

Resumo da Carteira La Joie (GEA) - AGOSTO/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	
Índice Para Correção	FASE DE OBRA	OBRA CONCLUÍDA
Juros	CUB	CUB
Amortização	N/A	N/A
Reajuste	N/A	N/A
Retroação	MENSAL	MENSAL
	N/A	N/A

1. DISPONIBILIDADE DO EMPREENDIMENTO E STATUS UNIDADES

1.1 Total de Unidades	97
1.1.1 Fora de Venda e/ou Dacionados	23
1.1.2 Unidades Ativas	33
1.1.2.1 Unidades Elegíveis	30
1.1.2.2 Unidades Inelegíveis	3
1.1.2.3 Unidades Elegíveis (%)	91%
1.1.2.4 Unidades Inelegíveis (%)	9%
1.1.3 Unidades em Estoque	32
1.1.4 Unidades Quitadas	9
1.2 % Vendido	43%
1.3 LTV médio dos contratos	56,13%
1.3.1 LTV Ponderado dos Contratos	67,13%
1.3.2 LTV Médio dos Contratos (Valor Atual)	52,05%
1.3.3 LTV Ponderado dos Contratos (Valor Atual)	59,95%

1.4 Resumo Mês

	Quantidade	GVV
1.4.1. Novas Vendas	2	R\$ 1.950.000,00
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

	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24
2.1.1 Novas Vendas	0	1	1	0	0	2
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	6
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	33

3. VALOR MÉDIO DO ESTOQUE

3.1 Dt. Venda mais Recente	27/08/2024	3.5 Valor Financeiro Estoque	6.607.285,61
3.2 Dt. 3 meses	29/05/2024	3.6 Valor Financeiro Estoque (Inelegíveis)	1.839.281,25
3.3 M² unidades vendidas nos últimos 3 meses	209,90	3.7 VGV últimos 3 meses	1.950.000,00
3.4 Vlr médio m² últimos 3 meses	9.290,14		

4. SALDOS CARTEIRA

4.1 Saldo Futuro da Carteira (Corrigido até Data Base)

4.1.1 Prazo da Operação	R\$ 14.063.070,59
4.1.1.1 Elegível	R\$ 13.168.432,47
4.1.1.2 Inelegível	R\$ 894.638,12
4.1.2 Cauda da Carteira	R\$ 162.254,61
4.1.2.1 Elegível	R\$ 67.717,53
4.1.2.2 Inelegível	R\$ 94.537,08

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

4.2.1 Prazo da Operação	R\$ 11.293.157,24
4.2.1.1. Elegível	R\$ 10.595.553,11
4.2.1.2. Inelegível	R\$ 697.604,13
4.2.2 Cauda da Carteira	R\$ 87.774,84
4.2.2.1. Elegível	R\$ 36.344,65
4.2.2.2. Inelegível	R\$ 51.430,19

5. POSIÇÃO DE COBRANÇA

5.1 Total Previsto para o Mês - Carteira Inteira	R\$ 557.598,78
5.2 Total Previsto para o Mês (Elegível)	R\$ 549.076,98
5.3 Total Previsto para o Mês (Inelegível)	R\$ 8.521,80
Contas a Receber líquido da média da inadimplência	R\$ 354.768,91
5.4 Total Recebido no Mês	R\$ 466.414,24
5.4.1 Parcelas Adimplentes	R\$ 354.768,91
5.4.2 Parcelas Antecipadas	R\$ 3.595,56
5.4.3 Parcelas Recebidas em Atraso	R\$ 108.049,77
5.5 % Troca de boleto	55%
5.5.1 Recebimento Conta Centralizadora	R\$ 256.671,15
5.5.1 Recebimento Conta Livre	R\$ 209.743,09

5.4.2.1 Parcelas Antecipadas	
Até 30 dias	-
> 30 dias	-
> 60 dias	3.595,56
> 90 dias	-
> 120 dias	-
> 150 dias	-
> 180 dias	-
	R\$ 3.595,56

5.4.3.1 Parcelas recebidas em atraso	
Até 30 dias	-
> 30 dias	50,26
> 60 dias	-
> 90 dias	107.999,51
> 120 dias	-
> 150 dias	-
> 180 dias	-
	R\$ 108.049,77

6. INADIMPLÊNCIA

6.1 Não Recebido (Inadimplência mês)	R\$	202.829,87
6.2 Não Recebido/Esperado (mensal atualizado)		36,38%
6.3 Unidades Inadimplentes - Quantidade		5
6.4 Unidades Inadimplentes - %		15,15%
6.5 Novo Devedor		3
6.6 Devedor Recorrente		2
6.7 Total previsto acumulado	R\$	16.331.543,10
6.8 Inadimplência Acumulada - Valor em Aberto	R\$	507.255,75
6.9 Inadimplência Acumulada Parcelas / Total previsto acumulado		3,11%
6.10 Inadimplência Acumulada - Saldo Contratos	R\$	4.053.862,83
6.11 Inadimplência Acumulada - Saldo Contratos / Saldo Devedor da Carteira Full		28,83%

6.12 INADIMPLÊNCIA DETALHADA

Contratos	Valor em aberto	Saldo Contrato	Risco	
1 parcela atrasada	4 Contrato(s) 80,0%	R\$ 422.295,75 R\$ 83,3%	R\$ 3.179.740,38 78,4%	Baixo
2 parcelas atrasadas	1 Contrato(s) 20,0%	R\$ 84.960,00 R\$ 16,7%	R\$ 874.122,45 21,6%	
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

	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago-24
Total de contratos em aberto	-	-	-	-	-	507.255,75
Até 30 Dias	-	-	-	-	-	203.018,40
> 30 Dias	-	-	-	-	-	-
> 60 Dias	-	-	-	-	-	94.537,08
> 90 Dias	-	-	-	-	-	124.740,27
> 120 Dias	-	-	-	-	-	-
> 150 Dias	-	-	-	-	-	-
> 180 Dias	-	-	-	-	-	-
> 360 Dias	-	-	-	-	-	84.960,00

7. ÍNDICE DE GARANTIA DO SALDO DEVEDOR

7.1 VPL Recebíveis Elegíveis =	10.595.553,11	$\frac{[\text{Direitos Creditórios} + \text{Unidades em Estoque} + \text{Unidades em Estoque II}]}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} > 1,30$
7.2 Valor de Estoque =	6.607.285,61	
7.3 Saldo Devedor Atualizado =	8.016.337,74	
IGSD =	215%	

8. ÍNDICE DE GARANTIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

8.1 VPL Recebíveis Elegíveis =	10.595.553,11	$\frac{[\text{Direitos Creditórios}]}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} > 1,20$
8.2 Saldo Devedor Atualizado =	8.016.337,74	
IGDC =	132%	

9. ÍNDICE DE GARANTIA DO FLUXO MENSAL

9.1 Recebimento Líquido =	256.671,15	$\frac{(\text{Recebimento Líquido})}{\text{Remuneração dos CRI}} > 1,20$
9.2 Remuneração dos CR =	72.919,50	
IGDC =	352%	

10. COMENTÁRIOS

COMENTÁRIOS GERAIS

Conforme acordado com a securitizadora, 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.