

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
Alfa Realty – Nicália (840 Aliança) (19S3E)
Realizado em: 18/10/2024

 **Data Base: Jul e Agosto/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:	20
% Vendido:	23,08%
% Obra:	0,00%
Data de Entrega:	31/01/2027 (CCV)
Data Base Monitoramento:	31/08/2024

Operação

Informações Operação

Crédito Total (Empreendimento)	9.000.000,00
Saldo Devedor (31/08/2024)	9.004.704,61
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
Total Unidades Empreendimento	26
Disponível / Estoque	20
Unidades em Estoque	20
Unidades Alugadas	0
Vendidas (i)	6
Quitadas	0
Financiamento Direto	0
Promessa de Repasse	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:

- 06 unidade foram vendidas até o período: (1-12, 3-33, 5-52, 6-63, 7-72 e 7-73).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds ago-24	% Pago ago-24
0 - 30	0	
31 - 90	6	1,4%
91 - 120	0	
121 - 180	0	
> 180	0	
Total Unidades	6	1,4%

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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	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
6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM ago-24	% ago-24
0 - 30	0,00	0,0%
31 - 90	14,80	100,0%
91 - 120	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,0%
Total Recebíveis	14,80	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

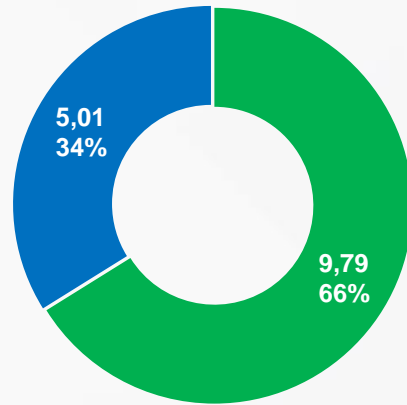
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Das 06 unidades vendidas, todas estão ativas.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

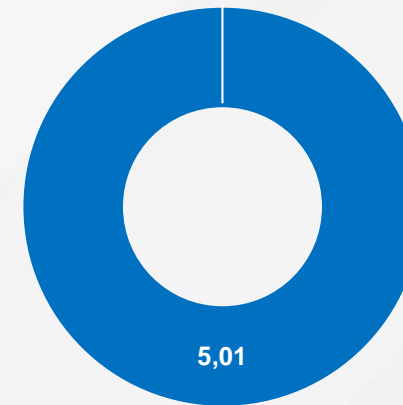
2.3 - Inadimplência e Recebíveis

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\$ 14,80** milhões de recebíveis em aberto, **R\$ 5,01 milhões** se referem a parcelas chaves / pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Fluxo Realizado

Movimentações de Jul e Ago/24 na conta da SPE (Nicália):

Classificação	Itaú 12673-3
Saldo Inicial C/C	27.517,79
Receita Contratada	192.165,66
(i) Crédito à identificar	364.339,54
Construção - Custo de Obra	-34.422,67
Terreno - IPTU	-15.265,97
Incorporação - Projetos	-81.289,20
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-6.072,06
Marketing - Stand	-56.389,70
Marketing - Promoção e Propaganda	-27.580,03
Despesas Administrativas - Outras	-5.879,21
(ii) Débito a Identificar	-141.141,78
Débito - Provincia	-209.695,36
(iii) { Aporte - Alfa Realty	135.000,00
Retirada - Alfa Realty	-90.465,31
Receitas Financeiras	10,84
Tarifas / Taxas	-499,72
Saldo Final C/C	50.332,82

(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 e Retiradas da Alfa Realty, cujo o montante é de R\$ 44 Mil positivo em aportes.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jul e Ago/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS 20881-5
Saldo Inicial C/C	27.543,80
(i) Crédito - Nicália	209.695,36
(i) Crédito - Voos	186.651,14
Crédito - Rodes	40.605,00
(ii) CRI - Juros	-286.758,28
(ii) CRI – Correção Monetária	-123.963,88
CRI - Despesas	-22.872,34
Outras Receitas	7,65
Tarifas	-146,00
Saldo Final C/C	30.762,45
Aplicações Fundos CDB	794.906,93
Aplicações Fundos Fundos	0,00
Saldo C/C + Aplicações	825.669,38

(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, houve uma variação negativa de **R\$ 7 mil**.

	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	135.399,04	0,00	-142.509,87	-7.110,83
TOTAL	200.551,60	0,00	-207.662,43	-7.110,83

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP	-	52	Mensal	15/08/2024	-7.110,83	Parcela baixada porém não identificada no Extrato Bancário.
TOTAL					7.110,83	

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	13.413	4.397,05	4,4
Residencial	216,6	25	6	1.181,51	12.687	2.498,4	15,0	19	4.234,3	15.690	3.496,67	66,4
Total		26	6	1.181,51	12.687	2.498,4	15,0	20	4.562,1	15.527	3.541,69	70,8

O empreendimento possui 20 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 70.833.727,69** (Tabela de vendas), ou **R\$ 57.586.616,74** (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	29/03/2025.
● Trabalhista	Negativa	15/04/2025
● Municipal	Regular	15/02/2025
● Estadual	Negativa	17/04/2025
● FGTS	Regular	13/11/2024

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

NICÁLIA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA 30/06/2024			
TOTAL DO ATIVO	24.100.995,22	TOTAL DO PASSIVO	24.100.995,22
CIRCULANTE	440.913,14	CIRCULANTE	435.059,74
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
NÃO CIRCULANTE	23.660.082,08	NÃO CIRCULANTE	25.582.658,77
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
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(1.916.723)
		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	200.551,60	723.282,79	1.864.322,20	6.197.506,88	6.012.449,60	14.998.113,07	18%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	3.635.043,39	9.485.455,90	5.377.382,42	35.633.538,03	54.131.419,74	63%
Receita Comissão	-	1.382.078,80	2.073.118,20	-	-	3.455.197,00	4%
Crédito à identificar	12.801.638,34	-	-	-	-	12.801.638,34	15%
Receitas	13.002.189,94	5.740.404,98	13.422.896,30	11.574.889,30	41.645.987,63	85.386.368,15	100%
Obra - Custo Raso	(38.985,97)	-	(11.897.340,05)	(17.654.117,49)	(1.151.355,49)	(30.741.799,00)	-36%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(10.613.987,64)	(30.000,00)	(90.000,00)	(90.000,00)	-	(10.823.987,64)	-13%
Marketing	(2.280.401,68)	(298.042,21)	(149.021,11)	-	-	(2.727.465,00)	-3%
Despesa Comissão	(1.169.522,73)	(218.102,60)	(569.127,35)	(322.642,95)	(2.138.012,28)	(4.417.407,91)	-5%
Incorporação	(1.816.886,93)	(143.432,71)	(71.716,36)	-	-	(2.032.036,00)	-2%
Despesas Administrativas	(128.804,22)	(147.063,85)	(122.531,93)	(49.000,00)	-	(447.400,00)	-1%
Tributos	(12.806,65)	(258.547,51)	(611.488,74)	(710.895,85)	(1.906.337,49)	(3.500.076,24)	-4%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Débito a identificar	(698.750,35)	-	-	-	-	(698.750,35)	-1%
Custos e Despesas	(16.760.146,17)	(1.095.188,89)	(13.511.225,53)	(18.826.656,28)	(5.195.705,26)	(55.388.922,14)	-65%
Total Operacional	(3.757.956,23)	4.645.216,09	(88.329,23)	(7.251.766,99)	36.450.282,37	29.997.446,01	35%
Despesas Financeiras	(6.504,85)	-	-	-	-	(6.504,85)	0%
Receitas Financeiras	1.048,80	-	-	-	-	1.048,80	0%
Aporte - Alfa Realty	4.475.000,00	-	-	-	-	4.475.000,00	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	10%
CRI - Liberação	(17.397.559,93)	-	-	-	-	(17.397.559,93)	-20%
CRI - Emissão	18.598.067,73	-	-	-	-	18.598.067,73	22%
CRI - Juros	(11.626.803,13)	(343.601,14)	(819.885,70)	(819.885,70)	(263.033,28)	(13.873.208,96)	-16%
CRI - Amortização	-	-	-	-	(9.000.000,00)	(9.000.000,00)	-11%
CRI - Despesas	(561.694,27)	(8.516,47)	-	-	-	(570.210,74)	-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.	6.425.355,17	212.523,54	-	-	-	6.637.878,71	8%
Total Investimentos	4.633.958,43	(139.594,07)	(819.885,70)	(819.885,70)	(9.263.033,28)	(6.408.440,34)	-8%
Total	876.002,20	4.505.622,01	(908.214,93)	(8.071.652,69)	27.187.249,09	23.589.005,68	28%
Saldo Projeto	50.332,82						
Saldo PS	825.669,38						

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

4 – Resultado Projetado

4.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 03 meses começando 03 meses após data do habite-se;
- Venda dos estoques projetada em 10 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;
- 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 em si, 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 (10/2026).