

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro

Netcorp II – Joya Jardins

Realizado em: 10/02/2025

 **Data Base: Janeiro/2025**





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: 31/01/2025



1.1 – Vendas (Status)

Unidades	Monit. dez24	Monit. jan25	Δ
Total Unidades Empreendimento	62	62	0
Permutas	0	0	0
<i>Unidades</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Disponível / Estoque	52	52	0
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>52</i>	<i>52</i>	
(i) Vendidas	10	10	0
<i>Quitadas</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>1</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>8</i>	<i>7</i>	<i>-1</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>0</i>

(i) Movimentações do período:

- Houve uma cessão que ocasionou um distrato e uma nova venda;
- 1 unidade foi quitada.



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-24	Unds jan-25	% Pago jan-25
0 - 30	10	10	37,0%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	10	10	37,0%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM dez-24	R\$MM jan-25	% jan-25
0 - 30	14,58	12,63	100,0%
31 - 90	-	-	0,0%
91 - 120	-	-	0,0%
121 - 180	-	-	0,0%
> 180	-	-	0,0%
Total Recebíveis	14,58	12,63	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%
1	4	1	1	0	0	0	0	1	0	2
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
1	4	1	1	0	0	0	0	1	0	2

RECEBÍVEIS por % Pago

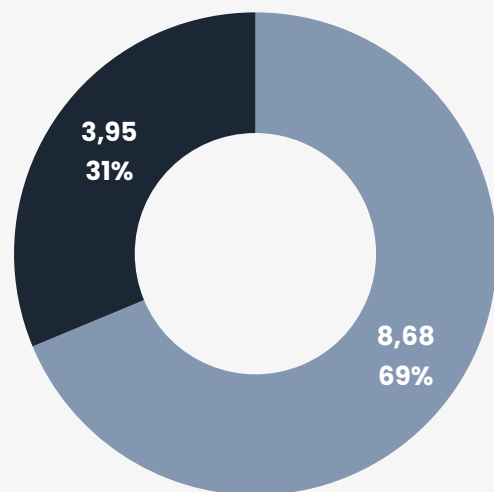
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
1,98	8,29	1,49	0,50	-	-	-	-	0,37	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,98	8,29	1,49	0,50	-	-	-	-	0,37	-	-

O projeto possui 10 unidades vendidas, sendo 8 ativas. Todas as unidades estão adimplentes. Os valores dos recebíveis foram retirados do relatório enviado pelo incorporador.



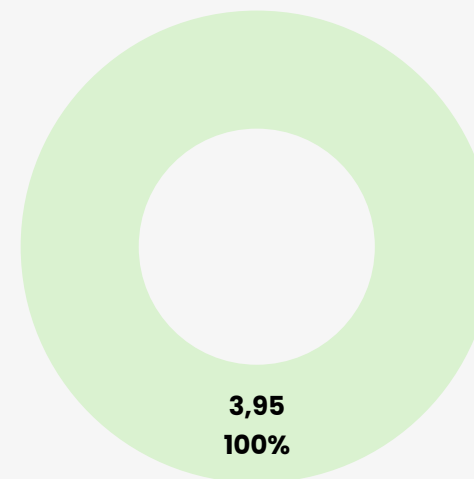
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

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\$ 12,63 milhões, sendo R\$ 3,95 milhões a receber em pré-chaves e R\$ 8,68 milhões em chaves/pós-chaves.



2.3 – Espelho de vendas

Joya Jardins				
2101	🏠	33,2	2102	🏠 32,93
2001	🏠	27,4	2002	🏠 30,16
1901	🏠	27,6	1902	-
1801	🏠	26,5	1802	🏠 20,51
1701		-	1702	-
1601		-	1602	-
1501		-	1502	-
1401		-	1402	-
1301		-	1302	-
1201		-	1202	-
1101		-	1102	-
			1103	-
			1104	-
1001		-	1002	-
			1003	-
			1004	-
901		-	902	🏠 26,72
903		-	904	-
801		-	802	-
			803	-
			804	-
701		-	702	-
			703	-
			704	🏠 25,06
601		-	602	-
			603	-
			604	-
501		-	502	-
			503	-
			504	-
401		-	402	-
			403	-
			404	-
301		-	302	-
			303	-
			304	-
201		-	202	-
			203	-
			204	-
101	🏠	9,96	102	-

Situação dos Recebíveis		Qtde.	%
	0 - 30	8	13%
	61 - 90	0	0%
	121 - 180	0	0%
	> 180	0	0%
	Estoque	52	84%
	Quitada	2	3%
	Permuta	0	0%
	Aluguel	0	0%
Total:		62	100%

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

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



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú	Bradesco	Total
	51562-2	6222-7	
Saldo Inicial	35,22	168.829,80	168.865,02
(i) Receita Contratada	0,00	806.132,69	806.132,69
Incorporação	0,00	-563.629,84	-563.629,84
Aplicação / Resgate	0,00	-305.000,00	-305.000,00
Tributos	0,00	-97.130,98	-97.130,98
Desp Adm	0,00	-2.549,66	-2.549,66
Desp Financeiras	0,00	-121,35	-121,35
Outras Receitas Financeir	0,00	22,43	22,43
Saldo Final	35,22	6.553,09	6.588,31

(i) Receita Contratada recebida nas contas do projeto no período foi de R\$806.132,69;

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



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, na conta centralizadora:

Classificação	Itaú
	18593-7
Saldo Inicial	367.134,52
(i) Receita Contratada	592.309,20
(ii) CRI – Juros	-653.597,57
CRI – Despesas	-71.831,28
Desp Financeiras	-88,30
Crédito – Província	18.308,00
Aplicação / Resgate	484.093,70
Outras Receitas Financeiras	44,17
Saldo Final	736.372,44
Saldo Aplicações	675.103,52
Saldo + Aplic	1.411.475,96

(i) Parte da receita contratada (R\$ 592.309,20) foi recebido na conta centralizadora. Portanto, o total de receita contratada recebido no período totaliza **R\$ 1.398.441,89;**

(ii) Amortização do juros do CRI.

Obs.: O valor que a Netcorp deve repassar para a província referente ao mês de janeiro é R\$ 806.132,69



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 Itaú Centralizadora	Extratos Bancários Totais	Extrato Completo de	Varição (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
jan/25	0,00	806.132,69	592.309,20	1.398.441,89	-1.398.441,89	0,00
TOTAL	0,00	8.206.580,95	759.740,35	8.966.321,30	-8.966.321,30	0,00



2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m ²)	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m ²	VMU Vendido R\$ mil	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Calculado R\$/m ²	VMU Calculado R\$ mil	VGV Calculado (R\$ mm)
57 até 67 m ²	60,8	7	3	188	29.602	1.855,1	5,6	4	237,4	26.839	1.592,92	6,4
77 até 97 m ²	79,0	41	6	493	24.648	2.023,5	12,1	35	2.746,9	26.839	2.106,40	73,7
107 até 127 m ²	120,4	12	1	111	20.074	2.220,0	2,2	11	1.334,4	26.839	3.255,77	35,8
137 até 157 m ²	146,4	2	0	0	0	0,0	0,0	2	292,9	26.839	3.930,37	7,9
Total		62	10	791,2	25.185,8	1.992,6	19,9	52	4.611,5	26.839	2.380,19	123,8

O projeto possui 52 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 156.094.049,25** (Tabela de vendas). Considerando o valor R\$/m² médio das últimas 6 vendas, o estoque é de **R\$ 123.769.740,91**.

Unidades retiradas do calculo VUV:

1802 – Unidade foi retirada devido à venda por um preço consideravelmente inferior em comparação com as demais unidades;

101 – Houve uma cessão de direitos, onde os valores pagos anteriormente foram mantidos. Apenas a diferença a ser paga foi lançada no novo contrato.



2.7 – Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$)
Recebíveis	8	12.627.363,71 (A)
VP Recebíveis	8	10.857.089,57 (B)
VP Recebíveis Elegíveis	8	10.857.089,57 (C)
Estoque	52	123.769.740,91 (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)
IG = (C + (70% * D)) / ((F + G + H) - E) → 130%		228,7% ●

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 31/01
- (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,