

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
CRI Netcorp II – Jardins (37E01,02,03S)
Emissão: 26/09/2024

 **Data Base: Agosto/2024**



Resumo da Operação

Informações da Operação			
Emissão	37ª		
Série	1ª Série	2ª Série	3ª Série
Crédito Total	46.154.000,00	22.500.000,00	22.500.000,00
Atualização monetária e juros	DI + 4,75% base 252	DI + 4,35% base 252	DI + 4,25% base 252
Emissora (Securitizadora)	Companhia Província de Securitização		
Agente Fiduciário (custodiante)	Oliveira Trust DTVM		
Emitente (devedora)	Netcorp Jardins Incorp. e Emp. Imob. SPE Ltda		
Data de emissão	06/03/2024		
Data de vencimento	25/02/2028		
Conta centralizadora	Itaú ag 6327 cc 18593-7		
Garantias	AF Imóveis e de participações Cessão fiduciária dos direitos creditórios Fundos Índice de Garantia		

Monitoramento de Despesas

Extratos Bancários

Movimentações nas contas bancárias ocorridas em Agosto de 2024:

Classificação	Itaú 51562-2	Bradesco 6222-7	Total
Saldo Inicial	253,47	2,00	255,47
Aportes	0,00	300.000,00	300.000,00
Débito a identificar	0,00	-283.345,46	-283.345,46
Desp Adm	0,00	-60.628,27	-60.628,27
Desp Financeiras	-73,50	-726,01	-799,51
Incorporação	0,00	-689.163,57	-689.163,57
Marketing	0,00	-402.960,31	-402.960,31
Terreno	0,00	-1.138.900,30	-1.138.900,30
Outras Receitas	0,32	24,70	25,02
Aplicação / Resgate	0,00	1.675.698,22	1.675.698,22
CRI - Liberação	0,00	600.000,00	600.000,00
Saldo Final	180,29	1,00	181,29
Saldo Aplicações	0,00	2.158.924,72	2.158.924,72
Saldo + Aplic	180,29	2.758.925,72	2.759.106,01

Monitoramento de Despesas

Extratos Bancários

Movimentação na conta centralizadora ocorrida em Agosto de 2024:

	Itaú
Classificação	18593-7
Saldo Inicial	49.408,11
Débito a identificar	-53.678,64
(i) CRI - Juros	-616.349,67
Desp Financeiras	-81,30
Outras Receitas	13,22
Aplicação / Resgate	1.270.019,94
(i) CRI - Liberação	-600.000,00
Saldo Final	49.331,66
Saldo Aplicações	1.380.040,70
Saldo + Aplic	1.429.372,36

(i) Pagamento de Juros do CRI.

Monitoramento de Despesas

Extratos Bancários

Movimentações nas contas bancárias ocorridas desde o início do monitoramento:

Classificação	Itaú 51562-2	Bradesco 6222-7	Total
Saldo Inicial	0,00	0,00	0,00
Aportes	5.121.628,60	871.000,00	5.992.628,60
Débito - Província	-515.410,49	0,00	-515.410,49
(i) Débito a identificar	-79.392,97	-289.174,55	-368.567,52
Desp Adm	-76.554,11	-97.137,43	-173.691,54
Desp Financeiras	-1.193,38	-15.266,47	-16.459,85
Incorporação	-803.616,28	-1.274.744,65	-2.078.360,93
Marketing	-390.989,47	-1.082.914,04	-1.473.903,51
Outras Receitas	2.630,29	27,37	2.657,66
Outros Tributos	-55.240,46	-30.541,49	-85.781,95
Retiradas	0,00	-493.197,76	-493.197,76
Terreno	-3.201.681,44	-1.669.056,79	-4.870.738,23
Crédito - Província	0,00	3.758.299,84	3.758.299,84
Aplicação / Resgate	0,00	-277.293,03	-277.293,03
CRI - Liberação	0,00	600.000,00	-277.293,03
Saldo Final	180,29	1,00	181,29

Classificação	Itaú 18593-7
Saldo Inicial	428.708,55
(i) Débito a identificar	-38.192.926,98
Desp Financeiras	-458,50
Outras Receitas	109,05
CRI - Juros	-2.850.190,19
Débito - Netcorp	-3.758.299,84
Aplicação / Resgate	-1.648.015,83
CRI - Emissão	46.154.994,40
Crédito - Netcorp	515.410,49
CRI - Outros	0,51
CRI - Liberação	-600.000,00
Saldo Final	49.331,66

(i) Foram classificados R\$ 38.561.494,50 como “débitos a identificar” conforme detalhamento a seguir

Monitoramento de Despesas

Variações

Durante o período monitorado, os débitos listados abaixo, foram listados como “a identificar”. É necessário o envio do detalhamento das despesas para que as classificações sejam corrigidas

Data	Conta	Classificação Analítica	Descrição	Valor Apropriado
03/04/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Pag Tit Banco 0	397.292,00
03/04/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Pag Tit Banco 0	618.020,67
03/04/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Transf Titularid	64.301,46
03/04/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Fornecedores	5.570.587,30
03/04/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Fornecedores	4.377.112,12
03/04/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Fornecedores	1.200.000,00
03/04/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Fornecedores Ted	10.155.256,56
03/04/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Fornecedores Ted	14.763.787,02
05/04/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Fornecedores	526.944,97
12/04/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Fornecedores	18.770,00
18/04/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Fornecedores Ted	8.869,31
19/04/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Transf Titularid	3.985,33
22/04/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Pag Tit Banco 23	18.000,00
21/05/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Transf Titularid	313.357,06
21/05/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Fornecedores Ted	27.670,17
23/05/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Transf Titularid	16.151,52
29/05/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Pag Tit Banco 23	5.341,49
29/05/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Pag Tit Banco 23	17.092,77
19/06/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Pag Tit 48513229	14.915,00
21/06/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Transf Titularid	6.760,13
24/06/2024	18593-7	Débito a identificar	Sispag Pag Tit Banco 00	1.689,30
19/07/2024	18593-7	Débito a identificar	SISPAG PAG TIT BANCO	1.281,95
22/07/2024	18593-7	Débito a identificar	SISPAG TRANSF TITULAI	5.372,91
24/07/2024	18593-7	Débito a identificar	SISPAG FORNECEDORE:	1.689,30
29/07/2024	18593-7	Débito a identificar	SISPAG FORNECEDORE:	5.000,00
19/08/2024	18593-7	Débito a identificar	SISPAG FORNECEDORE:	500,00
21/08/2024	18593-7	Débito a identificar	SISPAG FORNECEDORE:	46.034,07
22/08/2024	18593-7	Débito a identificar	SISPAG TRANSF TITULAI	5.455,27
23/08/2024	18593-7	Débito a identificar	SISPAG FORNECEDORE:	1.689,30
TOTAL				38.192.926,98

Monitoramento de Despesas

Variações

Data	Conta	Classificação Analítica	Descrição	Valor Apropriado
08/07/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	377,94
10/07/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	391,67
10/07/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	2.577,22
15/07/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	535,88
15/07/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	338,66
15/07/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	338,66
15/07/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	377,94
15/07/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	421,29
15/07/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	469,83
07/08/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	377,94
09/08/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	2.577,22
09/08/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	421,29
09/08/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	391,67
15/08/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	377,94
15/08/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	338,66
15/08/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	338,66
15/08/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	469,83
15/08/2024	6222-7	Débito a identificar	PREFEITURA DA CIC	535,88
22/08/2024	6222-7	Débito a identificar	PAGTO ELETRON CC	1.331,67
23/08/2024	6222-7	Débito a identificar	PAGTO ELETRON CC	90,60
23/08/2024	6222-7	Débito a identificar	PAGTO ELETRON CC	149.840,10
23/08/2024	6222-7	Débito a identificar	PAGTO ELETRON CC	125.159,89
23/08/2024	6222-7	Débito a identificar	PAGTO ELETRON CC	1.094,11
TOTAL				289.174,55

Data	Conta	Classificação Analítica	Descrição	Valor Apropriado
03/05/2024	51562-2	Débito a identificar	Sispag Fornecedores	43.380,95
10/05/2024	51562-2	Débito a identificar	Sispag Fornecedores	10.749,50
17/05/2024	51562-2	Débito a identificar	Sispag Fornecedores	25.087,52
24/05/2024	51562-2	Débito a identificar	Sispag Consolidado	175,00
TOTAL				79.392,97

Índice de Garantia (IG)

Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$)	
Recebíveis	0	0,00	(A)
VP Recebíveis	0	0,00	(B)
VP Recebíveis Elegíveis	0	0,00	(C)
Estoque	0	0,00	(D)
Fundo de Reserva	-	3.546.708,92	(E)
Saldo Devedor Atualizado (Série 1)	-	46.154.000,00	(F)
Saldo Devedor Atualizado (Série 2)	-	0,00	(G)
Saldo Devedor Atualizado (Série 3)	-	0,00	(H)
IG = (B + (70% * C)) / ((E + F + G) - D) → 130%		0,0%	●

Legenda:

(A) Valor dos recebíveis

(B) Valor presente dos recebíveis de vendas elegíveis @ 100% DI + 4,75% a.a pelo saldo devedor das séries já emitidas;

(C) Valor presente dos recebíveis de vendas elegíveis (adimplentes < 90 dias com o contrato de direito Creditório formalizado)

(D) Valor do estoque considerando a soma da área privativa das unidades inadimplentes (> 90 dias), a soma da área privativa das unidades disponíveis para venda e o preço médio de venda do m² das 6 ultimas unidades.

(E) Fundo de Reserva de 3.546.708,92

(F) Saldo Devedor da Série 001 37ª Emissão

(G) Saldo Devedor da Série 002 37ª Emissão (PU não emitido)

(H) Saldo Devedor da Série 003 37ª Emissão (PU não emitido)

Como a obra ainda não foi de fato iniciada, vários itens do Índice ainda não possuem informação. Logo, **o valor aqui apresentado está incompleto e não demonstra o real cenário da operação.**

8.8.1. O cálculo do Índice de Garantia será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$IG = \frac{VP\ Elegíveis + 70\% * Estoque}{Saldo\ Devedor - Fundo\ de\ Reserva}$$

Onde:

IG = Índice de Garantia, sendo no mínimo 130,00% (cento e trinta por cento);

VP Elegíveis = Direitos Creditórios Elegíveis, conforme critério de elegibilidade abaixo, trazidos a valor presente pela taxa de 11% (onze por cento) a.a. (real);

Saldo Devedor: Saldo Devedor dos CRI na última Data de Pagamento (pós pagamento);

$$Estoque = AP \times \text{preço do m}^2$$

AP = soma da a) área privativa das Unidades cujos contratos não são considerados Direitos Creditórios Elegíveis e b) da área privativa das Unidades disponíveis para venda

Preço do m² = média ponderada (pela metragem das Unidades) do valor do metro quadrado de venda das últimas 6 (seis) Unidades vendidas

Serão considerados Direitos Creditórios Elegíveis aqueles que, cumulativamente:

(i) Tenham o respectivo Contrato de Direito Creditório formalizado; e

(ii) Não tenham parcela em aberto por mais de 90 (noventa) dias.

8.8.2. A Securitizadora, com base no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento, será a responsável por verificar o cumprimento do Índice de Garantia, ao menos uma vez por mês,