

Resumo da Carteira La Joie (GEA) - SETEMBRO/2024

INFORMAÇÕES DA OPERAÇÃO

CRI GEA - 61ª Emissão - Série Única		
Data De Emissão		19/07/2024
Valor	R\$	13.000.000,00
Empreendimento	La Joie	
	147 (08 Salas comerciais, 54 Apartamentos, 79 Vagas de Garagem e 06 Unidades de Terceiros)	
Total De Unidades		147
Unidades Cedidas		70 MESES
Prazo Da Operação		INCC-DI + 11,00% a.a.
Taxa Operação		

INFORMAÇÕES DA CARTEIRA

Critério Elegibilidade	ATÉ 45 DIAS DE ATRASO	
	FASE DE OBRA	OBRA CONCLUÍDA
Índice Para Correção	CUB	CUB
Juros	N/A	N/A
Amortização	N/A	N/A
Reajuste	MENSAL	MENSAL
Retroação	N/A	N/A

1. DISPONIBILIDADE DO EMPREENDIMENTO E STATUS UNIDADES

1.1 Total de Unidades	96
1.1.1 Fora de Venda e/ou Dacionados	23
1.1.2 Unidades Ativas	34
1.1.2.1 Unidades Elegíveis	32
1.1.2.2 Unidades Inelegíveis	2
1.1.2.3 Unidades Elegíveis (%)	94%
1.1.2.4 Unidades Inelegíveis (%)	6%
1.1.3 Unidades em Estoque	30
1.1.4 Unidades Quitadas	9
1.2 % Vendido	69%
1.3 LTV médio dos contratos	56,24%
1.3.1 LTV Ponderado dos Contratos	68,40%
1.3.2 LTV Médio dos Contratos (Valor Atual)	48,14%
1.3.3 LTV Ponderado dos Contratos (Valor Atual)	57,81%

1.4 Resumo Mês

	Quantidade	VGv
1.4.1. Novas Vendas	1	R\$ 1.500.000,00
1.4.2. Contratos Quitados	0	R\$ -
1.4.3. Contratos Cancelados	0	R\$ -
1.4.4. Vendas Retroativas	0	R\$ -

2. EVOLUÇÃO DE VENDAS

2.1 Evolução de Vendas - Últimos 6 Meses

	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24
2.1.1 Novas Vendas	1	1	0	0	2	1
2.1.2 Contratos Quitados	0	0	0	0	0	0
2.1.3 Contratos Cancelados	0	0	0	0	0	0

2.2 Evolução de Vendas - Por Ano

	2020	2021	2022	2023	2024
2.2.1 Novas Vendas	5	9	13	12	7
2.2.2 Contratos Quitados	0	1	2	6	0
2.2.3 Contratos Cancelados	0	1	0	1	1
2.2.4 Ativas Acumuladas	5	12	23	28	34

3. VALOR MÉDIO DO ESTOQUE

3.1 Dt. Venda mais Recente	23/09/2024
3.2 Dt. 3 meses	25/06/2024
3.3 M² unidades vendidas nos últimos 3 meses	332,12
3.4 Vlr médio m² últimos 3 meses	10.387,81

3.5 Valor Financeiro Estoque	6.623.320,64
3.6 Valor Financeiro Estoque (Inelegíveis)	1.239.088,64
3.7 VGv últimos 3 meses	3.450.000,00

4. SALDOS CARTEIRA

4.1 Saldo Futuro da Carteira (Corrigido até Data Base)

4.1.1 Prazo da Operação	R\$	15.187.246,64
4.1.1.1 Elegível	R\$	14.773.244,24
4.1.1.2 Inelegível	R\$	414.002,40
4.1.2 Cauda da Carteira	R\$	197.570,99
4.1.2.1 Elegível	R\$	197.570,99
4.1.2.2 Inelegível	R\$	-

4.2 Saldo Futuro da Carteira VP (Valor Presente - Taxa de Operação)

4.2.1 Prazo da Operação	R\$	12.178.113,64
4.2.1.1 Elegível	R\$	11.841.124,60
4.2.1.2 Inelegível	R\$	336.989,04
4.2.2 Cauda da Carteira	R\$	107.591,10
4.2.2.1 Elegível	R\$	107.591,10
4.2.2.2 Inelegível	R\$	-

5. POSIÇÃO DE COBRANÇA

5.1. Total Previsto para o Mês - Carteira Inteira	R\$	361.193,42
5.2. Total Previsto para o Mês (Elegível)	R\$	352.582,14
5.3. Total Previsto para o Mês (Inelegível)	R\$	8.611,28
Contas a Receber líquido da média da inadimplência	R\$	230.688,30
5.4. Total Recebido no Mês	R\$	439.554,77
5.4.1. Parcelas Adimplentes	R\$	231.585,34
5.4.2. Parcelas Antecipadas	R\$	3.633,31
5.4.3. Parcelas Recebidas em Atraso	R\$	204.336,12
5.5. % Troca de boleto		91%
5.5.1 Recebimento Conta Centralizadora	R\$	399.554,77
5.5.1 Recebimento Conta Livre	R\$	40.000,00

5.4.2.1 Parcelas Antecipadas	
Até 30 dias	-
> 30 dias	-
> 60 dias	3.633,31
> 90 dias	-
> 120 dias	-
> 150 dias	-
> 180 dias	-
R\$	3.633,31

5.4.3.1 Parcelas recebidas em atraso	
Até 30 dias	-
> 30 dias	-
> 60 dias	96.886,12
> 90 dias	-
> 120 dias	107.450,00
> 150 dias	-
> 180 dias	-
R\$	204.336,12

6. INADIMPLÊNCIA

6.1 Não Recebido (Inadimplência mês)	R\$	129.608,08
6.2 Não Recebido/Esperado (mensal atualizado)		35,88%
6.3 Unidades Inadimplentes - Quantidade		5
6.4 Unidades Inadimplentes - %		14,71%
6.5 Novo Devedor		3
6.6 Devedor Recorrente		2
6.7 Total previsto acumulado	R\$	16.700.744,05
6.8 Inadimplência Acumulada - Valor em Aberto	R\$	437.254,19
6.9 Inadimplência Acumulada Parcelas / Total previsto acumulado		2,62%
6.10 Inadimplência Acumulada - Saldo Contratos	R\$	3.317.320,71
6.11 Inadimplência Acumulada - Saldo Contratos / Saldo Devedor da Carteira Full		21,84%

6.12 INADIMPLÊNCIA DETALHADA

Contratos		Valor em aberto	Saldo Contrato	Risco
1 parcela atrasada	4 Contrato(s) 80,0%	R\$ 352.294,19 80,6%	R\$ 2.442.485,42 73,6%	Baixo
2 parcelas atrasadas	1 Contrato(s) 20,0%	R\$ 84.960,00 19,4%	R\$ 874.835,29 26,4%	
3 parcelas atrasadas	0 Contrato(s) 0,0%	R\$ - 0,0%	R\$ - 0,0%	
4 parcelas atrasadas	0 Contrato(s) 0,0%	R\$ - 0,0%	R\$ - 0,0%	Médio
5 parcelas atrasadas	0 Contrato(s) 0,0%	R\$ - 0,0%	R\$ - 0,0%	
+6 parcelas atrasadas	0 Contrato(s) 0,0%	R\$ - 0,0%	R\$ - 0,0%	Alto

Total de contratos em aberto

Até 30 Dias
> 30 Dias
> 60 Dias
> 90 Dias
> 120 Dias
> 150 Dias
> 180 Dias
> 360 Dias

abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set-24
-	-	-	-	507.255,75	437.254,19
-	-	-	-	203.018,40	126.729,90
-	-	-	-	-	200.000,00
-	-	-	-	94.537,08	-
-	-	-	-	124.740,27	-
-	-	-	-	-	25.564,29
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	84.960,00	84.960,00

7. ÍNDICE DE GARANTIA DO SALDO DEVEDOR

7.1 VPL Recebíveis Elegíveis =	11.841.124,60
7.2 Valor de Estoque =	6.623.320,64
7.3 Saldo Devedor Atualizado =	8.923.499,07
IGSD =	207%

$$\frac{[\text{Direitos Creditórios} + \text{Unidades em Estoque} + \text{Unidades em Estoque II}]}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} > 1,30$$

8. ÍNDICE DE GARANTIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

8.1 VPL Recebíveis Elegíveis =	11.841.124,60
8.2 Saldo Devedor Atualizado =	8.923.499,07
IGDC =	133%

$$\frac{[\text{Direitos Creditórios}]}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} > 1,20$$

9. ÍNDICE DE GARANTIA DO FLUXO MENSAL

9.1 Recebimento Líquido =	399.554,77
9.2 Remuneração do CRI =	77.498,86
IGFM =	516%

$$\frac{(\text{Recebimento Líquido})}{\text{Remuneração dos CRI}} > 1,20$$

10. COMENTÁRIOS

COMENTÁRIO GERAL

Conforme acordado com a securitizada, as parcelas classificadas como Permuta e Permuta de Materiais/Serviços serão excluídas dos valores apresentados no item 4: SALDOS CARTEIRA.

A diferença entre o item 1.1 - Total de Unidades e Unidades Cedidas deve-se ao fato de que as vagas de garagem comercializadas estão vinculadas ao contrato/venda de um apartamento ou sala comercial.