

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro
Netcorp II – Joya Jardins
Realizado em: 17/12/2024**

 **Data Base: Novembro/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 (Securizadora)	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: 55

% Vendido: 11,29%

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

Data Base Monitoramento: 30/11/2024

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. out24	Monit. nov24	Δ
Total Unidades Empreendimento	62	62	0
Permutas	0	0	0
Unidades	0	0	
Disponível / Estoque	57	55	-2
Unidades em Estoque	57	55	
Vendidas (i)	5	7	2
Quitadas	1	1	0
Financiamento Direto	4	6	2
Promessa de Repasse	0	0	0

(i) Movimentações do período;

- 2 unidades vendidas.

Obs.: A unidade 1901 foi vendida em outubro, porém somente em novembro recebemos o contrato formalizado.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds out-24	Unds nov-24	% Pago nov-24
0 - 30	5	7	31,1%
31 - 90	-	-	
91 - 120	-	-	
121 - 180	-	-	
> 180	-	-	
Total Unidades	5	7	31,1%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM out-24	R\$MM nov-24	% nov-24
0 - 30	6,65	10,25	100,0%
31 - 90	-	-	0,0%
91 - 120	-	-	0,0%
121 - 180	-	-	0,0%
> 180	-	-	0,0%
Total Recebíveis	6,65	10,25	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%
3	1	1	-	-	-	-	-	1	-	1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	1	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%
6,53	1,92	1,55	-	-	-	-	-	0,25	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6,53	1,92	1,55	-	-	-	-	-	0,25	-	-

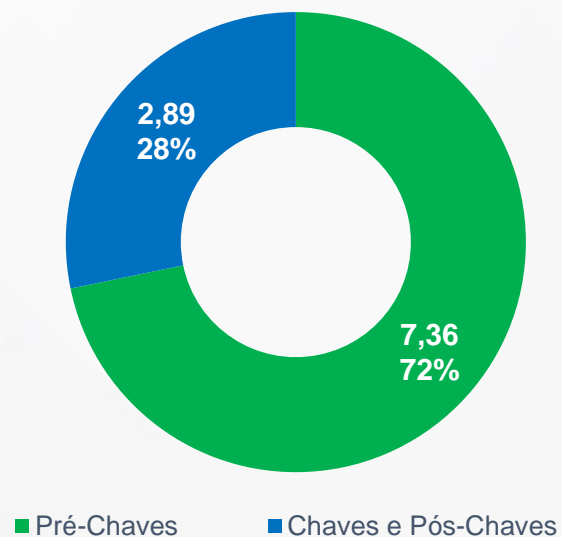
O empreendimento possui 07 unidades vendidas, sendo 06 ativas. Todas as unidades estão adimplentes.

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

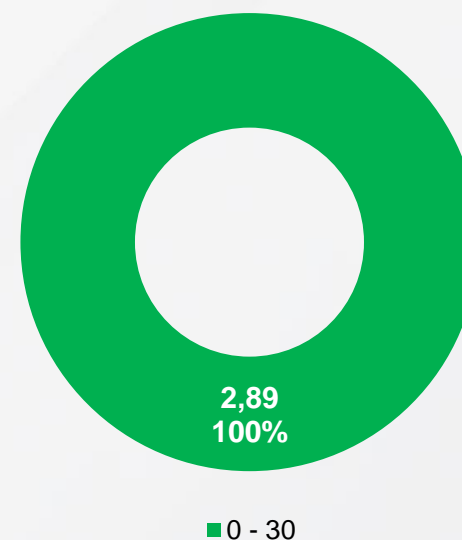
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



O total de recebíveis é de R\$ 10,25 milhões, sendo R\$ 7,36 milhões a receber em pré-chaves e R\$ 2,89 milhões em chaves/pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Espelho de vendas

Joya Jardins								
2101	△	32,9	2102	△ 32,64				
2001	△	27,1	2002	-				
1901	△	27,3	1902	-				
1801		-	1802	△ 20,33				
1701		-	1702	-				
1601		-	1602	-				
1501		-	1502	-				
1401		-	1402	-				
1301		-	1302	-				
1201		-	1202	-				
1101		-	1102	-	1103	-	1104	-
1001		-	1002	-	1003	-	1004	-
901		-	902	△ 26,48	903	-	904	-
801		-	802	-	803	-	804	-
701		-	702	-	703	-	704	△ 24,83
601		-	602	-	603	-	604	-
501		-	502	-	503	-	504	-
401		-	402	-	403	-	404	-
301		-	302	-	303	-	304	-
201		-	202	-	203	-	204	-
101		-	102	-				

Situação dos Recebíveis	Qtde.	%
0 - 30	6	10%
61 - 90	0	0%
121 - 180	0	0%
> 180	0	0%
Estoque	55	89%
Quitada	1	2%
Permuta	0	0%
Aluguel	0	0%
Total:	62	100%

Status da Unidade	Qtde.	%
\$ Investidor	0	0%
△ Compra única	7	100%
Total:	7	100%

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

2 – Monitoramento de Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Extratos Bancários

Movimentações nas contas bancárias ocorridas em **Nov/24**.

Classificação	Itaú 51562-2	Bradesco 6222-7	Total
Saldo Inicial	107,70	569.330,86	569.438,56
(i) Receita Contratada	0,00	693.290,79	693.290,79
Débito - Província	0,00	-486.086,53	-486.086,53
Terreno	0,00	-14.760,81	-14.760,81
Incorporação	0,00	-561.441,32	-561.441,32
Marketing	0,00	-31.393,86	-31.393,86
Tributos	0,00	-158.677,18	-158.677,18
Desp Adm	0,00	-1.274,83	-1.274,83
Desp Financeiras	-73,00	-212,18	-285,18
Outras Receitas	0,52	87,13	87,65
Saldo Final	35,22	8.862,07	8.897,29

(i) Créditos provenientes de receitas de clientes no valor de R\$ 693.290,79.

Obs.: O saldo final da conta 6222-7 em out/24 era de R\$ 569.424,73. No entanto, o saldo inicial desta conta para nov/24 é de R\$ 569.330,86. Havendo, uma diferença de R\$ 93,87 a menos que não identificamos o motivo. Estamos verificando com a Netcorp o incorrido.

2 – Monitoramento de Recebíveis e Despesas

2.3.2 – Extratos Bancários

Movimentação na conta centralizadora ocorridas em **Nov/24**.

Classificação	Itaú 18593-7
Saldo Inicial	56.364,11
Outras Receitas	9,66
(i) Crédito a Identificar	1.067.765,15
Crédito - Netcorp	486.086,53
(ii) CRI - Juros	-553.060,03
CRI - Despesas	-454.149,52
Desp Financeiras	-83,30
Aplicação / Resgate	70.662,78
Saldo Final	673.595,38
Saldo Aplicações	1.157.967,12
Saldo + Aplic	1.831.562,50

- (i) Créditos a identificar;
- (ii) Amortização de Juros do CRI.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4.1 – Recebimentos de Clientes

No período, todas as receitas identificadas foram recebidas na conta do projeto.

Período	(A) Extrato Bancário Itau	(B) Extrato Bancário Bradesco	(C) Extrato Bancário Itaú Centralizadora	(D) = (A) + (B) + (C) Extratos Bancários Totais	(E) Extrato Completo de Clientes - ERP	(F) = (D) + (E) 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	-613.290,79	80.000,00
TOTAL	0,00	5.251.675,79	0,00	5.251.675,79	-5.171.675,79	80.000,00

Detalhamento da variação:

Fonte	Banco	Conta	Data	Valor	Observação
Extrato Bancário	Bradesco	6222-7	28/11/2024	80.000,00	Recebimento do cliente Carlotta Holding que havia distrato em 30/10.
Total Geral				80.000,00	

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	28.295	1.713,11	8,6
77 até 97 m ²	79,0	41	4	321,3	27.878,3	2.239,2	9,0	37	2.918,1	28.295	2.231,61	82,6
107 até 127 m ²	120,4	12	1	110,6	20.074,1	2.220,0	2,2	11	1.334,4	28.295	3.432,38	37,8
137 até 157 m ²	146,4	2	0	0,0	0,0	0,0	0,0	2	292,9	28.295	4.143,57	8,3
Total		62	7	554,6	26.655,8	2.111,7	14,8	55	4.848,1	28.295	2.494,15	137,2

O empreendimento possui 55 unidades em estoque com um valor de tabela de vendas de **R\$ 164.021.216,73** . Considerando o valor R\$/m² médio das últimas 6 vendas, o estoque é de **R\$ 137.178.487,63**.

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.

Estamos verificando com a Netcorp o motivo da venda abaixo do preço.

2.6.1 - Índice de Garantia (IG)

Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$)
Recebíveis	6	10.251.239,25 (A)
VP Recebíveis	6	8.724.436,76 (B)
VP Recebíveis Elegíveis	6	8.724.436,76 (C)
Estoque	55	137.178.487,63 (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 = (C + (70% * D)) / ((F + G + H) - E) → 130%		245,8% ●

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 29/11
- (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,