

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

---

## **Monitoramento Financeiro**

Netcorp II – Joya Jardins

Realizado em: 08/04/2025

 **Data Base: Março/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 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/mar/24		
Data de vencimento	25/fev/28		
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: 47

% Vendido: 24,19%

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

Data Base Monitoramento: 31/03/2025



## 1.1 – Vendas (Status)

Unidades	Monit. fev25	Monit. mar25	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>	0	0	
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>49</b>	<b>47</b>	<b>-2</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	49	47	
<b>(i) Vendas</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>2</b>
<i>Quitadas</i>	2	2	0
<i>Financiamento Direto</i>	10	11	1
<i>Promessa de Repasse</i>	1	2	1

### (i) Movimentações do período:

- 02 unidades foram vendidas.



### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds fev-25	Unds mar-25	% Pago mar-25
0 - 30	12	13	34,7%
31 - 90	1	2	10,5%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
<b>Total Unidades</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>30,9%</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%
2	2	5	1	0	0	0	0	1	0	2
1	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
<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM fev-25	R\$MM mar-25	% mar-25
0 - 30	17,18	17,22	79,8%
31 - 90	2,36	4,37	20,2%
91 - 120	-	-	0,0%
121 - 180	-	-	0,0%
> 180	-	-	0,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>19,54</b>	<b>21,60</b>	<b>100,0%</b>

RECEBÍVEIS por % Pago

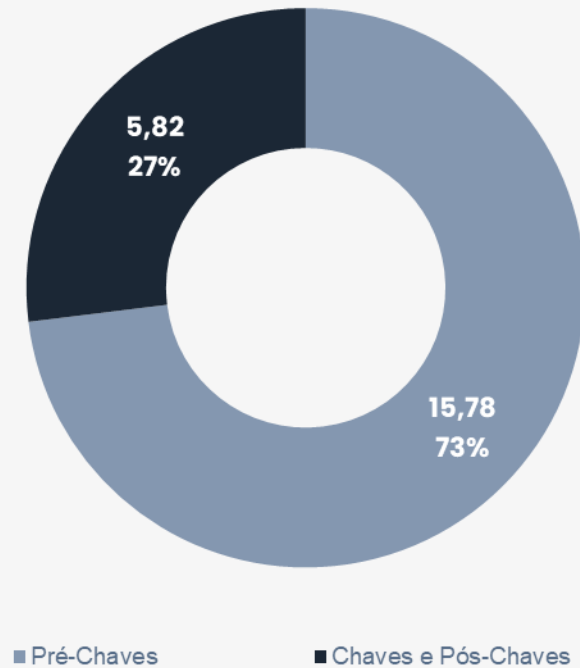
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
3,70	3,81	8,91	0,50	-	-	-	-	0,30	-	-
2,00	2,37	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>5,70</b>	<b>6,18</b>	<b>8,91</b>	<b>0,50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

O projeto possui 15 unidades vendidas, sendo 13 ativas. As unidades 2101 e 2102 estão inadimplentes acima de 31 dias. Os valores dos recebíveis foram retirados do relatório enviado pelo incorporador.

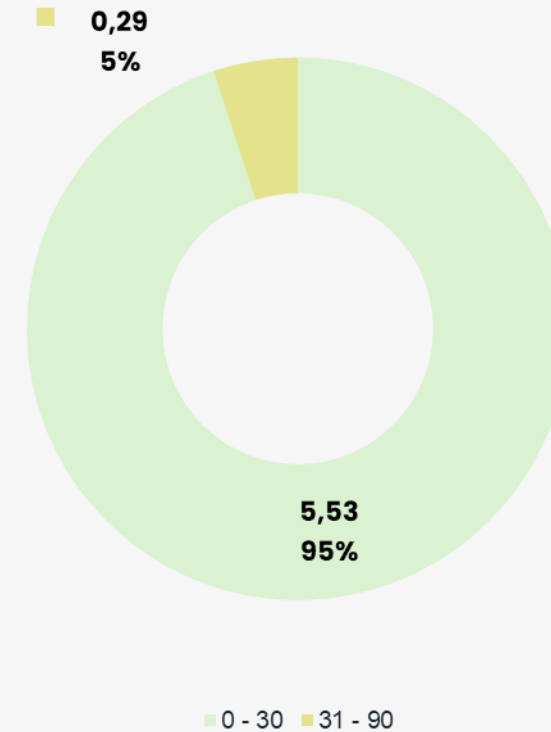


### 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



O total de recebíveis é de R\$ 21,60 milhões, sendo R\$ 5,82 milhões a receber em pré-chaves e R\$ 15,79 milhões em chaves/pós-chaves.



## 2.3 – Espelho de vendas

Joya Jardins								
2101	🏠	33,6	2102	🏠 33,34				
2001	🏠	27,7	2002	🏠 30,53				
1901	🏠	27,9	1902	🏠 28,46				
1801	🏠	26,8	1802	🏠 20,76				
1701		-	1702	-				
1601		-	1602	-				
1501		-	1502	🏠 27,47				
1401		-	1402	-				
1301		-	1302	-				
1201		-	1202	-				
1101		-	1102	-	1103	-	1104	-
1001		-	1002	-	1003	-	1004	🏠 27,50
901	🏠	25,4	902	🏠 27,05	903	-	904	-
801		-	802	-	803	-	804	-
701		-	702	-	703	-	704	🏠 25,36
601		-	602	🏠 22,06	603	-	604	-
501		-	502	-	503	-	504	-
401		-	402	-	403	-	404	-
301		-	302	-	303	-	304	-
201		-	202	-	203	-	204	-
101	🏠	10,09	102	-				

Situação dos Recebíveis		Qtde.	%
	0 - 30	11	18%
	31 - 60	2	3%
	61 - 90	0	0%
	121 - 180	0	0%
	> 180	0	0%
	Estoque	47	76%
	Quitada	2	3%
	Permuta	0	0%
	Aluguel	0	0%
<b>Total:</b>		<b>62</b>	<b>100%</b>

Status da Unidade		Qtde.	%
\$	Investidor	0	0%
🏠	Compra única	15	100%
<b>Total:</b>		<b>15</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 Mar/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú	Bradesco	Total
	51562-2	6222-7	
<b>Saldo Inicial</b>	<b>35,22</b>	<b>1,00</b>	<b>36,22</b>
Aportes	0,00	1.480.000,00	1.480.000,00
(i) Receita Contratada	0,00	572.592,01	572.592,01
Débito - Província	0,00	-1.985.625,00	-1.985.625,00
Terreno	0,00	-20.127,00	-20.127,00
Incorporação	0,00	-8.433,09	-8.433,09
Marketing	0,00	-23.036,52	-23.036,52
Retiradas	0,00	-1.055.985,00	-1.055.985,00
Crédito - Província	0,00	2.319.709,61	2.319.709,61
Aplicação / Resgate	0,00	-1.238.534,85	-1.238.534,85
Tributos	0,00	-18.679,65	-18.679,65
Desp Adm	0,00	-21.609,20	-21.609,20
Desp Financeiras	0,00	-274,53	-274,53
Outras Receitas Financeiras	0,00	3,22	3,22
(ii) Desp Comerciais - Comiss	0,00	-94.375,00	-94.375,00
Receita Comissão	0,00	94.375,00	94.375,00
<b>Saldo Final</b>	<b>35,22</b>	<b>1,00</b>	<b>36,22</b>

(i) Receita Contratada recebida nas contas do projeto no período foi de R\$572.592,01;

(ii) Repasse de comissão para a Network Consultoria em 12/03, pago na SPE.

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



## 2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25, na conta centralizadora:

	<b>Itaú</b>
<b>Classificação</b>	<b>18593-7</b>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>13.247,25</b>
(i) Receita Contratada	1.206.531,21
Crédito - Netcorp	1.985.625,00
(ii) CRI - Juros	-600.103,46
CRI - Despesas	-13.888,60
Desp Financeiras	-117,75
Débito - Netcorp	-2.319.709,61
Aplicação / Resgate	643.186,63
Outras Receitas Financeiras	1,09
<b>Saldo Final</b>	<b>914.771,76</b>
Saldo Aplicações	743.256,04
<b>Saldo + Aplic</b>	<b>1.658.027,80</b>

(i) Parte da receita contratada (R\$ 1.206.531,21) foi recebido na conta centralizadora. Portanto, o total de receita contratada recebido no período totaliza **R\$ 1.779.123,22;**

(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 Itaú 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
jan/25	0,00	806.132,69	592.309,20	1.398.441,89	-1.398.441,89	0,00
fev/25	0,00	317.500,00	149.491,18	466.991,18	-466.991,18	0,00
mar/25	0,00	572.592,01	1.206.531,21	1.779.123,22	-1.779.123,22	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>9.096.672,96</b>	<b>2.115.762,74</b>	<b>11.212.435,70</b>	<b>-11.212.435,70</b>	<b>0,00</b>



## 2.5 – Repasse de recebimentos

Valores recebidos na conta do projeto a repassar para a conta da operação de crédito.

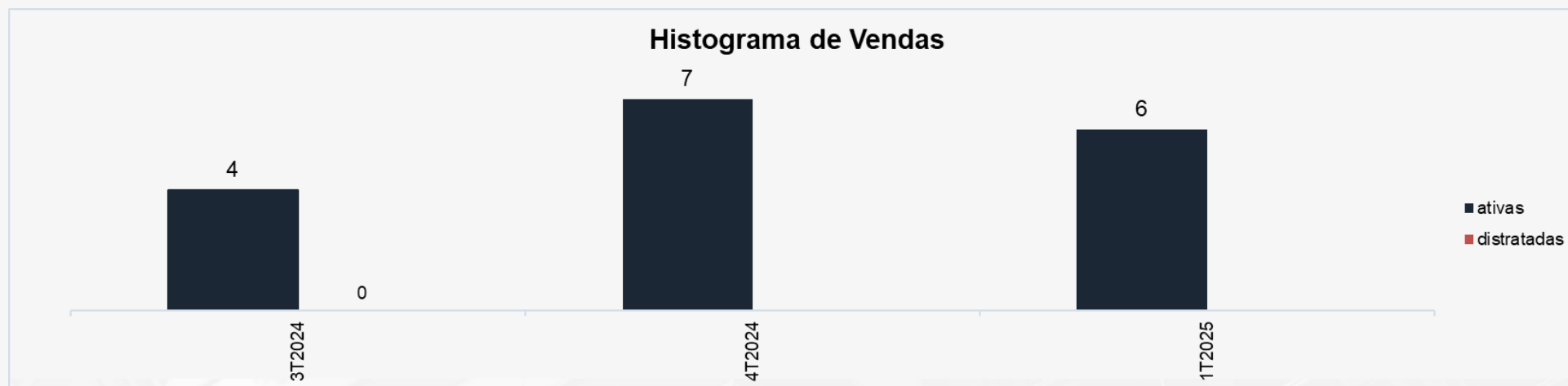
Empreendimento	Período	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)
		Extrato Bancário Itaú PS	Ext. Cliente - ERP	Recebimentos não identificados no P.S.	Valor Repassado P.S.	Saldo a Repassar P.S.
Jardins	01/09/2024	0,00	-112.500,00	-112.500,00	0,00	-112.500,00
Jardins	01/10/2024	0,00	-4.445.885,00	-4.445.885,00	0,00	-4.445.885,00
Jardins	01/11/2024	0,00	-693.290,79	-693.290,79	0,00	-693.290,79
Jardins	01/12/2024	167.431,15	-2.316.203,62	-2.148.772,47	0,00	-2.148.772,47
Jardins	01/01/2025	592.309,20	-1.398.441,89	-806.132,69	305.000,00	-501.132,69
Jardins	01/02/2025	149.491,18	-466.991,18	-317.500,00	317.500,00	0,00
Jardins	01/03/2025	1.206.531,21	-1.779.123,22	-572.592,01	505.625,00	-66.967,01
	<b>TOTAL</b>	<b>2.115.762,74</b>	<b>-11.212.435,70</b>	<b>-9.096.672,96</b>	<b>1.128.125,00</b>	<b>-7.968.547,96</b>



## 2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Calculado R\$/m²	VMU Calculado R\$ mil	VGV Calculado (R\$ mm)
57 até 67 m²	60,8	7	4	253	29.279	1.854,2	7,4	3	172,1	26.653	1.528,83	4,6
77 até 97 m²	79,0	41	9	730	24.731	2.006,0	18,1	32	2.509,4	26.653	2.090,12	66,9
107 até 127 m²	120,4	12	2	232	23.889	2.772,5	5,5	10	1.212,8	26.653	3.232,58	32,3
137 até 157 m²	146,4	2	0	0	0	0,0	0,0	2	292,9	26.653	3.903,09	7,8
<b>Total</b>		<b>62</b>	<b>15</b>	<b>1.215,5</b>	<b>25.517,8</b>	<b>2.067,7</b>	<b>31,0</b>	<b>47</b>	<b>4.187,2</b>	<b>26.653</b>	<b>2.374,52</b>	<b>111,6</b>

O projeto possui 47 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 143.567.564,92** (Tabela de vendas). Considerando o valor R\$/m² médio das últimas 6 vendas, o estoque é de **R\$ 111.602.272,69**.



Última tabela de vendas atualizada em Fevereiro de 2025



### 2.7 – Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$)	
Recebíveis	13	21.595.531,27	(A)
VP Recebíveis	13	18.921.334,90	(B)
VP Recebíveis Elegíveis	13	18.921.334,90	(C)
Estoque	47	111.602.272,69	(D)
(i) Fundo de Reserva	-	-680.821,97	(E)
Saldo Devedor Atualizado (Série 1)	-	46.186.749,77	(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>207,1%</b>	<b>●</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 31/03
- (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 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,

- (i) A securitizadora informou que o saldo do fundo de reserva fechou desenquadrado em 31/03, porém em 07/04 foi recomposto.