

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro
Netcorp II – Joya Jardins
Realizado em: 13/11/2024**

 **Data Base: Outubro/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 (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		

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: 57

% Vendido: 8,06%

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

Data Base Monitoramento: 31/10/2024

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. set24	Monit. out24	Δ
Total Unidades Empreendimento	62	62	0
Permutas	0	0	0
<i>Unidades</i>	0	0	
Disponível / Estoque	58	57	-1
<i>Unidades em Estoque</i>	58	57	
(i) Vendidas	4	5	1
<i>Quitadas</i>	0	1	1
<i>Financiamento Direto</i>	4	4	0
<i>Promessa de Repasse</i>	0	0	0

(i) Movimentações do período;

- 2 unidades (2102 e 302) foram vendidas;
- A unidade 302 foi distratada dentro do período e não teve o contrato formalizado.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds set-24	Unds out-24	% Pago out-24
0 - 30	4	5	37,7%
31 - 90	-	-	
91 - 120	-	-	
121 - 180	-	-	
> 180	-	-	
Total Unidades	4	5	37,7%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM set-24	R\$MM out-24	% out-24
0 - 30	8,34	6,65	100,0%
31 - 90	-	-	0,0%
91 - 120	-	-	0,0%
121 - 180	-	-	0,0%
> 180	-	-	0,0%
Total Recebíveis	8,34	6,65	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%
2	1	-	-	-	-	-	-	1	-	1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	1	-	-	-	-	-	-	1	-	1

RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
4,49	1,91	-	-	-	-	-	-	0,25	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,49	1,91	-	-	-	-	-	-	0,25	-	-

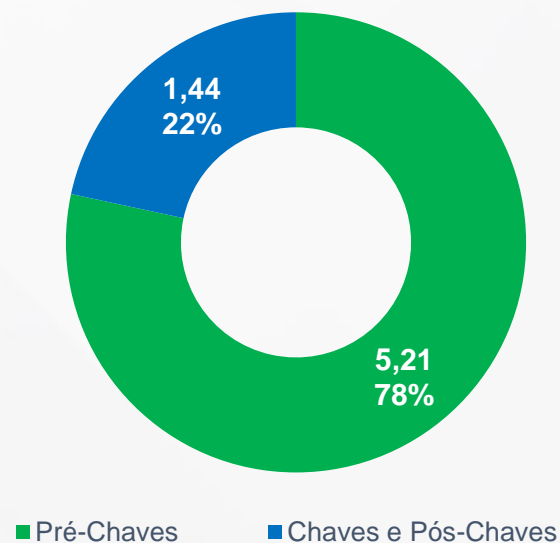
O empreendimento possui 05 unidades vendidas, sendo 04 ativas. Todas as unidades estão adimplentes.

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

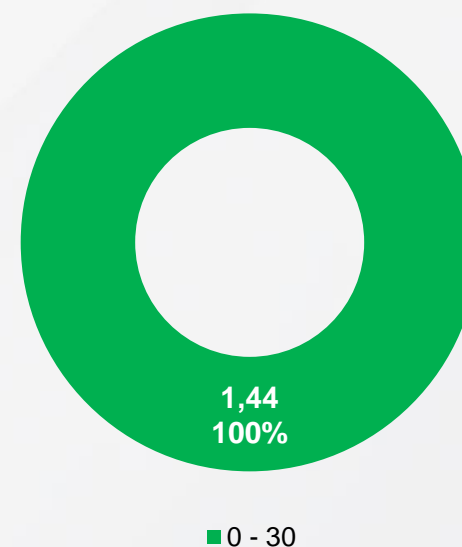
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



O total de recebíveis é de R\$ 6,65 milhões, sendo R\$ 5,21 milhões a receber em pré-chaves e R\$ 1,44 milhões em chaves/pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Espelho de vendas

Joya Jardins									
2101	△	32,7	2102	△	32,42				
2001	△	27,0	2002	-	-				
1901	-	-	1902	-	-				
1801	-	-	1802	△	20,19				
1701	-	-	1702	-	-				
1601	-	-	1602	-	-				
1501	-	-	1502	-	-				
1401	-	-	1402	-	-				
1301	-	-	1302	-	-				
1201	-	-	1202	-	-				
1101	-	-	1102	-	-	1103	-	1104	-
1001	-	-	1002	-	-	1003	-	1004	-
901	-	-	902	△	26,30	903	-	904	-
801	-	-	802	-	-	803	-	804	-
701	-	-	702	-	-	703	-	704	-
601	-	-	602	-	-	603	-	604	-
501	-	-	502	-	-	503	-	504	-
401	-	-	402	-	-	403	-	404	-
301	-	-	302	-	-	303	-	304	-
201	-	-	202	-	-	203	-	204	-
101	-	-	102	-	-				

Valores referentes ao preço de Mil R\$ / m² atualizado por INCC

Situação dos Recebíveis	Qtde.	%
0 - 30	4	6%
61 - 90	0	0%
121 - 180	0	0%
> 180	0	0%
Estoque	57	92%
Quitada	1	2%
Permuta	0	0%
Aluguel	0	0%
Total:	62	100%

Status da Unidade	Qtde.	%
\$ Investidor	0	0%
△ Compra única	5	100%
Total:	5	100%

2 – Monitoramento de Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Extratos Bancários

Movimentações nas contas bancárias ocorridas em Outubro de 2024

Classificação	Itaú 51562-2	Bradesco 6222-7	Total
Saldo Inicial	107,70	15.646,00	15.753,70
Débito - Província	0,00	-993.370,95	-993.370,95
Desp Adm	0,00	-342.181,49	-342.181,49
Desp Financeiras	0,00	-32.289,75	-32.289,75
Incorporação	0,00	-257.844,82	-257.844,82
Marketing	0,00	-1.688.395,04	-1.688.395,04
Terreno	0,00	-21.803,68	-21.803,68
Outras Receitas	0,00	13,58	13,58
(i) Receita Contratada	0,00	4.445.885,00	4.445.885,00
Tributos	0,00	-21.234,12	-21.234,12
(ii) Distratos	0,00	-535.000,00	-535.000,00
Saldo Final	107,70	569.424,73	569.532,43
Saldo Aplicações	0,00	0,00	0,00
Saldo + Aplic	107,70	569.424,73	569.532,43

- (i) Créditos provenientes de receitas de clientes no valor de R\$ 4.445.885,00.
- (ii) Devolução de valores integrais pagos referente a unidade distratada.

2 – Monitoramento de Recebíveis e Despesas

2.3.2 – Extratos Bancários

Movimentação na conta centralizadora ocorridas em Outubro de 2024

Classificação	Itaú 18593-7
Saldo Inicial	49.329,85
(i) CRI - Juros	-626.006,14
Desp Financeiras	-73,00
Outras Receitas	10.535,96
Aplicação / Resgate	-358.886,60
Crédito - Netcorp	993.370,95
CRI - Despesas	-11.906,91
Saldo Final	56.364,11
Saldo Aplicações	1.210.968,88
Saldo + Aplic	1.267.332,99

(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.

Empreendimento	Período	(A)	(B)	(C)	(D) = (A) + (B) + (C)	(E)	(F) = (D) + (E)
		Extrato Bancário Itau	Extrato Bancário Bradesco	Extrato Bancário Itau Centralizadora	Extratos Bancários Totais	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
Joya Jardins	set/24	0,00	112.500,00	0,00	112.500,00	-112.500,00	0,00
Joya Jardins	out/24	0,00	4.445.885,00	0,00	4.445.885,00	-4.445.885,00	0,00
	TOTAL	0,00	4.445.885,00	0,00		-4.445.885,00	0,00

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Calculado R\$/m²	VMU Calculado R\$ mil	VGW Calculado (R\$ mm)
57 até 67 m²	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 m²	79,0	41	2	161,9	29.730,3	2.406,1	4,8	39	3.077,6	26.910	2.123,55	82,8
107 até 127 m²	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 m²	146,4	2	0	0,0	0,0	0,0	0,0	2	292,9	26.910	3.940,75	7,9
Total		62	5	395,1	26.921,2	2.127,5	10,6	57	5.007,5	26.910	2.364,11	134,8

O empreendimento possui 57 unidades em estoque com um valor de tabela de vendas de **R\$ 169.484.223,63** . Considerando o valor R\$/m² médio das últimas 4 vendas, o estoque é de **R\$ 134.808.610,83**.

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 cinco vendas

2.6.1 - Índice de Garantia (IG)

Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$)
Recebíveis	4	6.650.912,82 (A)
VP Recebíveis	4	5.680.560,54 (B)
VP Recebíveis Elegíveis	5	5.680.560,54 (C)
Estoque	57	134.808.610,83 (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%		234,7% ●

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 ultimas 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:

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

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);

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

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,