

**monitori**<sup>™</sup>  
monitoramento imobiliário

---

## **Monitoramento Financeiro**

Netcorp II – Joya Jardins

Realizado em: 21/01/2025

 **Data Base: Dezembro/2024**





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	DI + 4,75% base 252	DI + 4,35% base 252	DI + 4,25% base 252
Emissora (Securizadora)	Companhia Província de Securitização		
Agente Fiduciário (custo)	Oliveira Trust DTVM		
Emitente (devedora)	Netcorp Jardins Incorp. e Emp. Imob. SPE Ltda		
Data de emissão	45.357,00		
Data de vencimento	46.808,00		
Conta centralizadora	Itaú ag 6327 cc 18593-7		
Garantias	AF Imóveis e de participações Cessão fiduciária dos direitos creditórios Fundos Índice de Garantia		



## 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: 52

% Vendido: 16,13%

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

Data Base Monitoramento: 31/12/2024



## 1.1 – Vendas (Status)

Unidades	Monit. nov24	Monit. dez24	Δ
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>0</b>
<b>Permutas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Unidades</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>55</b>	<b>52</b>	<b>-3</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>55</i>	<i>52</i>	
<b>Vendas (i)</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>3</b>
<i>Quitadas</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>0</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>6</i>	<i>8</i>	<i>2</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>1</i>

**(i) Movimentações do período:**

- 3 unidades foram vendidas;



### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds nov-24	Unds dez-24	% Pago dez-24
0 - 30	7	10	32,5%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
<b>Total Unidades</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>32,5%</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%
3	2	2	0	0	0	0	1	1	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	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM nov-24	R\$MM dez-24	% dez-24
0 - 30	10,25	14,58	100,0%
31 - 90	-	-	0,0%
91 - 120	-	-	0,0%
121 - 180	-	-	0,0%
> 180	-	-	0,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>10,25</b>	<b>14,58</b>	<b>100,0%</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%
6,26	4,26	3,41	-	-	-	-	0,40	0,25	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>6,26</b>	<b>4,26</b>	<b>3,41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,40</b>	<b>0,25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

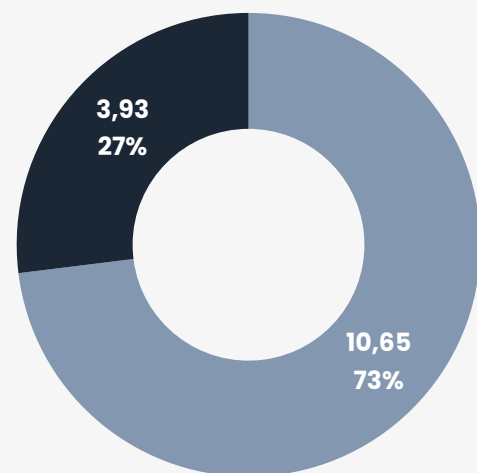
O projeto possui 10 unidades vendidas, sendo 9 ativas. Todas as unidades estão adimplentes. Os valores dos recebíveis foram retirados do relatório enviado pelo incorporador.

Obs.: A unidade 2002 foi vendida em 11/12/2024 por R\$ 1.960.000,00. No entanto, a soma dos valores recebidos (R\$ 1.498.387,25) e a receber (R\$ 401.600,00) registrados na carteira do incorporador totaliza R\$ 1.899.987,25, valor inferior ao valor de venda. Para fins deste relatório, utilizamos a soma dos valores recebidos e a receber na carteira.



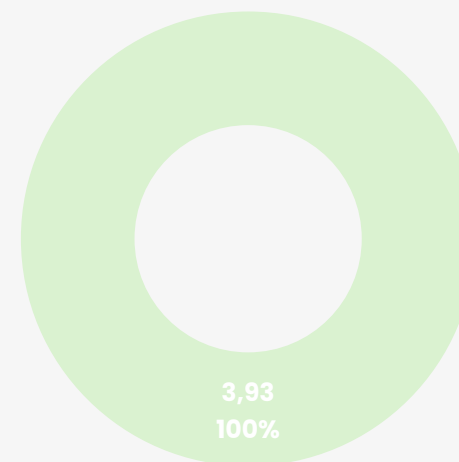
### 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves      ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30

O total de recebíveis é de R\$ 14,58 milhões, sendo R\$ 10,65 milhões a receber em pré-chaves e R\$ 3,93 milhões em chaves/pós-chaves.



### 2.3 – Espelho de vendas

Joya Jardins				
2101	🏠	33,0	2102	🏠 32,77
2001	🏠	27,3	2002	🏠 30,01
1901	🏠	27,4	1902	-
1801	🏠	26,4	1802	🏠 20,41
1701		-	1702	-
1601		-	1602	-
1501		-	1502	-
1401		-	1402	-
1301		-	1302	-
1201		-	1202	-
1101		-	1102	-
			1103	-
			1104	-
1001		-	1002	-
			1003	-
			1004	-
901		-	902	🏠 26,59
801		-	802	-
			803	-
			804	-
701		-	702	-
			703	-
			704	🏠 24,93
601		-	602	-
			603	-
			604	-
501		-	502	-
			503	-
			504	-
401		-	402	-
			403	-
			404	-
301		-	302	-
			303	-
			304	-
201		-	202	-
			203	-
			204	-
101	🏠	29,62	102	-

Situação dos Recebíveis		Qtde.	%
	0 - 30	9	15%
	61 - 90	0	0%
	121 - 180	0	0%
	> 180	0	0%
	Estoque	52	84%
	Quitada	1	2%
	Permuta	0	0%
	Aluguel	0	0%
<b>Total:</b>		<b>62</b>	<b>100%</b>

Status da Unidade		Qtde.	%
\$	Investidor	0	0%
🏠	Compra única	10	100%
<b>Total:</b>		<b>10</b>	<b>100%</b>

Valores referentes ao preço de Mil R\$ / m<sup>2</sup> atualizado por INCC



## 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, contas do projeto:

Classificação	Itaú	Bradesco	Total
	51562-2	6222-7	
<b>Saldo Inicial</b>	<b>35,22</b>	<b>8.862,07</b>	<b>8.897,29</b>
(i) Receita Contratada	0,00	2.148.772,47	2.148.772,47
Débito - Província	0,00	-693.362,26	-693.362,26
Terreno	0,00	-4.538,10	-4.538,10
Incorporação	0,00	-700.944,98	-700.944,98
Marketing	0,00	-541.138,39	-541.138,39
Tributos	0,00	-31.985,07	-31.985,07
Desp Adm	0,00	-16.603,77	-16.603,77
Desp Financeiras	0,00	-257,50	-257,50
Outras Receitas Financeir	0,00	25,33	25,33
Desp Comerciais - Comis	0,00	-98.000,00	-98.000,00
Receita Comissão	0,00	98.000,00	98.000,00
<b>Saldo Final</b>	<b>35,22</b>	<b>328.797,53</b>	<b>328.832,75</b>

(i) Receita Contratada recebida nas contas do projeto no período foi de R\$ 2.148.722,47;

Obs: Foi solicitado pelo incorporador o encerramento da conta 51562-2.



## 2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, na conta centralizadora:

	<b>Itaú</b>
<b>Classificação</b>	<b>18593-7</b>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>673.595,38</b>
(i) Receita Contratada	167.431,15
Crédito - Netcorp	693.362,26
(ii) CRI - Juros	<b>-573.864,63</b>
CRI - Despesas	<b>-603.956,55</b>
Desp Financeiras	<b>-87,30</b>
Aplicação / Resgate	10.627,48
Outras Receitas Financ	26,73
<b>Saldo Final</b>	<b>367.134,52</b>
Saldo Aplicações	1.157.834,76
<b>Saldo + Aplic</b>	<b>1.524.969,28</b>

(i) Parte da receita contratada (R\$ 167.431,15) foi recebido na conta centralizadora. Portanto, o total de receita contratada recebido no período totaliza **R\$ 2.316.203,62;**

(ii) Amortização do juros do CRI.



## 2.4 – Recebimentos de Clientes

Comparando os valores apurados do extrato bancário, e as baixas do ERP, não foram identificadas diferenças.

	(A)	(B)	(C)	(D) = (A) + (B) + (C)	(E)	(F) = (D) + (E)
Período	Extrato Bancário Itau	Extrato Bancário Bradesco	Extrato Bancário Itau Centralizadora	Extratos Bancários Totais	Extrato Completo de	Variação (R\$)
set/24	0,00	112.500,00	0,00	112.500,00	-112.500,00	0,00
out/24	0,00	4.445.885,00	0,00	4.445.885,00	-4.445.885,00	0,00
nov/24	0,00	693.290,79	0,00	693.290,79	-693.290,79	0,00
dez/24	0,00	2.148.772,47	167.431,15	2.316.203,62	-2.316.203,62	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>7.400.448,26</b>	<b>167.431,15</b>	<b>7.567.879,41</b>	<b>-7.567.879,41</b>	<b>0,00</b>



## 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m <sup>2</sup> )	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m <sup>2</sup>	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Calculado R\$/m <sup>2</sup>	VMU Calculado R\$ mil	VGW Calculado (R\$ mm)
57 até 67 m <sup>2</sup>	60,8	7	3	188	29.602	1.855,1	5,6	4	237,4	27.375	1.624,72	6,5
77 até 97 m <sup>2</sup>	79,0	41	6	493	27.868	2.287,8	13,7	35	2.746,9	27.375	2.148,44	75,2
107 até 127 m <sup>2</sup>	120,4	12	1	111	20.074	2.220,0	2,2	11	1.334,4	27.375	3.320,76	36,5
137 até 157 m <sup>2</sup>	146,4	2	0	0	0	0,0	0,0	2	292,9	27.375	4.008,82	8,0
<b>Total</b>		<b>62</b>	<b>10</b>	<b>791,2</b>	<b>27.190,6</b>	<b>2.151,2</b>	<b>21,5</b>	<b>52</b>	<b>4.611,5</b>	<b>27.375</b>	<b>2.427,70</b>	<b>126,2</b>

O projeto possui 52 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 156.094.049,25** (Tabela de vendas). Considerando o valor R\$/m<sup>2</sup> médio das últimas 6 vendas, o estoque é de **R\$ 126.240.252,29**.

**Obs.:** A unidade 1802 foi retirada do cálculo de VUV devido a unidade ter sido comercializada consideravelmente abaixo do preço se comparada as demais unidades.



## 2.7 – Índice de Garantia

### Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$)
Recebíveis	9	14.577.906,08 (A)
VP Recebíveis	9	12.696.181,47 (B)
VP Recebíveis Elegíveis	8	10.848.159,84 (C)
Estoque	52	126.240.252,29 (D)
Fundo de Reserva	-	3.546.708,92 (E)
Saldo Devedor Atualizado (Série 1)	-	46.183.510,08 (F)
Saldo Devedor Atualizado (Série 2)	-	0,00 (G)
Saldo Devedor Atualizado (Série 3)	-	0,00 (H)
<b>IG = (C + (70% * D)) / ((F + G + H) - E) → 130%</b>		<b>232,7%</b>

### 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 m<sup>2</sup> 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 31/12
- (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 m<sup>2</sup> = 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,