monitori
monitoramento imobiliário



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

Realizado em: 06/05/2026

Data Base: Março/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)	61,04%
Data de Entrega:	30/04/2027 (Cronograma de obra)
Data Base Monitoramento:	31/03/2026

Operação	
Informações Operação	**Valor**
Crédito Total (Empreendimento)	9.000.000,00
Saldo Devedor (31/03/2026)	6.953.542,64
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	31/03/2026
Saldo devedor na data base	6.953.542,64

monitori
monitoramento imobiliário

1.1 - Vendas (Status Unidades)

	840 Aliança	Monit. fev26	Monit. mar26
	Total Unidades Empreendimento	**29**	**29**
	Total Unidades Fora Garantia	**23**	**23**
	Disponível / Estoque	**6**	**5**
	Unidades em Estoque	6	5
(i)	**Vendidas**	**17**	**18**
	Quitadas	0	0
	Financiamento Direto	9	10
	Promessa de Repasse	8	8
	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:

- Foi enviada pelo incorporador 01 ficha antiga (840-1-43), referente a aquisição de unidade de SCP.

(ii) Movimentações de unidades em garantia:

- Sem movimentação no período.

1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	fev/26	Rolagem									mar/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:

- Foi enviada pelo incorporador 01 ficha antiga (840-1-43), 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:

7	Estoques (disponíveis)
0	Quitado
22	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 fev-26	Unds mar-26	% Pago mar-26
0 - 30	4	4	42,8%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	**4**	**4**	**42,8%**

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	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$MM fev-26	R$MM mar-26	% mar-26
0 - 30	6,33	6,19	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	**6,33**	**6,19**	**100,0%**

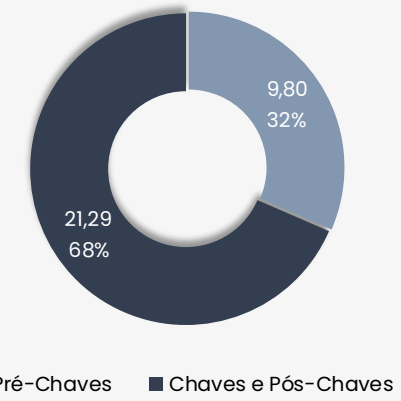
RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
0,00	2,22	2,19	1,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,34	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	**2,22**	**2,19**	**1,44**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,34**	**0,00**	**0,00**

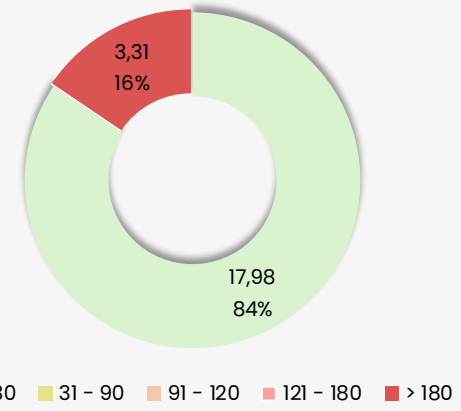
Todas as 04 unidades vendidas estão ativas e possuem um recebível de **R$ 6,19 milhões**. Não há unidades em atraso acima de 90 dias.

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

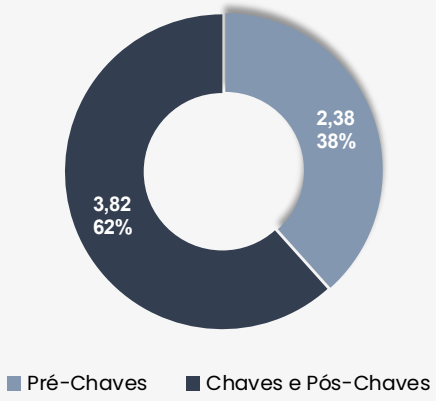
Total Recebíveis (R$ MM)



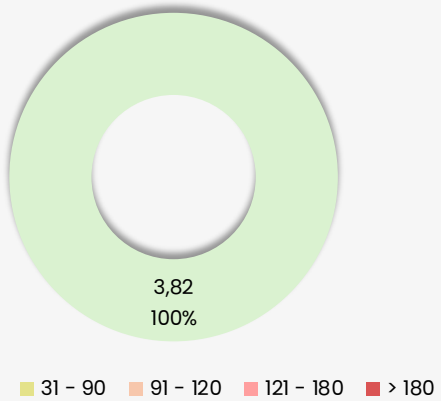
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R$ MM)



Total Recebíveis Garantia (R$ MM)



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



O projeto possui um total de recebíveis de **R$ 31,09** milhões. Considerando somente unidades em garantia, são **R$ 6,20** milhões de recebíveis em aberto, sendo **R$ 3,82** milhões de parcelas chaves / pós-chaves.

2.3.1 – Fluxo Realizado

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

	Classificação	Itaú 12673-3	Inter 38583208-7	Itaú (i) 15118-6	Total Geral
	Saldo Inicial C/C	**675.356,77**	**139.403,57**	**13.374,81**	**828.135,15**
	Receita Contratada (fora garantia)	28.523,04	880.749,77	0,00	909.272,81
	Construção - Custo de Obra	-125.319,03	0,00	-1.244.250,36	-1.369.569,39
	Débito - Provincia	-2.762,50	0,00	0,00	-2.762,50
	Incorporação - Projetos	-31.998,00	0,00	0,00	-31.998,00
	Marketing - Promoção e Propaganda	-13.239,63	0,00	0,00	-13.239,63
	Marketing - Stand	-11.452,41	0,00	0,00	-11.452,41
	Terreno - IPTU	-12.943,66	0,00	0,00	-12.943,66
	RET	-20.771,83	0,00	0,00	-20.771,83
	Outros Tributos	-954,86	0,00	-28.869,03	-29.823,89
	Despesas Administrativas - Outras	-11.149,98	0,00	0,00	-11.149,98
	Tarifas / Taxas	-110,52	0,00	-94,65	-205,17
	Aporte - Alfa Realty	0,00	0,00	5.171,63	5.171,63
	Financiamento - Liberação Banco	0,00	1.145.000,00	0,00	1.145.000,00
	Financiamento - Juros Banco	0,00	-43.277,73	0,00	-43.277,73
	Receitas Financeiras	3.264,18	0,00	2,40	3.266,58
(ii)	Débito - Provincia (Amortização Aporte)	-340.000,00	0,00	0,00	-340.000,00
	TED mesma TIT	-25.000,00	-1.370.000,00	1.395.000,00	0,00
	Saldo Final C/C	**111.441,57**	**751.875,61**	**140.334,80**	**1.003.651,98**

(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, fizemos um comparativo com o custo de obra do Fluxo do PE e notamos que está em linha com o gasto.

(ii) Refere-se a parcela mensal da amortização da dívida com a Valora, parcela 3 de 5.

2.3.2 – Fluxo Realizado

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

	Classificação	Itaú PS 20881-5
	Saldo Inicial C/C	**1.283.170,34**
	Receita Contratada (em garantia)	90.279,32
(i)	Crédito - Nicália	2.762,50
(i)	Crédito - Nicália (Amortização Aporte)	340.000,00
(i)	Crédito - Volos	152.237,46
	Tarifas / Taxas	-93,87
	Receitas Financeiras	14.412,10
(ii)	CRI - Amortização	-518.188,59
(ii)	CRI - Juros	-116.417,52
	CRI - Despesas	-7.964,48
	CRI - Outros	0,01
	Saldo C/C + Aplicações	**1.240.197,27**

(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, incluindo o do projeto **Volos**.

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$)
mar/26	28.523,04	880.749,77	90.279,32	-999.552,13	0,00
TOTAL	**28.523,04**	**880.749,77**	**90.279,32**	**-999.552,13**	**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
TOTAL	**1.312.289,53**	**-4.635.101,74**	**-3.322.812,21**	**0,00**	**1.782.040,37**	**-1.540.771,84**

(i) Houve mudanças em baixas antigas diante da reconciliação de baixas de SCP e a inclusão de mais uma ficha recebida nesta base.

Conforme acordado entre as partes (Valora e Alfa Realty) o valor anterior a repassar de R$ 1,7MM, será transferido a VALORA em 5 parcelas de R$ 340K. Destas, 3 foram confirmadas.

Adicionalmente, 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.

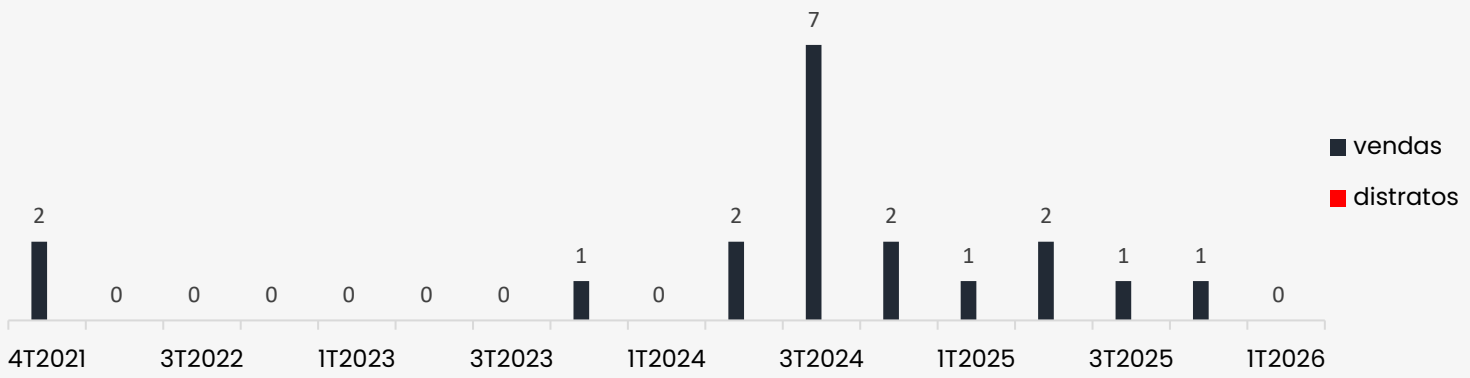
2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

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	19	4.027,05	13.586	2.879,6	54,7	6	1.388,8	15.557	3.600,77	21,6
Vaga	18,3	3	3	55,00	8.187	150,1	0,5	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		**29**	**22**	**4.082,05**	**13.513**	**2.507,4**	**55,2**	**7**	**1.716,6**	**15.271**	**3.744,92**	**26,2**

O empreendimento possui 7 unidades em estoque, somando um VGV de **R$ 26.214.411,56** (Tabela de vendas), ou **R$ 22.052.749,75** (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$ 5.256.149,88** (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	6,19
Valor VUV Médio Unidades em Estoque (B)	2	5,26
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	2	5,93
Saldo Devedor (D)		**6,95**
Razão Mínima de Garantia A + B / D (>= 1,7)		**1,65**
Razão Mínima de Garantia A + C / D (>= 1,7)		**1,74**
Recomposição do índice (E)		**0,37**
Razão Mínima de Garantia A + B + E / D (>= 1,7)		**1,70**

(i) Saldo devedor retirado do **"P.U.(ex)" do dia 31/03/2026.**

"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

		fev/26		mar/26		
Descrição (Mar/26)	**Unds**	**Valor (R$ MM)**	**Unds**	**Valor (R$ MM)**	**Δ**	**Δ %**
Recebível de Unidades Vendidas (A)	4	6,33	4	6,19	-0,14	2%
Valor VUV Médio Unidades em Estoque (B)	2	5,38	2	5,26	-0,12	2%
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	2	5,93	2	5,93	0,00	0%
Saldo Devedor (D)		**7,36**		**6,95**	**-0,41**	**6%**
Razão Mínima de Garantia A + B / D (>= 1,7)		**1,59**		**1,65**	**0,06**	**-3%**
Razão Mínima de Garantia A + C / D (>= 1,7)		**1,67**		**1,74**	**0,08**	**-5%**
Recomposição do índice (E)		**0,80**		**0,37**	**-0,43**	54%
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	25/10/2026
Trabalhista	Negativa	25/10/2026
Municipal	Regular	25/10/2026
Estadual	Negativa	28/10/2026
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	-	7.937.101,68	23.150.816,99	1.017,83	-	**31.088.936,50**	41%
Receita Contratada (em garantia)	2.215.861,99	-	-	-	-	**2.215.861,99**	3%
Receita Contratada (fora garantia)	16.689.090,86	-	-	-	-	**16.689.090,86**	22%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(3.924.988,04)	(2.674.969,98)	-	-	**(6.599.958,02)**	-9%
Revenda de Unidades Distratadas	-	1.264.165,98	7.314.906,25	1.340.748,85	-	**9.919.821,07**	13%
Venda de Estoque	-	2.243.296,10	15.505.670,51	2.980.618,15	-	**20.729.584,77**	28%
Receita Comissão	-	567.070,71	756.094,28	-	-	**1.323.164,99**	2%
Receitas	**18.904.952,85**	**8.086.646,43**	**44.052.518,04**	**4.322.384,83**	**-**	**75.366.502,15**	**100%**
Obra - Custo Raso	(17.147.737,73)	(16.374.242,22)	-	-	-	**(33.521.979,95)**	-44%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	**-**	0%
Terreno	(10.834.971,46)	(15.183,33)	-	-	-	**(10.850.154,79)**	-14%
Marketing	(2.809.554,76)	(93.476,10)	-	-	-	**(2.903.030,86)**	-4%
Despesa Comissão	(1.642.122,73)	(134.597,77)	(930.340,23)	(178.837,09)	-	**(2.885.897,82)**	-4%
Incorporação	(2.087.755,37)	(116.000,00)	-	-	-	**(2.203.755,37)**	-3%
Despesas Administrativas	(322.390,96)	(134.438,95)	-	-	-	**(456.829,91)**	-1%
Tributos	(934.936,13)	(483.950,40)	(2.581.134,60)	(172.936,11)	-	**(4.172.957,24)**	-6%
Devolução Distratos Realizados	(902.153,07)	-	-	-	-	**(902.153,07)**	-1%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(2.125.933,85)	-	-	**(2.125.933,85)**	-3%
Débito a identificar	(17.588,53)	-	-	-	-	**(17.588,53)**	0%
Custos e Despesas	**(36.699.210,74)**	**(17.351.888,77)**	**(5.637.408,68)**	**(351.773,20)**	**-**	**(60.040.281,39)**	**-80%**
Total Operacional	**(17.794.257,89)**	**(9.265.242,34)**	**38.415.109,36**	**3.970.611,63**	**-**	**15.326.220,76**	**20%**
Crédito à identificar	4.531.726,35	-	-	-	-	**4.531.726,35**	6%
Despesas Financeiras	(10.737,00)	-	-	-	-	**(10.737,00)**	0%
Receitas Financeiras	27.626,26	-	-	-	-	**27.626,26**	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	(7.150.515,33)	(483.626,13)	(268.681,19)	-	-	**(7.902.822,65)**	-10%
CRI - Outros	(58.353,66)	-	-	-	-	**(58.353,66)**	0%
CRI - Amortização	(4.025.520,23)	-	(5.072.547,50)	-	-	**(9.098.067,73)**	-12%
CRI - Despesas	(941.677,73)	-	-	-	-	**(941.677,73)**	-1%
Financiamento - Liberação Banco	12.990.000,00	9.068.775,51	2.941.224,49	-	-	**25.000.000,00**	33%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	(8.333.333,33)	(16.666.666,67)	-	**(25.000.000,00)**	-33%
Financiamento - Juros Banco	(318.887,06)	(2.268.973,27)	(4.140.463,39)	(598.028,10)	(0,00)	**(7.326.351,82)**	-10%
Financiamento - Outros	(94.752,85)	-	-	-	-	**(94.752,85)**	0%
Devolução aporte	(1.020.000,00)	(680.000,00)	-	-	-	**(1.700.000,00)**	-2%
Transferência P.S.	3.978.351,64	-	-	-	-	**3.978.351,64**	5%
Total Investimentos	**20.038.107,14**	**5.636.176,10**	**(14.873.800,92)**	**(17.264.694,76)**	**(0,00)**	**(6.464.212,44)**	**-9%**
Total	**2.243.849,25**	**(3.629.066,24)**	**23.541.308,44**	**(13.294.083,13)**	**(0,00)**	**8.862.008,32**	**12%**
Saldo Projeto	**1.003.651,98**						
Saldo PS	**1.240.197,27**						

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 **24 meses**;
- Obra, terreno, marketing Despesas adm e incorporação considerando incorridos + fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador na base **mar/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.