

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro**  
**Alfa Realty – Nicália (840 Aliança) (19S3E)**  
**Realizado em: 19/11/2024**

 **Data Base: Outubro/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:	16
% Vendido:	38,46%
% Obra:	0,00%
Data de Entrega:	31/01/2027 (CCV)
Data Base Monitoramento:	31/10/2024

## Operação

### Informações Operação

Crédito Total (Empreendimento)	9.000.000,00
Saldo Devedor (31/10/2024)	9.005.158,64
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)	3 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. set24	Monit. out24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
<b>Permutas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Unidades</i>	0	0
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>19</b>	<b>16</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	19	16
<b>Vendidas (i)</b>	<b>7</b>	<b>10</b>
<i>Quitadas</i>	0	0
<i>Financiamento Direto</i>	1	4
<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:

- 03 unidades foram vendidas (1-1, 1-21 e 1-72).

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Rolagem de inadimplência

Status	set/24	Rolagem									out/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	18	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	15
0 - 30	2	-	-	-	3	-	3	1	-	-	9
31 - 90	3	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-
91 - 120	2	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	1
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>25</b>										<b>25</b>

#### Movimentação no período:

- 03 unidades foram vendidas (1-1, 1-21 e 1-72);
- 04 unidades recuperadas (1-12, 1-33, 1-63 e 1-73).

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds set-24	Unds out-24	% Pago out-24
0 - 30	2	9	38,3%
31 - 90	3	0	
91 - 120	2	1	21,1%
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
<b>Total Unidades</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>36,9%</b>

### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM set-24	R\$MM out-24	% out-24
0 - 30	5,03	13,96	89,6%
31 - 90	7,55	0,00	0,0%
91 - 120	4,57	1,62	10,4%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>17,15</b>	<b>15,57</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	2	2	2	1	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	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
<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### RECEBÍVEIS por % Pago

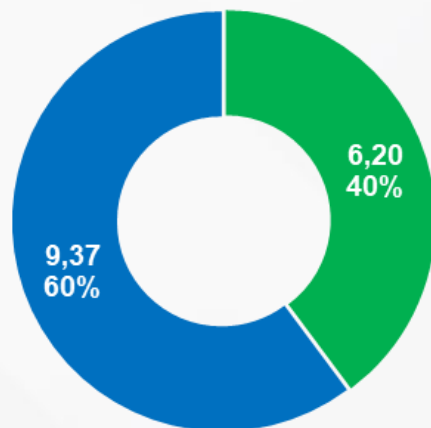
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
4,84	0,00	0,00	3,44	2,75	2,09	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	1,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4,84</b>	<b>0,00</b>	<b>1,62</b>	<b>3,44</b>	<b>2,75</b>	<b>2,09</b>	<b>0,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Todas as 10 unidades vendidas, estão ativas e possuem um recebível de R\$ 15,57 milhões.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

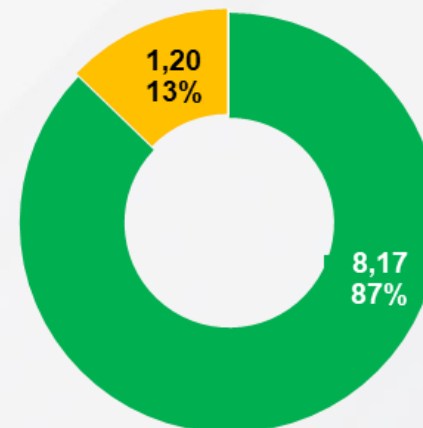
### 2.3 - Inadimplência e Recebíveis

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\$ 15,57 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 9,37 milhões se referem a parcelas chaves / pós-chaves.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú 12673-3
Saldo Inicial C/C	57.883,77
Receita Contratada	172.040,19
(i) Crédito à identificar	310.415,99
Construção - Custo de Obra	-444.699,40
Desp Comerciais - Comissão	-154.000,00
Terreno - IPTU	-7.666,82
Incorporação - Projetos	-23.137,80
Marketing - Promoção e Propaganda	-9.194,17
Marketing - Stand	-23.781,89
Outros Tributos	-139,02
Despesas Administrativas - Outras	-3.125,76
Débito - Provincia	-87.892,86
(ii) Débito a Identificar	-70.570,89
(iii) Aporte - Alfa Realty	375.000,00
Receitas Financeiras	13,32
Tarifas / Taxas	-201,52
Saldo Final C/C	90.943,14

(i) No período, foram apurados créditos que não foram coligados a recebimento de clientes pelas 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\$ 375 Mil positivo em aportes.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Out/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS 20881-5
<b>Saldo Inicial C/C</b>	<b>731.028,78</b>
(i) Crédito - Nicália	87.892,86
(i) Crédito - Volos	79.436,23
Crédito - Rodes	16.097,37
(ii) CRI - Juros	-146.084,10
CRI - Despesas	-36.016,06
Outras Receitas	6,59
Tarifas	-73,00
Aplicação / Resgate CDB	-691.908,87
<b>Saldo Final C/C</b>	<b>40.379,80</b>
Aplicações Fundos CDB	777.025,54
Aplicações Fundos Fundos	0,00
<b>Saldo C/C + Aplicações</b>	<b>817.405,34</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 houve variação de R\$ 8.558.516,05.

	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
out/24	172.040,19	0,00	-8.730.556,24	-8.558.516,05
<b>TOTAL</b>	<b>553.522,60</b>	<b>0,00</b>	<b>-9.112.038,65</b>	<b>-8.558.516,05</b>

#### Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP	-	1	ENTRADA	01/10/2024	-1.508.685,58	Baixa não localizada no extrato bancário.
	-	12	ENTRADA	01/10/2024	-1.543.872,53	Baixa não localizada no extrato bancário.
	-	21	ENTRADA	01/10/2024	-905.112,70	Baixa não localizada no extrato bancário.
	-	33	ENTRADA	01/10/2024	-876.691,98	Baixa não localizada no extrato bancário.
	-	52	ENTRADA	01/10/2024	-404.316,76	Baixa não localizada no extrato bancário.
	-	63	ENTRADA	01/10/2024	-854.819,79	Baixa não localizada no extrato bancário.
	-	72	ENTRADA	01/10/2024	-1.132.467,57	Baixa não localizada no extrato bancário.
	-	73	ENTRADA	01/10/2024	-1.131.154,36	Baixa não localizada no extrato bancário.
	-	31	ENTRADA	07/10/2024	-100.697,39	Baixa não localizada no extrato bancário.
	-	41	ENTRADA	07/10/2024	-100.697,39	Baixa não localizada no extrato bancário.
<b>TOTAL</b>					<b>-8.558.516,05</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	13.674	4.482,46	4,5
Residencial	216,6	25	10	1.946,11	12.702	2.472,0	24,7	15	3.469,7	15.883	3.673,97	55,1
<b>Total</b>		<b>26</b>	<b>10</b>	<b>1.946,11</b>	<b>12.702</b>	<b>2.472,0</b>	<b>24,7</b>	<b>16</b>	<b>3.797,5</b>	<b>15.692</b>	<b>3.724,50</b>	<b>59,6</b>

O empreendimento possui 16 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 59.591.962,06** (Tabela de vendas), ou **R\$ 47.774.620,08** (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	Positiva com efeitos de negativa	11/05/2025
● Trabalhista	Negativa	11/05/2025
● Municipal	Regular	15/02/2025
● Estadual	Negativa	12/05/2025
● FGTS	Regular	02/12/2024

# 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	553.522,60	526.568,32	3.160.293,80	2.501.317,36	9.385.328,96	<b>16.127.031,04</b>	21%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	1.810.399,49	8.890.849,16	4.630.708,94	29.576.185,28	<b>44.908.142,87</b>	58%
Receita Comissão	-	716.619,30	2.149.857,90	-	-	<b>2.866.477,20</b>	4%
Crédito à identificar	13.199.576,13	-	-	-	-	<b>13.199.576,13</b>	17%
<b>Receitas</b>	<b>13.753.098,73</b>	<b>3.053.587,11</b>	<b>14.201.000,87</b>	<b>7.132.026,29</b>	<b>38.961.514,24</b>	<b>77.101.227,25</b>	<b>100%</b>
Obra - Custo Raso	(503.685,37)	-	(11.717.269,03)	(17.386.915,34)	(1.133.929,26)	<b>(30.741.799,00)</b>	-40%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(10.629.863,13)	(15.000,00)	(90.000,00)	(90.000,00)	-	<b>(10.824.863,13)</b>	-14%
Marketing	(2.350.632,84)	(188.416,08)	(188.416,08)	-	-	<b>(2.727.465,00)</b>	-4%
Despesa Comissão	(1.323.522,73)	(108.623,97)	(533.450,95)	(277.842,54)	(1.774.571,12)	<b>(4.018.011,30)</b>	-5%
Incorporação	(1.866.338,43)	(82.848,78)	(82.848,78)	-	-	<b>(2.032.036,00)</b>	-3%
Despesas Administrativas	(151.216,53)	(94.191,74)	(143.191,74)	(49.000,00)	-	<b>(437.600,00)</b>	-1%
Tributos	(12.183,24)	(143.206,22)	(694.451,79)	(385.333,75)	(1.933.873,73)	<b>(3.169.048,72)</b>	-4%
Devolução Distratos Realizados	(57.530,18)	-	-	-	-	<b>(57.530,18)</b>	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Débito a identificar	(768.188,84)	-	-	-	-	<b>(768.188,84)</b>	-1%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(17.663.161,29)</b>	<b>(632.286,79)</b>	<b>(13.449.628,37)</b>	<b>(18.189.091,62)</b>	<b>(4.842.374,11)</b>	<b>(54.776.542,17)</b>	<b>-71%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(3.910.062,56)</b>	<b>2.421.300,33</b>	<b>751.372,50</b>	<b>(11.057.065,32)</b>	<b>34.119.140,14</b>	<b>22.324.685,08</b>	<b>29%</b>
Despesas Financeiras	(6.966,09)	-	-	-	-	<b>(6.966,09)</b>	0%
Receitas Financeiras	1.066,10	-	-	-	-	<b>1.066,10</b>	0%
Aporte - Alfa Realty	4.858.000,00	-	-	-	-	<b>4.858.000,00</b>	6%
Retirada - Alfa Realty	(3.561.940,16)	-	-	-	-	<b>(3.561.940,16)</b>	-5%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	8.383.741,92	-	-	-	-	<b>8.383.741,92</b>	11%
CRI - Liberação	(8.383.741,92)	-	-	-	-	<b>(8.383.741,92)</b>	-11%
CRI - Emissão	9.098.067,73	-	-	-	-	<b>9.098.067,73</b>	12%
CRI - Juros	(6.313.182,08)	(256.032,49)	(1.536.194,94)	(1.536.194,94)	(679.604,68)	<b>(10.321.209,12)</b>	-13%
CRI - Amortização	-	-	-	-	(9.000.000,00)	<b>(9.000.000,00)</b>	-12%
CRI - Despesas	(615.676,10)	-	-	-	-	<b>(615.676,10)</b>	-1%
Financiamento - Liberação Banco	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento - Juros Banco	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento - Outros	(94.752,85)	-	-	-	-	<b>(94.752,85)</b>	0%
Transferência P.S.	1.453.794,49	-	-	-	-	<b>1.453.794,49</b>	2%
<b>Total Investimentos</b>	<b>4.818.411,04</b>	<b>(256.032,49)</b>	<b>(1.536.194,94)</b>	<b>(1.536.194,94)</b>	<b>(9.679.604,68)</b>	<b>(8.189.616,00)</b>	<b>-11%</b>
<b>Total</b>	<b>908.348,48</b>	<b>2.165.267,84</b>	<b>(784.822,44)</b>	<b>(12.593.260,26)</b>	<b>24.439.535,46</b>	<b>14.135.069,07</b>	<b>18%</b>
<b>Saldo Projeto</b>	<b>90.943,14</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo PS</b>	<b>817.405,34</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 08 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.