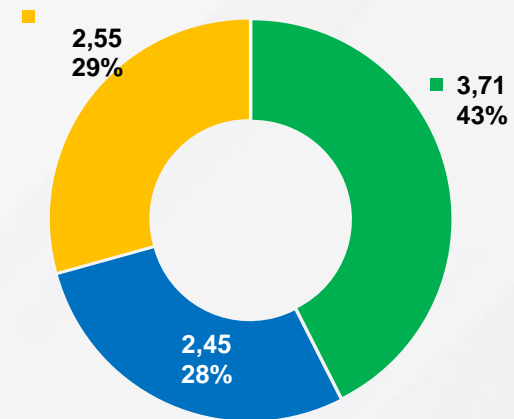
## 2.3 - Inadimplência e Recebíveis

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

Dos **R\$ 17,15** milhões de recebíveis em aberto, **R\$ 8,71 milhões** se referem a parcelas chaves / pós-chaves.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5 – Fluxo Realizado

Movimentações de Set/24 na conta da SPE (Nicália):

Classificação	Itaú 12673-3
Saldo Inicial C/C	50.332,82
Receita Contratada	173.819,98
(i) Crédito à identificar	94.632,63
Construção - Custo de Obra	-20.000,00
Terreno - IPTU	-7.656,84
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-287,82
Incorporação - Projetos	-11.713,76
Marketing - Promoção e Propaganda	-28.501,22
Marketing - Stand	-8.753,88
Despesas Administrativas - Outras	-19.075,95
Devolução Distratos Realizados	-57.530,18
Débito - Provincia	-101.946,55
(ii) Débito a Identificar	-13.179,72
(iii) Aporte - Alfa Realty	8.000,00
Receitas Financeiras	3,98
Tarifas / Taxas	-259,72
Saldo Final C/C	57.883,77

(i) No período, foram apurados créditos que não foram coligados a recebimento de clientes pelas unidades (Fichas Financeiras) e nem possível identificar a origem da transação;

(ii) No período, foram apurados débitos com a seguintes nomenclatura “SISPAG FORNECEDORES” que não foram incluídos no relatório de Contas Pagas enviado pelo Incorporador;

(iii) Foram identificados Aportes da Alfa Realty, cujo o montante é de R\$ 8 Mil positivo em aportes.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS 20881-5
<b>Saldo Inicial C/C</b>	<b>30.762,45</b>
(i) Crédito - Nicália	101.946,55
(i) Crédito - Voos	92.089,32
Crédito - Rodes	18.487,67
(ii) CRI - Juros	-133.842,20
CRI – Correção Monetária	-70.305,91
Aplicação / Resgate CDB	700.407,37
CRI - Despesas	-8.445,55
Tarifas	-73,00
Outras Receitas	2,08
<b>Saldo Final C/C</b>	<b>731.028,78</b>
Aplicações Fundos CDB	78.618,90
Aplicações Fundos Fundos	0,00
<b>Saldo C/C + Aplicações</b>	<b>809.647,68</b>

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

(ii) **Pagamento** de PMT;

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.6.1 – Recebimentos de Clientes

Comparando os valores apurados no relatório de “movimentações financeiras” (conciliado com o extrato bancário), e as baixas do ERP, no período não houve variação.

	A	B	C	D = (A + B + C)
Período	Extrato Itaú 12673-3	Extrato Itaú PS 20881-5	Ext. Cliente - ERP Conta SPE	Variação 1 (R\$)
jun/24	8.385,94	0,00	-8.385,94	0,00
jul/24	56.766,62	0,00	-56.766,62	0,00
ago/24	142.509,87	0,00	-142.509,87	0,00
set/24	173.819,98	0,00	-173.819,98	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>381.482,41</b>	<b>0,00</b>	<b>-381.482,41</b>	<b>0,00</b>

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.7 – 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	13.415	4.397,48	4,4
Residencial	216,6	25	7	1.310,12	13.286	2.486,6	17,4	18	4.105,7	15.574	3.552,41	63,9
<b>Total</b>		<b>26</b>	<b>7</b>	<b>1.310,12</b>	<b>13.286</b>	<b>2.486,6</b>	<b>17,4</b>	<b>19</b>	<b>4.433,5</b>	<b>15.415</b>	<b>3.596,89</b>	<b>68,3</b>

O empreendimento possui 19 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 68.340.950,54** (Tabela de vendas), ou **R\$ 58.266.932,60** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).



# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (NICALIA):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	22/04/2025
● Trabalhista	Negativa	28/04/2025
● Municipal	Regular	15/02/2025
● Estadual	Negativa	30/04/2025
● FGTS	Regular	13/11/2024

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.2 – Balancete

<b>NICÁLIA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA 30/06/2024</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>24.100.995,22</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>24.100.995,22</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>440.913,14</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>435.059,74</b>
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
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>23.660.082,08</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>25.582.658,77</b>
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	-	Partes Relacionadas	4.374.817,87
		Adiantamento de Clientes	200.000,00
		<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>(1.916.723)</b>
		Capital Social	1.000,00
		Lucros / Prejuízos Acumulados	(1.020.313)
		Despesas Operacionais	(897.410,31)

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	Total	% / VGV
Receita Contratada	381.482,41	659.345,05	1.776.771,25	5.189.797,17	9.525.293,65	17.532.689,53	20%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	2.254.442,56	10.430.733,06	5.985.826,35	36.099.914,68	54.770.916,64	62%
Receita Comissão	-	874.003,99	2.622.011,97	-	-	3.496.015,96	4%
Crédito à identificar	12.889.160,14	-	-	-	-	12.889.160,14	15%
<b>Receitas</b>	<b>13.270.642,55</b>	<b>3.787.791,60</b>	<b>14.829.516,27</b>	<b>11.175.623,51</b>	<b>45.625.208,33</b>	<b>88.688.782,27</b>	<b>100%</b>
Obra - Custo Raso	(58.985,97)	-	(11.889.590,05)	(17.642.617,49)	(1.150.605,49)	(30.741.799,00)	-35%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(10.622.196,31)	(22.500,00)	(90.000,00)	(90.000,00)	-	(10.824.696,31)	-12%
Marketing	(2.317.656,78)	(245.884,93)	(163.923,29)	-	-	(2.727.465,00)	-3%
Despesa Comissão	(1.169.522,73)	(135.266,55)	(625.843,98)	(359.149,58)	(2.165.994,88)	(4.455.777,73)	-5%
Incorporação	(1.843.200,63)	(113.301,22)	(75.534,15)	-	-	(2.032.036,00)	-2%
Despesas Administrativas	(148.090,77)	(117.845,54)	(127.563,69)	(49.000,00)	-	(442.500,00)	0%
Tributos	(12.044,22)	(177.885,47)	(664.251,50)	(654.616,83)	(2.206.020,08)	(3.714.818,09)	-4%
Devolução Distratos Realizados	(57.530,18)	-	-	-	-	(57.530,18)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	(65.334,82)	-	-	-	(65.334,82)	0%
Débito a identificar	(697.617,95)	-	-	-	-	(697.617,95)	-1%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(16.926.845,54)</b>	<b>(878.018,53)</b>	<b>(13.636.706,66)</b>	<b>(18.795.383,90)</b>	<b>(5.522.620,45)</b>	<b>(55.759.575,08)</b>	<b>-63%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(3.656.202,99)</b>	<b>2.909.773,07</b>	<b>1.192.809,61</b>	<b>(7.619.760,39)</b>	<b>40.102.587,88</b>	<b>32.929.207,19</b>	<b>37%</b>
Despesas Financeiras	(6.764,57)	-	-	-	-	(6.764,57)	0%
Receitas Financeiras	1.052,78	-	-	-	-	1.052,78	0%
Aporte - Alfa Realty	4.483.000,00	-	-	-	-	4.483.000,00	5%
Retirada - Alfa Realty	(3.561.940,16)	-	-	-	-	(3.561.940,16)	-4%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	8.383.741,92	-	-	-	-	8.383.741,92	9%
CRI - Liberação	(8.383.741,92)	-	-	-	-	(8.383.741,92)	-9%
CRI - Emissão	9.098.067,73	-	-	-	-	9.098.067,73	10%
CRI - Juros	(6.238.165,92)	(384.048,73)	(1.536.194,94)	(1.536.194,94)	(556.175,32)	(10.250.779,84)	-12%
CRI - Amortização	-	-	-	-	(9.000.000,00)	(9.000.000,00)	-10%
CRI - Despesas	(586.091,40)	-	-	-	-	(586.091,40)	-1%
Financiamento - Liberação Banco	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento - Juros Banco	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento - Outros	(94.752,85)	-	-	-	-	(94.752,85)	0%
Transferência P.S.	1.429.328,83	-	-	-	-	1.429.328,83	2%
<b>Total Investimentos</b>	<b>4.523.734,44</b>	<b>(384.048,73)</b>	<b>(1.536.194,94)</b>	<b>(1.536.194,94)</b>	<b>(9.556.175,32)</b>	<b>(8.488.879,49)</b>	<b>-10%</b>
<b>Total</b>	<b>867.531,45</b>	<b>2.525.724,33</b>	<b>(343.385,33)</b>	<b>(9.155.955,32)</b>	<b>30.546.412,56</b>	<b>24.440.327,70</b>	<b>28%</b>
<b>Saldo Projeto</b>	<b>57.883,77</b>						
<b>Saldo PS</b>	<b>809.647,68</b>						

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

## 4.2 – Resultado Projetado

### Premissas:

- Repasse distribuído por 03 meses começando 03 meses após data do habite-se;
- Venda dos estoques projetada em 12 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.