monitori
monitoramento imobiliário



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

Realizado em: 23/12/2025

Data Base: Novembro/2025

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	3
% Vendido	50,00%
% Obra	44,52%
Data de Entrega:	31/01/2027 (CCV)
Data Base Monitoramento:	30/11/2025

Operação	
Informações Operação	**Valor**
Crédito Total (Empreendimento)	9.000.000,00
Saldo Devedor (30/11/2025)	8.132.157,48
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	29/09/2026
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9% a.a. na base 252

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		**Bom Retiro**	**Noon Alto de Pinheiros**	**840 Aliança**
Emitente (Devedora)	**2 SPEs Total**	**Volos**	**Rodes**	**Nicalia**
Crédito Total	17.000.000,00	8.000.000,00	1.500.000,00	9.000.000,00
Valor Líquido da Liberação	16.106.291,86	7.622.133,16	1.391.503,69	8.592.655,01
Despesas Flat	96.565,13			
Prêmio Inicial	62.708,48			
Preço de Aquisição Líquido:	15.947.018,25			
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			

1.1 - Vendas (Status Unidades)

	840 Aliança	Monit. out25	Monit. nov25
	Total Unidades Empreendimento	**29**	**29**
	Total Unidades Fora Garantia	**23**	**23**
	Disponível / Estoque	**10**	**9**
	Unidades em Estoque	10	9
(i)	**Vendidas**	**13**	**14**
	Quitadas	0	0
	Financiamento Direto	5	6
	Promessa de Repasse	8	8
	Total Unidades Liberadas	**0**	**0**
	Total Unidades em Garantia	**6**	**6**
	Disponível / Estoque	**3**	**3**
	Unidades em Estoque	3	3
(ii)	**Vendidas**	**3**	**3**
	Quitadas	0	0
	Financiamento Direto	1	1
	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:

- 01 unidade foi vendida.

(ii) Movimentações de unidades em garantia:

- Não houve movimentações no período.

1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	out/25	Rolagem									nov/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
0 - 30	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	6										**6**

Não houve 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:

12	Estoques (disponíveis)
0	Quitado
17	Vendidas
0	Permutas (indisponível)
29	**Total**

Unidades em garantia

Residencial			
		72	
	61		
		42	
	31		
			23
			13
Lojas			
Vagas			

Legenda unidades em Garantia:

3	Estoques (disponíveis)
0	Quitado
3	vendidas
0	Permutas (Garantia)
6	**Total**

monitori
monitoramento imobiliário

2.1 – Inadimplência e Recebíveis (unidades em garantia)

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds out-25	Unds nov-25	% Pago nov-25
0 - 30	3	3	40,7%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	**3**	**3**	**40,7%**

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

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R$MM out-25	R$MM nov-25	% nov-25
0 - 30	5,11	5,04	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	**5,11**	**5,04**	**100,0%**

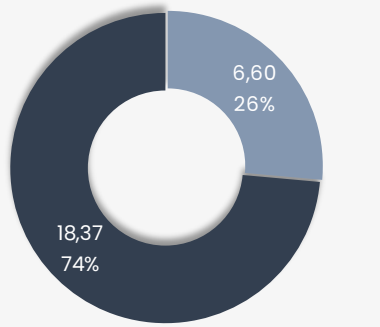
RECEBÍVEIS por % Pago

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	2,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	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
0,00	**2,23**	**2,20**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,60**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

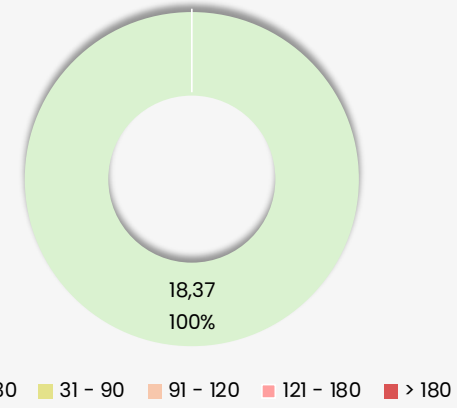
Todas as 03 unidades vendidas estão ativas e possuem um recebível de **R$ 5,04 milhões**.

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

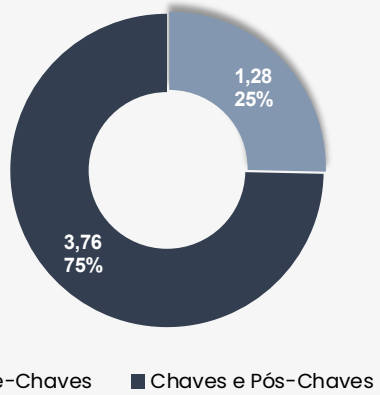
Total Recebíveis (R$ MM)



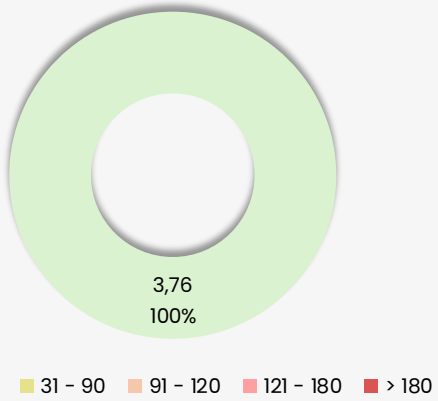
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R$ MM)



Total Recebíveis Garantia (R$ MM)



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



O projeto possui um total de recebíveis de **R$ 24,97** milhões. Considerando somente unidades em garantia, são **R$ 5,04** milhões de recebíveis em aberto, sendo **R$ 3,76** milhões de parcelas chaves / pós-chaves.

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Nov/25 contas do projeto:

Classificação	Itaú 12673-3	Inter 38583208-7	Itaú (i) 15118-6	Total Geral
Saldo Inicial C/C	**1.350.016,75**	**61.261,01**	**61.351,00**	**1.472.628,76**
Receita Contratada	29.249,33	309.786,22	0,00	339.035,55
Obra	-92.103,49	0,00	-1.008.330,06	-1.100.433,55
Comissão	-152.900,00	0,00	0,00	-152.900,00
Terreno	-868,05	0,00	0,00	-868,05
Marketing	-26.521,02	0,00	0,00	-26.521,02
Despesas Administrativas	-9.566,00	0,00	0,00	-9.566,00
Tributos	0,00	0,00	-110.241,00	-110.241,00
Despesas Financeiras	-131,96	0,00	-85,86	-217,82
Outras Receitas	6.471,66	0,00	6,03	6.477,69
Débito - Provincia	-20.779,85	0,00	0,00	-20.779,85
Financiamento - Liberação Banco	0,00	780.000,00	0,00	780.000,00
Financiamento - Juros Banco	0,00	-28.729,70	0,00	-28.729,70
TED mesma TIT	-184.173,73	-920.000,00	1.104.173,73	0,00
Saldo Final C/C	**898.693,64**	**202.317,53**	**46.873,84**	**1.147.885,01**

(i) Foi disponibilizado o extrato bancário da conta Itaú 15118-6, porém não recebemos o relatório de contas pagas e segundo o incorporador, essa conta movimenta somente obra.

2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Nov/25 Patrimônio Separado:

	Classificação	Itaú PS 20881-5
	Saldo Inicial C/C	**35.017,73**
	Receita Contratada	88.944,58
(i)	Crédito - Nicália	20.779,85
(i)	Crédito - Volos	147.593,21
(ii)	CRI - Amortização	-77.459,54
(ii)	CRI - Juros	-157.559,91
	CRI - Despesas	-39.576,72
	Despesas Financeiras	-102,89
	Outras Receitas	8,47
	Saldo Final C/C	**17.644,78**
	Aplicações Fundos CDB	1.170.494,27
	Aplicações Fundos Fundos	0,00
	Saldo C/C + Aplicações	**1.188.139,05**

(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$)
nov/25	29.249,33	309.786,22	88.944,58	-398.730,80	29.249,33
TOTAL	**29.249,33**	**309.786,22**	**88.944,58**	**-398.730,80**	**29.249,33**

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Data	Valor (R$)	Descrição
Ext Banc.	12673-3	18/11/2025	1.147,99	Segundo o incorporador, trata-se de receitas de investidores. Até o fechamento do
		24/11/2025	28.101,34	relatório, não foi recebida informação sobre a quais unidades se referem.
		TOTAL	**29.249,33**	

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	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
jul/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ago/24	0,00	-61.212,14	-61.212,14	0,00	0,00	-61.212,14
set/24	0,00	-61.652,86	-61.652,86	0,00	0,00	-61.652,86
out/24	0,00	-172.851,80	-172.851,80	0,00	0,00	-172.851,80
nov/24	0,00	-72.575,53	-72.575,53	0,00	0,00	-72.575,53
dez/24	0,00	-1.205.537,28	-1.205.537,28	0,00	0,00	-1.205.537,28
jan/25	0,00	-73.359,34	-73.359,34	0,00	0,00	-73.359,34
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
TOTAL	953.723,51	-3.459.230,53	-2.505.507,02	0,00	762.040,37	-1.743.466,65

monitori
monitoramento imobiliário

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	15	3.056,24	13.701	2.791,5	41,9	10	2.359,6	15.779	3.723,17	37,2
Vaga	18,3	3	2	33,00	8.243	136,0	0,3	1	22,0	7.816	171,96	0,2
Total		**29**	**17**	**3.089,24**	**13.642**	**2.479,1**	**42,1**	**12**	**2.709,4**	**15.507**	**3.501,12**	**42,0**

O empreendimento possui 12 unidades em estoque, somando um VGV de **R$ 42.013.418,22** (Tabela de vendas), ou **R$ 35.537.061,09** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).



2.6 – Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R$ MM)
Recebível de Unidades Vendidas (A)	3	5,04
Valor VUV Médio Unidades em Estoque (B)	3	8,13
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	3	9,13
Saldo Devedor (D)		**8,13**
Razão Mínima de Garantia A + B / D (>= 2)		**1,62**
Razão Mínima de Garantia A + C / D (>= 2)		**1,74**
Recomposição do índice (E)		**3,10**
Razão Mínima de Garantia A + C + E / D (>= 2)		**2,00**

(i) Saldo devedor retirado do **"P.U.(ex)" do dia 30/11/2025.**

"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	26/04/2026
Trabalhista	Negativa	23/05/2026
Municipal	Regular	23/05/2025
Estadual	Negativa	24/05/2026
FGTS	Regular	09/01/2026
Protesto	Regular	n.a

3.2 - Balancete

NICÁLIA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA 30/06/2025			
TOTAL DO ATIVO	**27.313.612**	**TOTAL DO PASSIVO**	**27.313.612**
CIRCULANTE	**1.404.788**	**CIRCULANTE**	**457.290**
Caixa e Equivalentes de Caixa	649.643	Fornecedores	228.358
Outras Contas a Receber	749.820	Obrigações Tributárias	33.989
Impostos a Recuperar	5.325	Obrigações A Pagar	194.943
NÃO CIRCULANTE	**25.908.824**	**NÃO CIRCULANTE**	**23.800.300**
Estoque	15.347.626	Emprestimos e Financiamento	13.374.866
Outras Contas a Receber	7.484.979	Provisão de Impostos Diferidos	355.174
Partes Relacionadas	3.076.219	Partes Relacionadas	6.160.546
		Adiantamento de Clientes	491.216
		Credores para Investimento SCP	3.418.498
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	**3.056.022**
		Capital Social	1.000
		Reserva de Lucros	3.055.022

4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada	12.065.194,78	545.088,14	5.661.728,24	18.757.880,99	1.002,96	**37.030.895,11**	45%
Receita Contratada (em garantia)	696.273,21	-	-	-	-	**696.273,21**	1%
Receita Contratada (fora garantia)	3.365.926,57	-	-	-	-	**3.365.926,57**	4%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	**-**	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	**-**	0%
Venda de Estoque	-	228.664,07	5.477.560,75	24.260.002,16	3.438.610,45	**33.404.837,43**	41%
Receita Comissão	-	88.842,65	1.066.111,83	977.269,18	-	**2.132.223,67**	3%
Crédito à identificar	4.946.419,20	-	-	-	-	**4.946.419,20**	6%
Receitas	**21.073.813,76**	**862.594,86**	**12.205.400,82**	**43.995.152,33**	**3.439.613,41**	**81.576.575,18**	**100%**
Obra - Custo Raso	(12.431.788,44)	(1.173.268,98)	(20.667.334,97)	-	-	**(34.272.392,38)**	-42%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	**-**	0%
Terreno	(10.768.264,45)	(3.795,83)	(30.366,67)	-	-	**(10.802.426,95)**	-13%
Marketing	(2.649.505,44)	(10.984,65)	(93.067,61)	-	-	**(2.753.557,70)**	-3%
Despesa Comissão	(1.642.122,73)	(13.719,84)	(328.653,65)	(1.455.600,13)	(206.316,63)	**(3.646.412,98)**	-4%
Incorporação	(2.052.760,37)	-	(116.000,00)	-	-	**(2.168.760,37)**	-3%
Despesas Administrativas	(266.344,67)	(12.384,96)	(92.165,19)	-	-	**(370.894,82)**	0%
Tributos	(799.469,61)	(56.307,32)	(714.685,16)	(2.510.121,33)	(137.624,65)	**(4.218.208,08)**	-5%
Devolução Distratos Realizados	(902.153,07)	-	-	-	-	**(902.153,07)**	-1%
Débito a identificar	(17.588,53)	-	-	-	-	**(17.588,53)**	0%
Custos e Despesas	**(31.529.997,31)**	**(1.270.461,58)**	**(22.042.273,24)**	**(3.965.721,46)**	**(343.941,28)**	**(59.152.394,88)**	**-73%**
Total Operacional	**(10.456.183,55)**	**(407.866,72)**	**(9.836.872,42)**	**40.029.430,87**	**3.095.672,13**	**22.424.180,30**	**27%**
Despesas Financeiras	(9.923,69)	-	-	-	-	**(9.923,69)**	0%
Receitas Financeiras	8.813,39	-	-	-	-	**8.813,39**	0%
Aporte - Alfa Realty	8.611.894,42	-	-	-	-	**8.611.894,42**	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**	10%
CRI - Liberação	(8.383.741,92)	-	-	-	-	**(8.383.741,92)**	-10%
CRI - Emissão	12.736.067,73	-	-	-	-	**12.736.067,73**	16%
CRI - Juros	(6.895.316,44)	(93.813,34)	(1.125.760,05)	(187.626,68)	-	**(8.302.516,50)**	-10%
CRI - Amortização	(2.678.387,38)	-	-	(8.132.157,48)	-	**(10.810.544,86)**	-13%
CRI - Despesas	(892.873,49)	-	-	-	-	**(892.873,49)**	-1%
Financiamento - Liberação Banco	8.715.000,00	1.507.870,37	13.872.407,41	904.722,22	-	**25.000.000,00**	31%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	-	(20.833.333,33)	(4.166.666,67)	**(25.000.000,00)**	-31%
Financiamento - Juros Banco	(169.737,69)	(121.973,15)	(2.932.502,85)	(3.602.911,96)	(58.315,71)	**(6.885.441,36)**	-8%
Financiamento - Outros	(94.752,85)	-	-	-	-	**(94.752,85)**	0%
Transferência P.S.	(946.636,23)	-	-	-	-	**(946.636,23)**	-1%
Total Investimentos	**12.792.207,61**	**1.292.083,89**	**9.814.144,51**	**(31.851.307,23)**	**(4.224.982,38)**	**(12.177.853,61)**	**-15%**
Total	**2.336.024,06**	**884.217,16**	**(22.727,92)**	**8.178.123,64**	**(1.129.310,25)**	**10.246.326,69**	**13%**
Saldo Projeto	**1.147.885,01**						
Saldo PS	**1.188.139,05**						

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 **nov/25**;
- 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.