

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro
Netcorp II – Joya Jardins
Realizado em: 31/10/2024**

 **Data Base: Setembro/2024**



Resumo da Operação

Informações da Operação			
Emissão	37 ^a		
Série	1 ^a Série	2 ^a Série	3 ^a 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 + 4,25% base 252	DI + 4,25% base 252
Emissora (Securitizedora)	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		

Resumo do Empreendimento



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: Joya Jardins

Empresa: Netcorp Jardins Incorporação e Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Endereço: Rua da Consolação 2837, Jardins

Cidade: São Paulo - SP

Patrimônio de Afetação: sim (25/09/2024)

Torres: 1

Total de Unidades: 62

Unidades em Estoque: 58

% Vendido: 6,45%

Data de Entrega: 30/06/2027 (previsto CCV)

Data Base Monitoramento: 30/09/2024

Observação: Até a data de elaboração deste relatório, o cronograma de obras não foi recebido.

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. ago24	Monit. set24
Total Unidades Empreendimento	62	62
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	62	58
Unidades em Estoque	62	58
(i) Vendidas	0	4
Quitadas	0	0
Financiamento Direto	0	4
Promessa de Repasse	0	0

(i) Movimentações do período;

- 4 unidades (902, 1802, 2101 e 2102) foram vendidas.

Observação: até a data de elaboração deste relatório, o contrato de venda da unidade 2101 não foi recebido.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds ago-24	Unds set-24	% Pago set-24
0 - 30	-	4	1,3%
31 - 90	-	-	
91 - 120	-	-	
121 - 180	-	-	
> 180	-	-	
Total Unidades	-	4	1,3%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM ago-24	R\$MM set-24	% set-24
0 - 30	-	8,34	100,0%
31 - 90	-	-	0,0%
91 - 120	-	-	0,0%
121 - 180	-	-	0,0%
> 180	-	-	0,0%
Total Recebíveis	-	8,34	100,0%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
8,34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8,34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

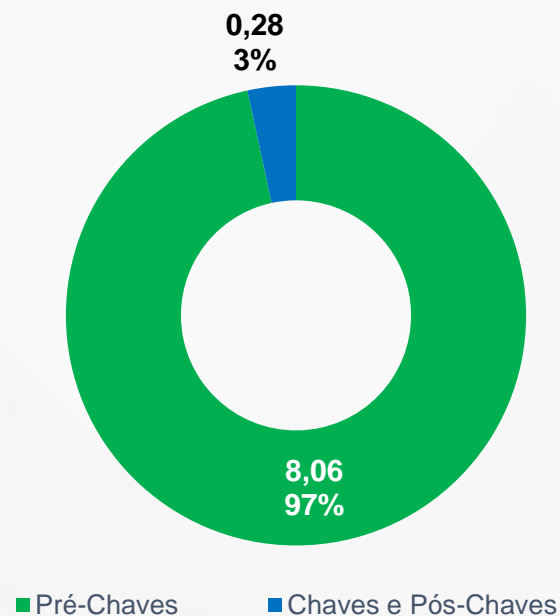
O empreendimento possui 04 unidades vendidas, sendo todas ativas. Todas as unidades estão adimplentes.

Obs.: Valores dos recebíveis retirados do relatório enviado pelo incorporador

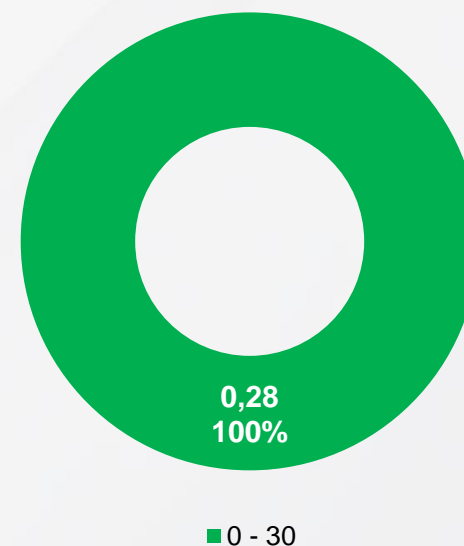
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



O total de recebíveis é de R\$ 8,34 milhões, sendo R\$ 8,06 milhões a receber em pré-chaves e R\$ 0,28 milhões em chaves/pós-chaves.

2 – Monitoramento de Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Extratos Bancários

Movimentações nas contas bancárias ocorridas em Setembro de 2024

Classificação	Itaú 51562-2	Bradesco 6222-7	Total
Saldo Inicial	180,29	78.941,93	79.122,22
Desp Adm	0,00	-382,44	-382,44
Desp Financeiras	-73,00	-282,17	-355,17
Incorporação	0,00	-67.507,75	-67.507,75
Marketing	0,00	-66.325,05	-66.325,05
Terreno	0,00	-14.650,91	-14.650,91
Outras Receitas	0,41	15,00	15,41
(i) Receita Contratada	0,00	112.500,00	112.500,00
Tributos	0,00	-26.662,61	-26.662,61
Saldo Final	107,70	15.646,00	15.753,70
Saldo Aplicações	0,00	166.199,84	166.199,84
Saldo + Aplic	107,70	181.845,84	181.953,54

(i) Créditos provenientes de receitas de clientes no valor de R\$ 112.500,00

2 – Monitoramento de Recebíveis e Despesas

2.3.2 – Extratos Bancários

Movimentação na conta centralizadora ocorridas em Setembro de 2024

	Itaú
Classificação	18593-7
Saldo Inicial	49.331,66
(i) CRI - Juros	-536.748,43
Desp Financeiras	-77,30
Outras Receitas	0,25
Aplicação / Resgate	544.384,10
CRI - Despesas	-7.560,43
Saldo Final	49.329,85
Saldo Aplicações	845.277,15
Saldo + Aplic	894.607,00

(i) Amortização de Juros do CRI.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4.1 – Recebimentos de Clientes

No período, apuramos no extrato bancário o total de R\$ 112.500,00 referente à receita contratada, correspondendo a R\$ 112.500,00 em baixas no sistema ERP. Sendo assim, não houve variação no período.

		(A)	(B)	(C = A + B)	(D)	(E = C + D)
Empreendimento	Período	Extratos Contas Projetos	Extratos Contas Operação	Total Extratos Bancários (R\$)	Parcelas Pagas - Variação ERP	Total (R\$)
Joya Jardins	set/24	112.500,00	0,00	112.500,00	-112.500,00	0,00

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m ²)	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m ²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Calculado R\$/m ²	VMU Calculado R\$ mil	VGW Calculado (R\$ mm)
57 até 67 m ²	60,8	7	2	122,7	29.387,3	1.802,6	3,6	5	302,7	26.910	1.629,26	8,1
77 até 97 m ²	79,0	41	1	80,9	32.497,2	2.630,0	2,6	40	3.158,5	26.910	2.124,90	85,0
107 até 127 m ²	120,4	12	1	110,6	20.074,1	2.220,0	2,2	11	1.334,4	26.910	3.264,37	35,9
137 até 157 m ²	146,4	2	0	0,0	0,0	0,0	0,0	2	292,9	26.910	3.940,75	7,9
Total		62	4	314,2	26.910,4	2.113,8	8,5	58	5.088,5	26.910	2.360,90	136,9

O empreendimento possui 58 unidades em estoque com um valor de tabela de vendas de **R\$ 155.188.087,76**. Considerando o valor R\$/m² médio das últimas 4 vendas, o estoque é de **R\$ 136.932.046,25**.

Observação: O cálculo do estoque será feito de acordo com o termo de securitização, considerando as seis últimas vendas; porém, desde o lançamento até o fechamento do período, ocorreram apenas quatro vendas

2.6.1 - Índice de Garantia (IG)

Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$)
Recebíveis	4	8.342.736,65 (A)
VP Recebíveis	4	7.675.779,68 (B)
VP Recebíveis Elegíveis	3	5.499.711,52 (C)
Estoque	58	136.932.046,25 (D)
Fundo de Reserva	-	3.546.708,92 (E)
Saldo Devedor Atualizado (Série 1)	-	46.181.042,69 (F)
Saldo Devedor Atualizado (Série 2)	-	0,00 (G)
Saldo Devedor Atualizado (Série 3)	-	0,00 (H)
IG = (C + (70% * D)) / ((F + G + H) - E) → 130%		237,7% ●

Legenda:

(A) Valor dos recebíveis

(B) Valor presente dos recebíveis de vendas elegíveis @ 11% 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 últimas unidades.

(E) Fundo de Reserva de 3.546.708,92 (conforme termo de securitização)

(F) Saldo Devedor da Série 001 37ª Emissão atualizado em 30/09

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

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

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,