

Resumo da Carteira La Joie (GEA) - DEZEMBRO/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	94
1.1.1 Fora de Venda e/ou Dacionados	23
1.1.2 Unidades Ativas	36
1.1.2.1 Unidades Elegíveis	33
1.1.2.2 Unidades Inelegíveis	3
1.1.2.3 Unidades Elegíveis (%)	91,67%
1.1.2.4 Unidades Inelegíveis (%)	8,33%
1.1.3 Unidades em Estoque	25
1.1.4 Unidades Quitadas	10
1.2 % Vendido	73,40%
1.3 LTV médio dos contratos	46,84%
1.3.1 LTV Ponderado dos Contratos	56,53%
1.3.2 LTV Médio dos Contratos (Valor Atual)	62,61%
1.3.3 LTV Ponderado dos Contratos (Valor Atual)	80,97%

1.4 Resumo Mês

	Quantidade	VG	VG
1.4.1. Novas Vendas	1	R\$	1.635.000,00
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

	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24
2.1.1 Novas Vendas	0	2	1	1	1	1
2.1.2 Contratos Quitados	0	0	0	0	1	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	10
2.2.2 Contratos Quitados	0	1	2	6	1
2.2.3 Contratos Cancelados	0	1	0	1	1
2.2.4 Ativas Acumuladas	5	12	23	28	36

3. VALOR MÉDIO DO ESTOQUE

3.1 Dt. Venda mais Recente	04/12/2024
3.2 Dt. 3 meses	05/09/2024
3.3 M² unidades vendidas nos últimos 3 meses	754,90
3.4 Vlr médio m² últimos 3 meses	6.659,16

3.5 Valor Financeiro Estoque	3.244.809
3.6 Valor Financeiro Estoque (Inelegíveis)	2.310.040,26
3.7 VGV últimos 3 meses	5.027.000,00

4. SALDOS CARTEIRA
4.1 Saldo Futuro da Carteira (Corrigido até Data Base)

4.1.1 Prazo da Operação	R\$	17.325.325,58
4.1.1.1 Elegível	R\$	16.033.570,70
4.1.1.2 Inelegível	R\$	1.291.754,88
4.1.2 Cauda da Carteira	R\$	241.718,94
4.1.2.1 Elegível	R\$	213.261,70
4.1.2.2 Inelegível	R\$	28.457,24

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

4.2.1 Prazo da Operação	R\$	13.858.730
4.2.1.1. Elegível	R\$	12.878.035
4.2.1.2. Inelegível	R\$	980.695
4.2.2 Cauda da Carteira	R\$	135.075
4.2.2.1. Elegível	R\$	119.253
4.2.2.2. Inelegível	R\$	15.822

5. POSIÇÃO DE COBRANÇA

5.1. Total Previsto para o Mês - Carteira Inteira	R\$	903.397,83
5.2. Total Previsto para o Mês (Elegível)	R\$	896.283,52
5.3. Total Previsto para o Mês (Inelegível)	R\$	7.114,31
Contas a Receber líquido da média da inadimplência	R\$	550.529,42
5.4. Total Recebido no Mês	R\$	394.681,33
5.4.1. Parcelas Adimplentes	R\$	380.667,75
5.4.2. Parcelas Antecipadas	R\$	8.524,57
5.4.3. Parcelas Recebidas em Atraso	R\$	5.489,01
5.5. % Troca de boleto		83,05%
5.5.1 Recebimento Conta Centralizadora	R\$	327.781,33
5.5.1 Recebimento Conta Livre	R\$	66.900,00

5.4.2.1 Parcelas Antecipadas	R\$	-
Até 30 dias	R\$	-
> 30 dias	R\$	4.862,69
> 60 dias	R\$	3.661,88
> 90 dias	R\$	-
> 120 dias	R\$	-
> 150 dias	R\$	-
> 180 dias	R\$	-
	R\$	8.524,57

5.4.3.1 Parcelas recebidas em atraso	R\$	-
Até 30 dias	R\$	-
> 30 dias	R\$	2.734,37
> 60 dias	R\$	2.754,64
> 90 dias	R\$	-
> 120 dias	R\$	-
> 150 dias	R\$	-
> 180 dias	R\$	-
	R\$	5.489,01

6. INADIMPLÊNCIA

6.1 Não Recebido (Inadimplência mês)	R\$	522.730
6.2 Não Recebido/Esperado (mensal atualizado)		57,86%
6.3 Unidades Inadimplentes - Quantidade		10
6.4 Unidades Inadimplentes - %		27,78%
6.5 Novo Devedor		10
6.6 Devedor Recorrente		0
6.7 Total previsto acumulado	R\$	21.580.231
6.8 Inadimplência Acumulada - Valor em Aberto	R\$	1.920.002
6.9 Inadimplência Acumulada Parcelas / Total previsto acumulado		8,90%
6.10 Inadimplência Acumulada - Saldo Contratos	R\$	6.808.759,52
6.11 Inadimplência Acumulada - Saldo Contratos / Saldo Devedor da Carteira Full		39,30%

6.12 INADIMPLÊNCIA DETALHADA

Contratos		Valor em aberto	Saldo Contrato	Risco
1 parcela atrasada	5 Contrato(s) 50,0%	R\$ 220.163,15 11,5%	R\$ 1.755.769,81 25,8%	Baixo
2 parcelas atrasadas	1 Contrato(s) 10,0%	R\$ 431.985,00 22,5%	R\$ 939.078,35 13,8%	
3 parcelas atrasadas	3 Contrato(s) 30,0%	R\$ 1.011.864,09 52,7%	R\$ 3.857.921,26 56,7%	
4 parcelas atrasadas	1 Contrato(s) 10,0%	R\$ 255.990,10 13,3%	R\$ 255.990,10 3,8%	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	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez-24
Até 30 Dias	-	507.255,75	437.254,19	1.355.321,80	1.399.593,41	1.920.002,34
> 30 Dias	-	203.018,40	126.729,90	12.760,54	-	517.071,80
> 60 Dias	-	-	200.000,00	80.000,00	72.408,86	-
> 90 Dias	-	94.537,08	-	-	80.000,00	74.228,62
> 120 Dias	-	124.740,27	-	-	-	80.000,00
> 150 Dias	-	-	25.564,29	-	-	-
> 180 Dias	-	-	-	15.157,68	-	-
> 360 Dias	-	-	-	-	-	-
	-	84.960,00	84.960,00	1.247.403,58	1.247.184,55	1.248.701,92

7. ÍNDICE DE GARANTIA DO SALDO DEVEDOR

7.1 VPL Recebíveis Elegíveis =	R\$	12.878.034,60	
7.2 Valor de Estoque =	R\$	3.244.808,97	[Direitos Creditórios + Unidades em Estoque + Unidades em Estoque II]
7.3 Saldo Devedor Atualizado =	R\$	10.732.679,34	Saldo Devedor dos CRI
IGSD =		150,22%	> 1,30

8. ÍNDICE DE GARANTIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

8.1 VPL Recebíveis Elegíveis =	R\$	12.878.035	[Direitos Creditórios]
8.2 Saldo Devedor Atualizado =	R\$	10.732.679	Saldo Devedor dos CRI
IGDC =		119,99%	> 1,20

9. ÍNDICE DE GARANTIA DO FLUXO MENSAL

9.1 Recebimento Líquido =	R\$	394.681,33	(Recebimento Líquido)
9.2 Remuneração dos CRI =	R\$	256.347,64	Remuneração dos CRI
IGFM =		153,96%	> 1,20

10. COMENTÁRIOS

5. POSIÇÃO DE COBRANÇA | 5.1. Total Previsto para o Mês - Carteira Inteira O aumento do Total Previsto para o Mês ocorreu em razão de 01 parcela do tipo "permuta" de alto valor com o vencimento no mês de dezembro/2024, essa parcela não foi paga no mês e influenciou no aumento dos itens 6.1 Não Recebido (Inadimplência mês), 6.2 Não Recebido/Esperado (mensal atualizado) e 6.8 Inadimplência Acumulada - Valor em Aberto;

5. POSIÇÃO DE COBRANÇA | 5.4. Total Recebido no Mês Comparando ao mês anterior, a redução do Total Recebido no Mês ocorreu em razão da quitação de forma antecipada do cliente DIEGO BALLAO DE OLIVEIRA realizada no mês de novembro/2024;

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.

COMENTÁRIO GERAL

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.

No item 9.1 Recebimento Líquido estamos considerando os valores que foram creditados na conta de livre movimentação da cedente, os valores foram repassados para a conta operação no dia 03/01/2025;

