

Gestão de Carteira

Liquid Play

Liquid

Destques

Eleva

Cidade

Jardim



Fluxo de Caixa Esperado

04 Contratos com R\$ 22.6M de Saldo Devedor (VPL + Atraso).



Cenário de Inadimplência

Não há contratos com atraso.



Juros

As parcelas analisadas não possuem taxas de juros.



LTV

LTV médio de 91,4% saldo devedor a VP sobre o valor do imóvel na venda.

Relatório Mensal

Empreendimento Monitorado



E L E V A

C I D A D E J A R D I M

Unidades

6

VGW Empreendimento

39,0 mi

Valor Médio de Venda

6,2 mi

Unidades Vendidas

4

Estoque

2

Valor do Estoque

14,0 mi



Visão Geral

Contratos

4

Saldo Nominal

22,65 mi

Saldo em Aberto

22,65 mi

Valor em Atraso

0,00

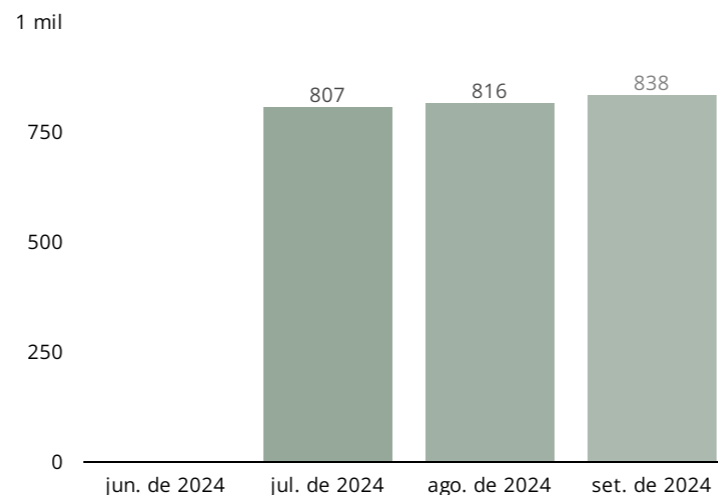
Inadimplência %

0,00%

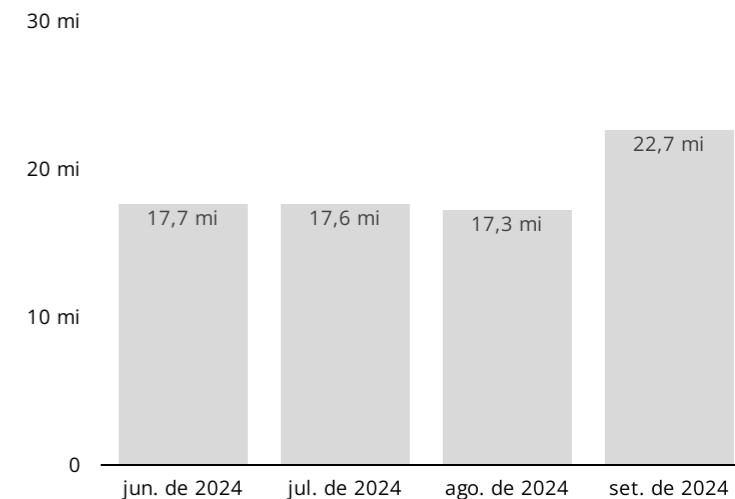
Faixa	# Contratos	% Contratos	Atraso	Saldo Nominal	Saldo Devedor (VP)
Sem Atraso	4	100%	0,00	22,7 mi	22,65 mi
Total geral	4	100%	0,00	22,7 mi	22,65 mi

Visão Macro Rating

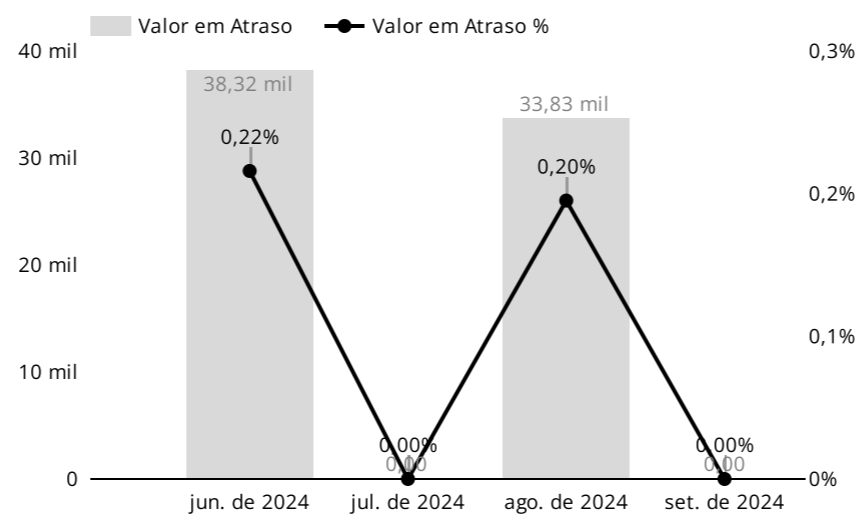
Score Bureau



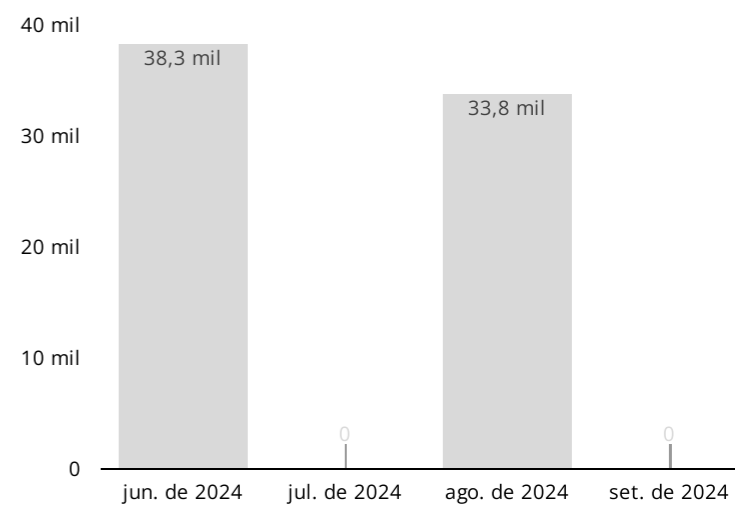
Evolução do Saldo Devedor



Saldo em Atraso ao Longo do Tempo



Evolução do Valor em Atraso



Inadimplência

LTV

Inadimplência %

0,00%

LTV

91,43%

Faixa	# Contratos	% Contratos	Atraso	Saldo Nominal	Saldo Devedor (VP)
Sem Atraso	4	100%	0,00	22.653.576	22,65 mi

Total geral	4	100%	0,00	22.653.576	22,65 mi
--------------------	----------	-------------	-------------	-------------------	-----------------

LTV - Saldo Devedor a VP

30 mi

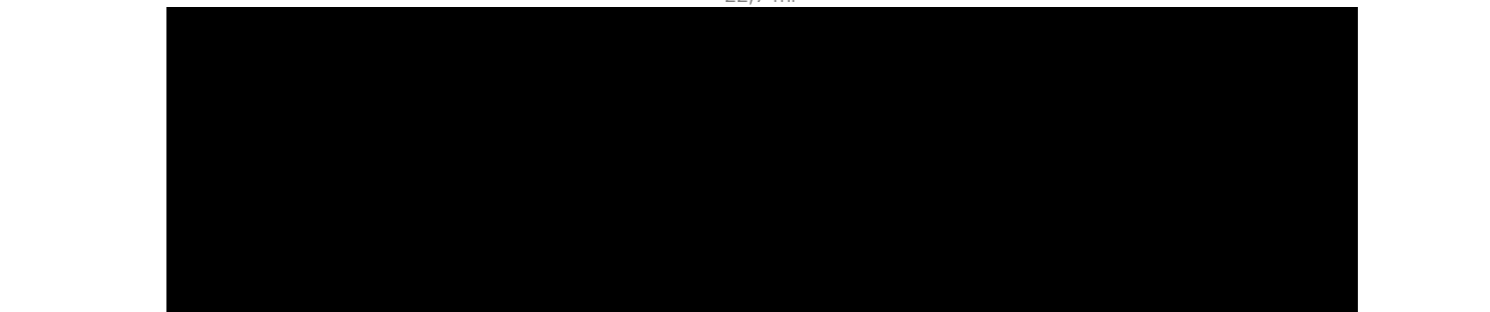
20 mi

10 mi

0

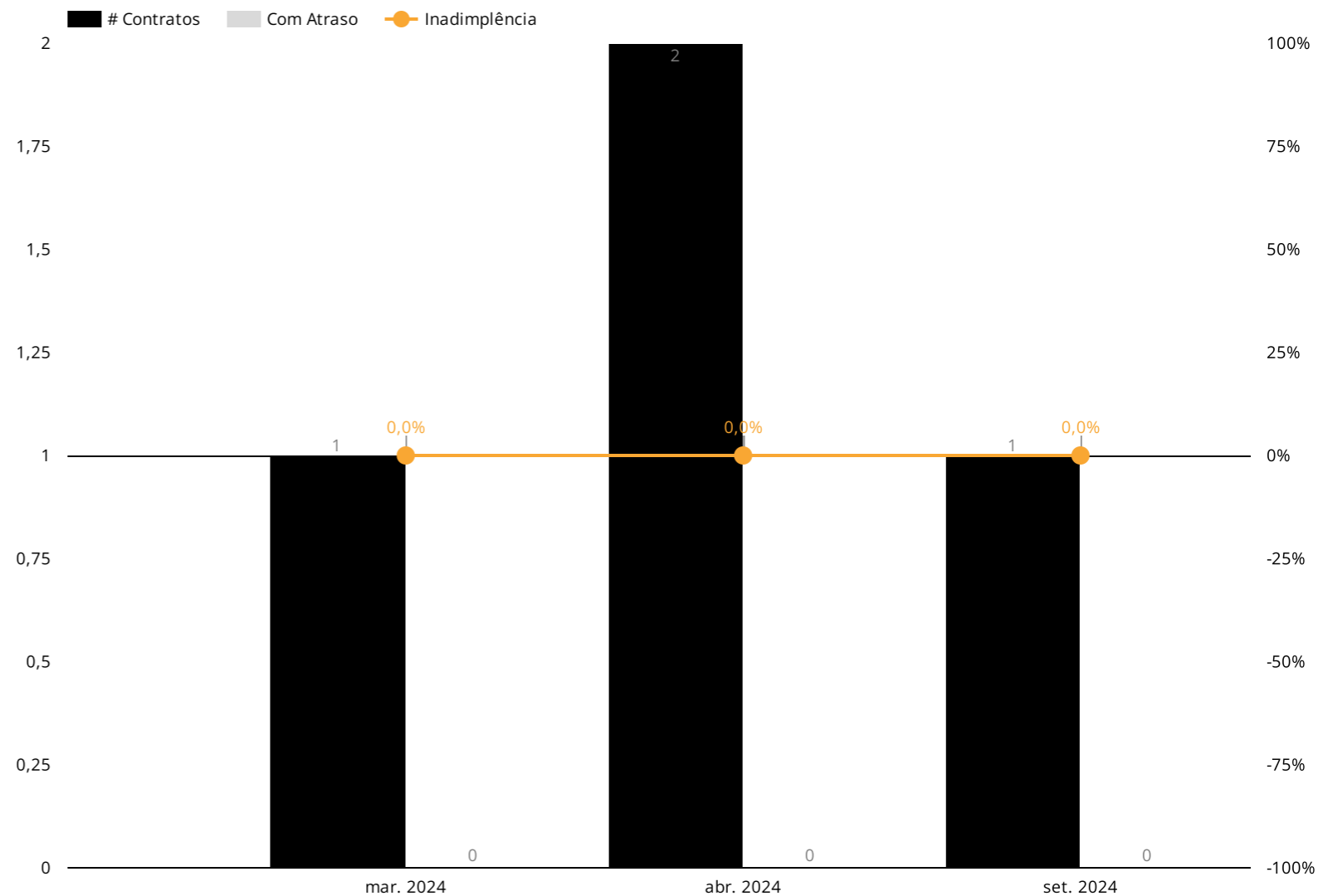
22,7 mi

100%



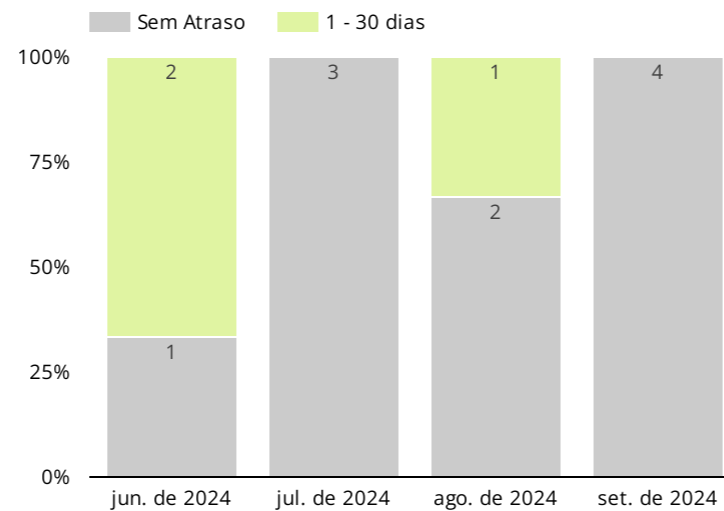
Inadimplência por Safra

Carteira de Setembro/2024 por data de emissão.

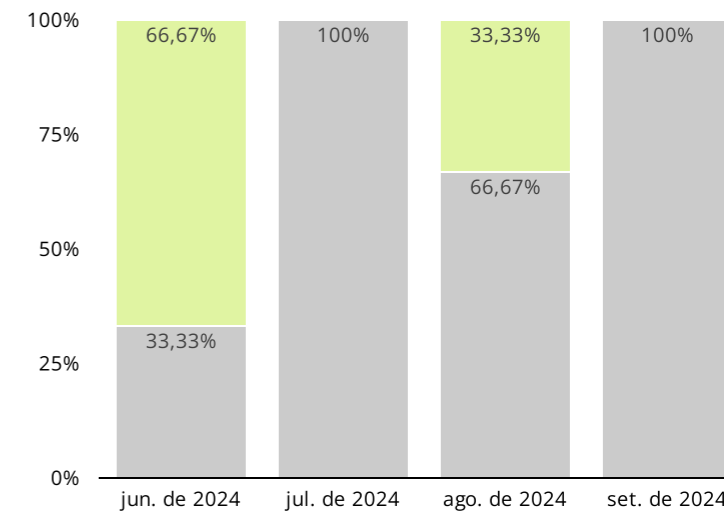


Inadimplência por Faixa

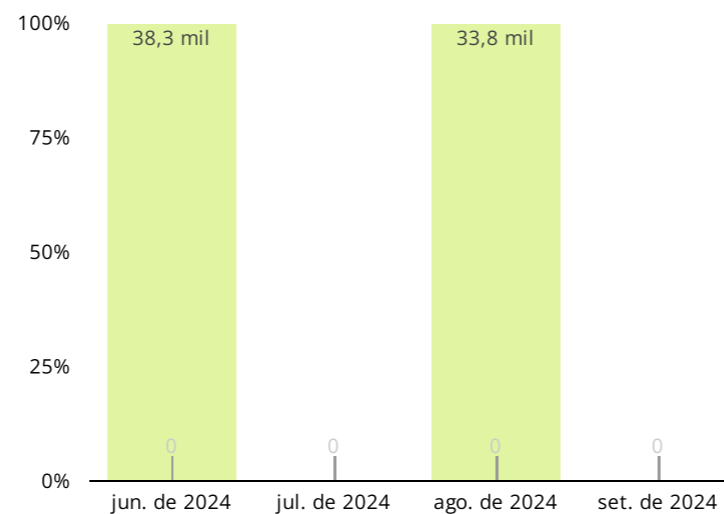
Contratos por Faixa



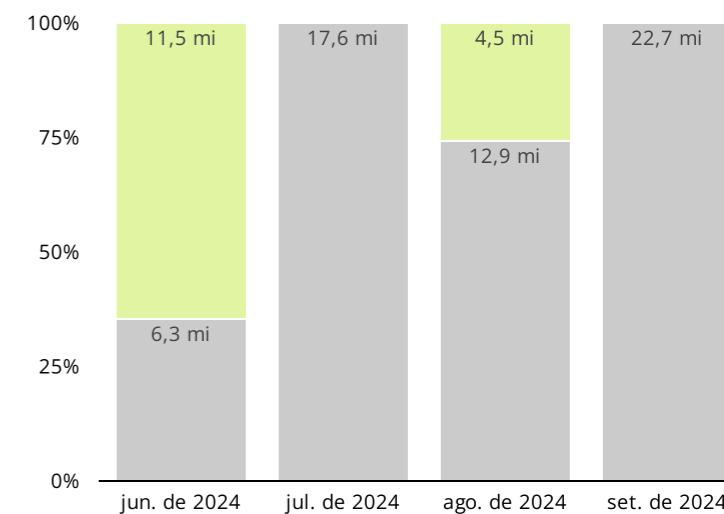
% Contratos por Faixa



Valor do Atraso



Saldo Devedor



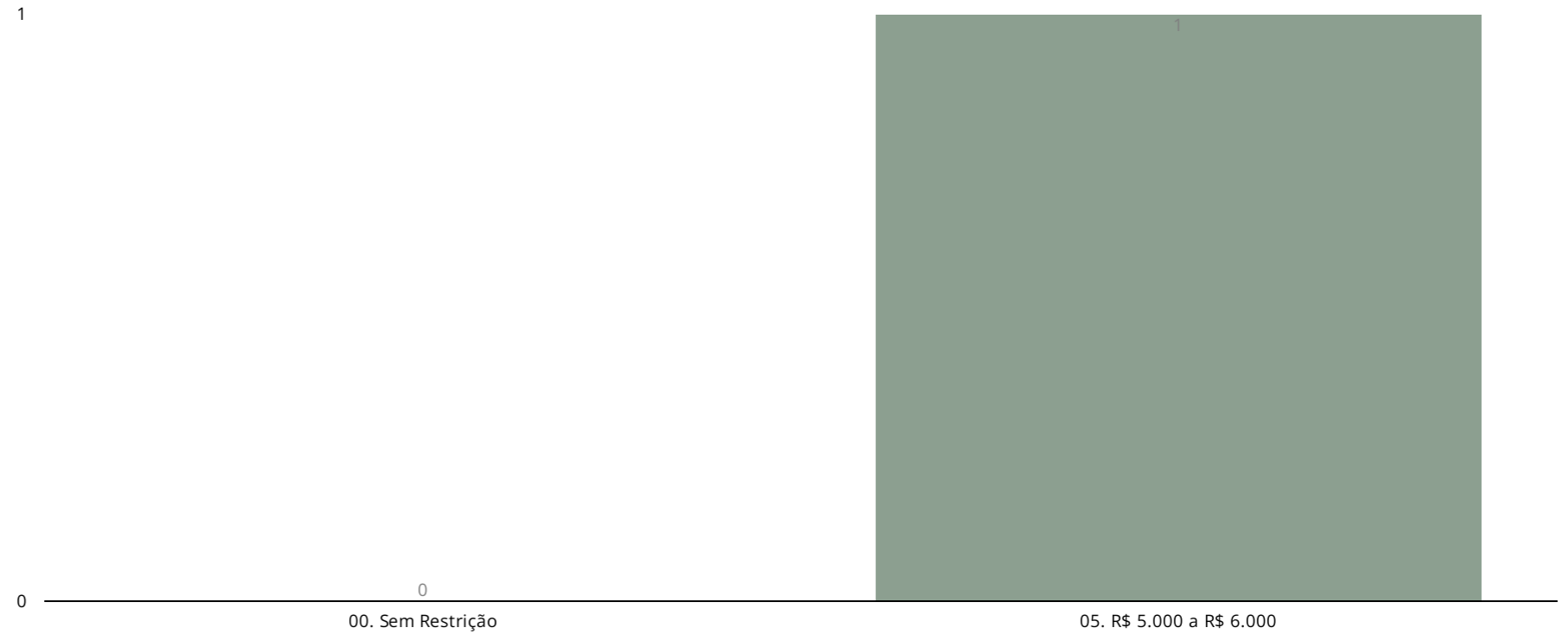
Restrições

Rating ▾	Contratos	Saldo Nominal	Saldo Devedor	Valor em Atraso	% Valor Atraso	Contratos com Restrição	Valor das Restrições	% Valor das Restrições
Não disponível	4	22,65 mi	22,65 mi	0,00	0%	1	5,44 mil	0,00%

Restrição por Tipo

Restrição ▾	Contratos	Saldo Nominal	Saldo Devedor	Atrasos	Valor em Atraso	# Contratos com Restrições	Valor das Restrições
Restrição <= Parcela	1	R\$ 4,44 mi	R\$ 4,44 mi	0	R\$ 0	1	R\$ 5.436
Sem restrição (atual)	3	R\$ 18,22 mi	R\$ 18,22 mi	0	R\$ 0	0	R\$ 0
Total geral	4	R\$ 22,65 mi	R\$ 22,65 mi	0	R\$ 0	1	R\$ 5.436

Faixas de Restrições



Contratos ^	Saldo Nominal	Saldo em Aberto	Valor em Atraso	Contratos com Restrição	Inadimplência %	Valor das Restrições
4	22,65 mi	22,65 mi	0,00	1	0%	5,44 mil

Detalhamento Restrições

ID Contrato ▾	Unidades	Rating	1ª Parcela	Data da Consulta Serasa	# PEFIN	R\$ PEFIN	# REFIN	R\$ REFIN	# Protestos	R\$ Protestos	Dias Atraso	Dívida (Atraso)	Saldo Devedor (VP)	Valor do Imóvel	LTV	Valor das Restrições
gal-14-14-04	4	Não disponível	mar. de 2024	set. 30, 2024	0	0	0	0	4	5.436	0	-	4.435.080	4.869.700	91,08%	5.436

REFIN : Débitos com bancos e outras instituições financeiras.

PEFIN : Registro de pendências financeiras, ou seja, é uma lista de dívidas não pagas por um indivíduo ou empresa.

Protesto : Processo formal, feito obrigatoriamente em cartório, com o intuito de documentar a dívida de uma pessoa física ou jurídica.

Pricing da Carteira

Pricing

19,26 mi

Taxa Pricing

15,37%

Deságio

-14,98%

Elegibilidade ▾	Contratos	LTV	Prazo Decorrido	Prazo Remanescente	Correção Monetária	Saldo Nominal	Saldo Devedor	Pricing	Taxa Pricing	Deságio
4. Elegibilidade futura	4	91,4%	5	32	4	22,7 mi	22,7 mi	19,3 mi	15,4%	-15%

Total geral	4	91,4%	5	32	4	22,7 mi	22,7 mi	19,3 mi	15,4%	-15%
--------------------	----------	--------------	----------	-----------	----------	----------------	----------------	----------------	--------------	-------------

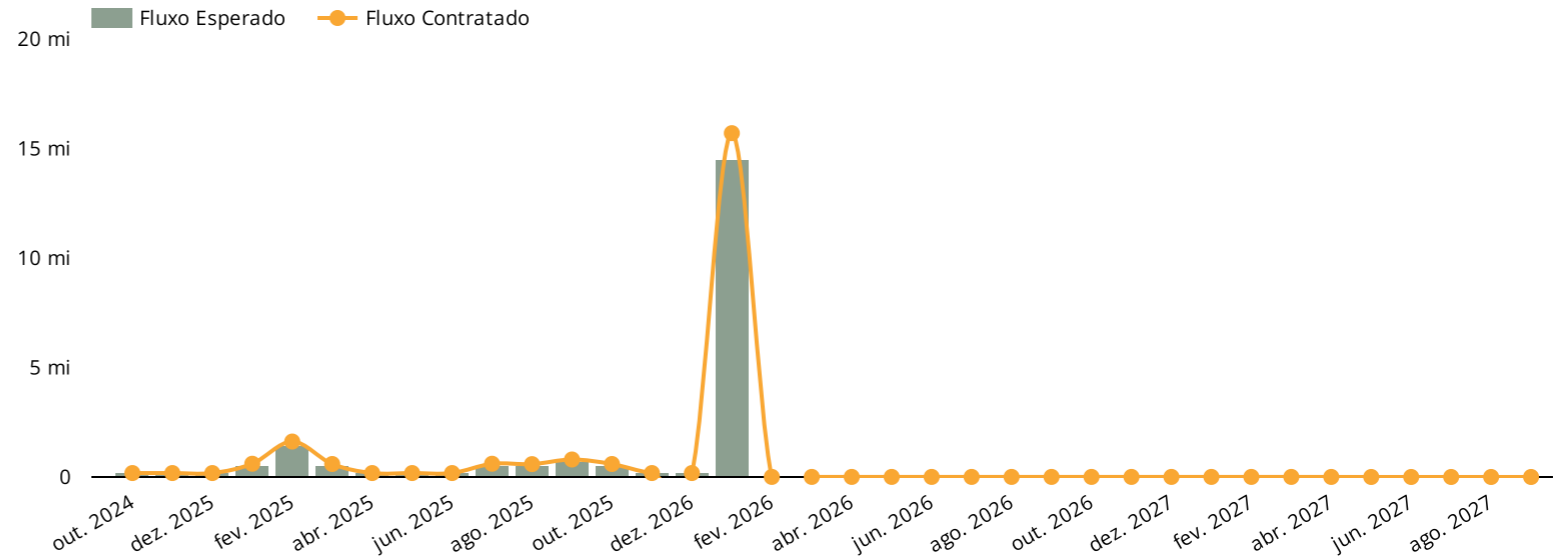
Descrição de Elegibilidade

Elegibilidade	Atraso	LTV	Prazo Decorrido	Prazo Decorrido	Índice de Correção Monetária
Elegível	Sem atraso	Menor que 90%	Maior ou igual a 6 meses	Maior ou igual a 6 meses	Possui Índice de Correção Monetária
Elegibilidade Possível	Com atraso	Menor que 90%	Maior ou igual a 6 meses	Maior ou igual a 6 meses	Possui Índice de Correção Monetária
Elegibilidade Futura	Sem atraso	Maior ou igual a 90% ou Período decorrido menor que 6 meses	Maior ou igual a 90% ou Período decorrido menor que 6 meses	Maior ou igual a 90% ou Período decorrido menor que 6 meses	Possui Índice de Correção Monetária
Elegibilidade Futura Possível	Com atraso	Maior ou igual a 90% ou Período decorrido menor que 6 meses	Maior ou igual a 90% ou Período decorrido menor que 6 meses	Maior ou igual a 90% ou Período decorrido menor que 6 meses	Possui Índice de Correção Monetária
Carteira Inelegível (No Index)	Sem atraso	Menor que 90%	Maior ou igual a 6 meses	Maior ou igual a 6 meses	Sem Índice de Correção Monetária
Carteira Inelegível	Com qualquer tipo de	Qualquer LTV	Qualquer Prazo Decorrido	Qualquer Prazo Decorrido	Sem Índice de Correção

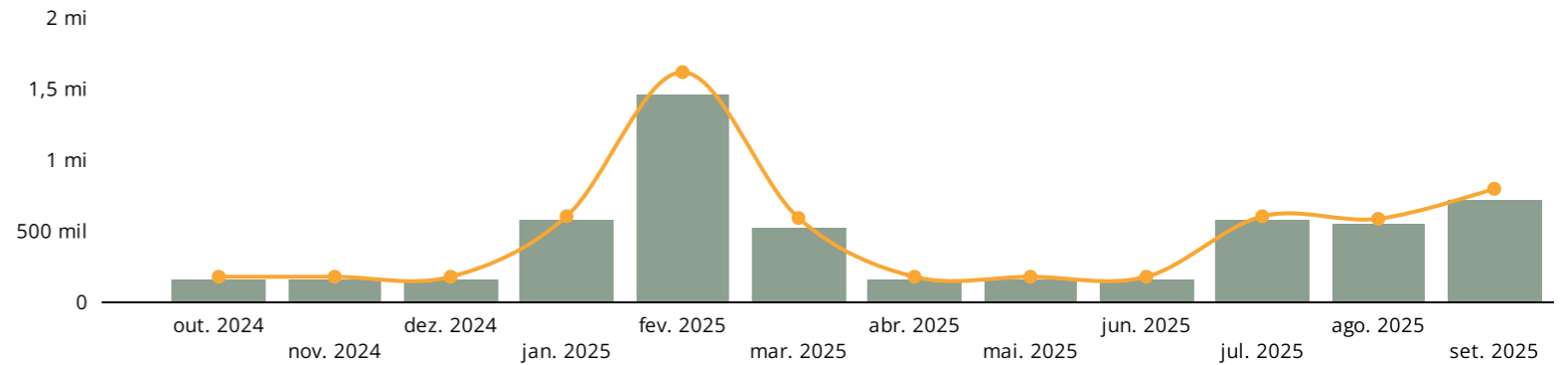
Fluxo de Caixa Ajustado ao Risco

Mês ▾	Fluxo Esperado	Fluxo Contratado	Recebimento Esperado
out. 2024	171,6 mil	179.858	95,39%
nov. 2024	171,6 mil	179.858	95,39%
dez. 2024	171,6 mil	179.858	95,39%
jan. 2025	588,1 mil	604.858	97,23%
fev. 2025	1,5 mi	1.618.485	90,82%
mar. 2025	538,1 mil	592.904	90,76%
abr. 2025	171,6 mil	179.858	95,39%
mai. 2025	171,6 mil	179.858	95,39%

Fluxo de Parcela Ajustado ao Risco



Fluxo de Caixa Ajustado ao Risco

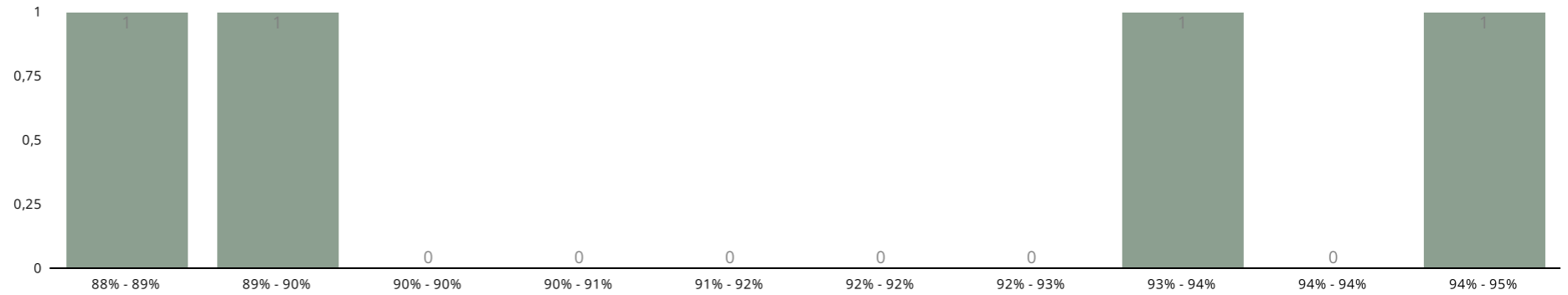


Simulação em Bancos

Contratos com LTV > 80%
4

Saldo Devedor com LTV > 80%
22,7 mi

LTV Banco - Saldo Devedor / Saldo Devedor



LTV x LTV Stress (10%)

LTV Banco	> 90%
080%-090%	2
090%-100%	2

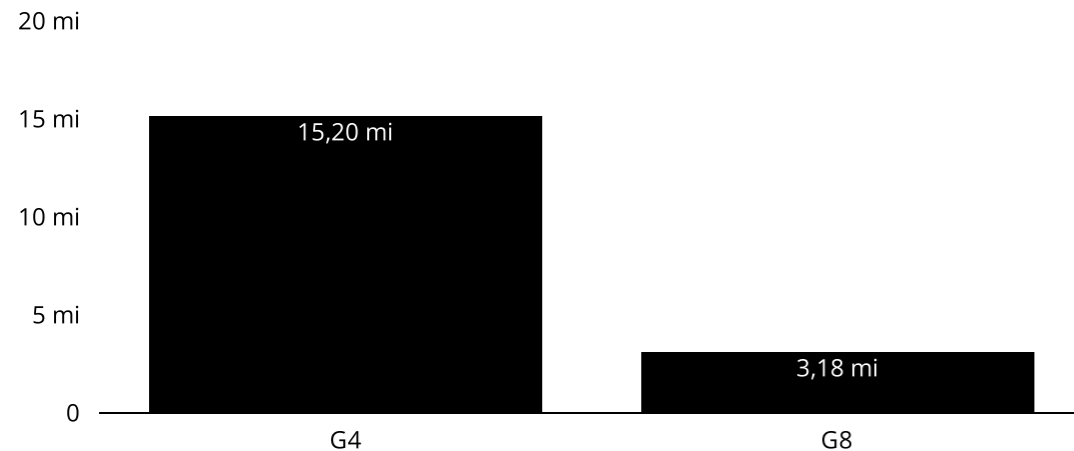
Grupos Estratégia de Repasse vs Renda vs Pró-Soluto

Grupos ^	Contratos	Saldo Nominal	Saldo Devedor	Restrições Média	Renda Suficiente	Delta Renda Baixo	Delta Renda Médio	Delta Renda Alto	Limite Simulação	Pró-soluto Simulação	Pró-soluto CPNJ	Pró-soluto sem info.	Pró-soluto Total
G4	3	18,2 mi	18,2 mi	0	0	0	1	2	3 mi	15,2 mi	0	0	15,20 mi
G8	1	4,4 mi	4,4 mi	5,4 mil	0	0	1	0	1,3 mi	3,2 mi	0	0	3,18 mi

Total geral	4	22,7 mi	22,7 mi	5,4 mil	0	0	2	2	4,3 mi	18,4 mi	0	0	18,38 mi
--------------------	----------	----------------	----------------	----------------	----------	----------	----------	----------	---------------	----------------	----------	----------	-----------------

Renda Suficiente: Renda do Proponente > Renda exigida | Delta Baixo: Renda exigida até 20% a mais da renda do proponente | Delta Alto: Mais que 80%

Grupo de Estratégia de Repasse



Descrição dos Grupos

Grupo ^	Restrição	LTV (Banco)	Renda
G1	Sem Restrição	Menor que 80%	Suficiente
G2	Sem Restrição	Maior que 80%	Suficiente
G3	Sem Restrição	Menor que 80%	Insuficiente
G4	Sem Restrição	Maior que 80%	Insuficiente
G5	Com Restrição	Menor que 80%	Suficiente
G6	Com Restrição	Maior que 80%	Suficiente
G7	Com Restrição	Menor que 80%	Insuficiente
G8	Com Restrição	Maior que 80%	Insuficiente

PDD

Provisão de Crédito de Liquidação Duvidosa

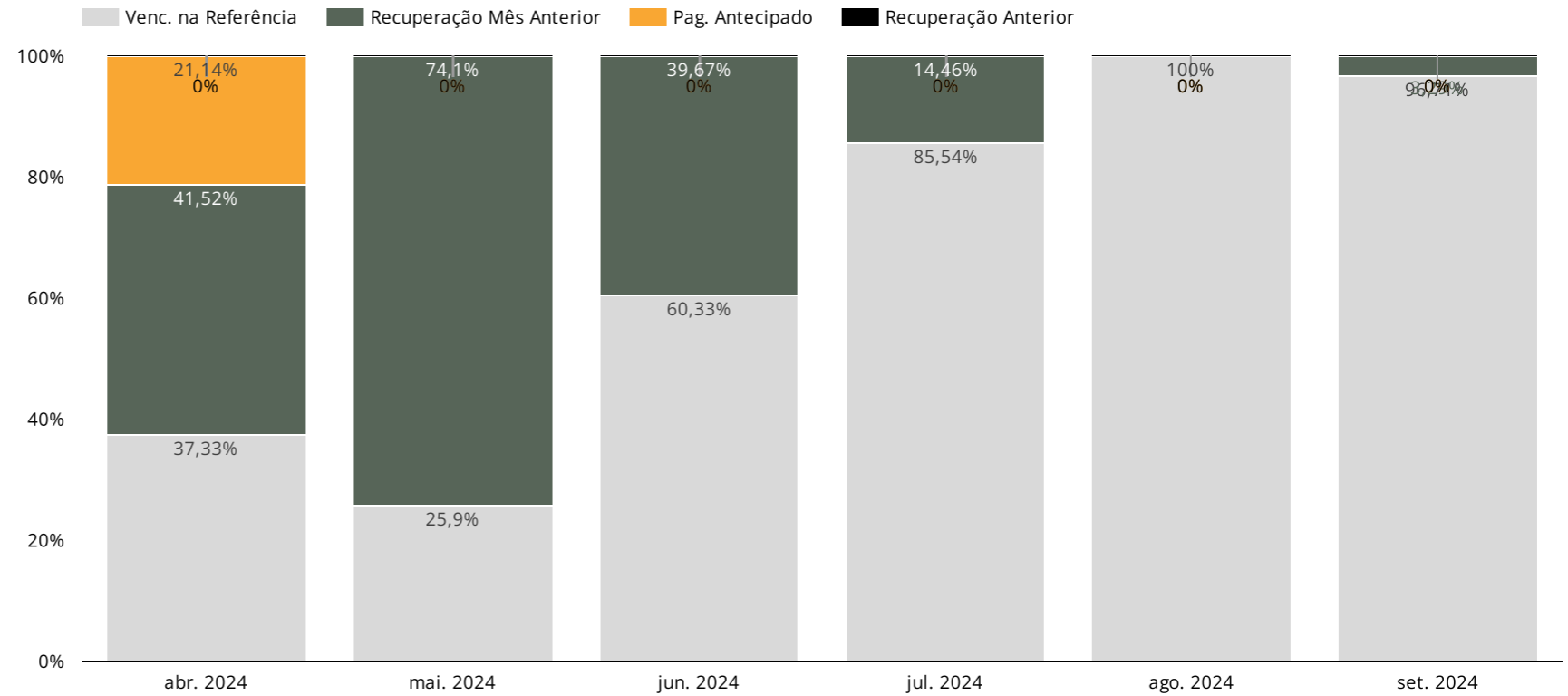
Rating ▾	Contratos	PDD Mín. Bacen	PDD Liquid	Delta PDD	Valor em Atraso	Saldo Devedor
Não disponível	4	571,77 mil	1,76 mi	1,18 mi	0,00	22,65 mi

Total geral	4	571,77 mil	1,76 mi	1,18 mi	0,00	22,65 mi
--------------------	----------	-------------------	----------------	----------------	-------------	-----------------

O indicador contábil provisão para devedores duvidosos é a estimativa de perda que pode ocorrer devido ao não recebimento, parcial ou total, de um fluxo de caixa esperado de um ativo de crédito. A PDD Liquid é o valor de provisão quando consideramos a probabilidade de inadimplência associada ao rating do modelo Liquid. A PDD adicional é a diferença entre a PDD Mín. Bacen e a PDD Liquid. Aqui não foi considerado a possível recuperação de valores no caso de inadimplência (LGD).

Evolução dos Pagamentos

Mês ▾	Recuperação Anterior	Recuperação Anterior %	Recuperação Mês Anterior	Recuperação Mês Anterior %	Venc. na Referência	Venc. na Referência %	Pag. Antecipado	Pag. Antecipado %	Valor
abr. 2024	0	0,00%	343,7 mil	41,52%	309 mil	37,33%	175.000	21,14%	827,7 mil



Evolução de Vendas

Estoque

2

Valor Médio de Venda

6,2 mi

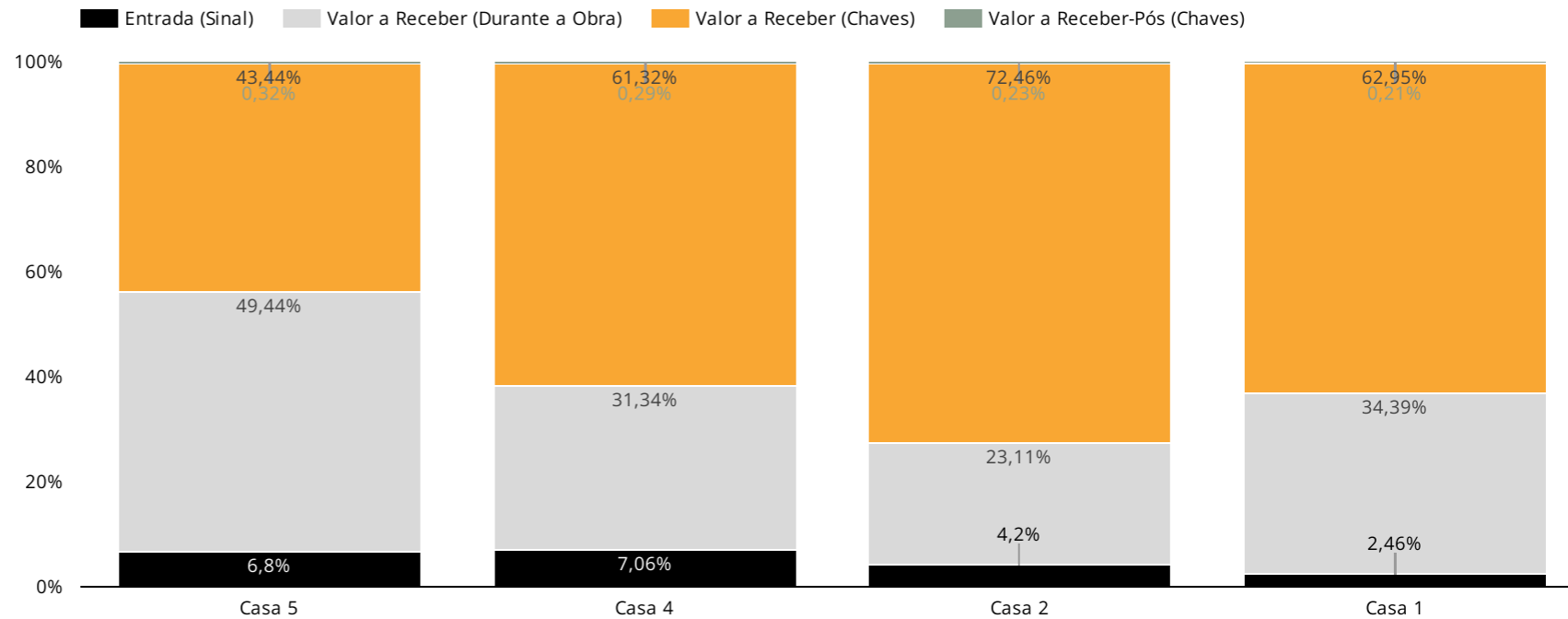
Custo de Construção

16,0 mi

Índice de Cobertura da AF

410%

Unidade ▾	Valor de Venda	Entrada (Sinal)	Valor a Receber (Durante a Obra)	Valor a Receber (Chaves)	Valor a Receber-Pós (Chaves)
Casa 1	7,1 mi	175.000,00	2,5 mi	4,49 mi	15 mil
Casa 2	6,6 mi	276.000,00	1,5 mi	4,77 mi	15 mil
Casa 4	4,9 mi	343.700,00	1,5 mi	2,99 mi	14 mil
Casa 5	6,2 mi	422.660,00	3,1 mi	2,70 mi	20 mil
Total geral	24,8 mi	1.217.360,00	8,6 mi	14,94 mi	64 mil



Detalhamento Rating Liquid

Para determinar o rating, avaliamos vários fatores do histórico de pagamentos dos contratos, como:

- Quantos dias o cliente **demora para pagar** uma parcela;
- Qual foi o **maior atraso** que o cliente já teve entre as parcelas;
- **Como o cliente costuma pagar as parcelas em atraso** dentro de diferentes intervalos de tempo (por exemplo, 5-30 dias, 30-60 dias, etc.);
- A **porcentagem de parcelas que o cliente pagou em dia** versus aquelas que o cliente atrasou;
- A **média e a variação dos seus atrasos** nos pagamentos; dentre outras.

Em seguida, utilizamos a equação de **regressão logística** que desenvolvemos. Essa equação combina todas as variáveis usando pesos específicos, que foram determinados durante a fase de treinamento do modelo. Como resultado temos um **valor de score**, específico para o **setor imobiliário**.

Transformamos o score numérico em uma letra de A a H. Cada faixa de score corresponde a uma dessas letras, com cada letra representando um nível de risco de default. Por exemplo:

Rating ▲	Score	Risco de Default
A	900 - 1000	Baixo Risco
B	800 - 899	Baixo a Moderado Risco
C	700 - 799	Moderado Risco
D	600 - 699	Moderado a Alto Risco
E	500 - 599	Alto Risco
F	400 - 499	Muito Alto Risco
G	300 - 399	Quase Certo de Default
H	0 - 299	Certeza de Default

Pricing da Carteira

Descrição de Elegibilidade

Elegibilidade	Atraso	LTV	Prazo Decorrido	Prazo Decorrido	Índice de Correção Monetária
Elegível	Sem atraso	Menor que 90%	Maior ou igual a 6 meses	Maior ou igual a 6 meses	Possui Índice de Correção Monetária
Elegibilidade Possível	Com atraso	Menor que 90%	Maior ou igual a 6 meses	Maior ou igual a 6 meses	Possui Índice de Correção Monetária
Elegibilidade Futura	Sem atraso	Maior ou igual a 90% ou Período decorrido menor que 6 meses	Maior ou igual a 90% ou Período decorrido menor que 6 meses	Maior ou igual a 90% ou Período decorrido menor que 6 meses	Possui Índice de Correção Monetária
Elegibilidade Futura Possível	Com atraso	Maior ou igual a 90% ou Período decorrido menor que 6 meses	Maior ou igual a 90% ou Período decorrido menor que 6 meses	Maior ou igual a 90% ou Período decorrido menor que 6 meses	Possui Índice de Correção Monetária
Carteira Inelegível (No Index)	Sem atraso	Menor que 90%	Maior ou igual a 6 meses	Maior ou igual a 6 meses	Sem Índice de Correção Monetária
Carteira Inelegível	Com qualquer tipo de atraso	Qualquer LTV	Qualquer Prazo Decorrido	Qualquer Prazo Decorrido	Sem Índice de Correção Monetária