

Gestão de Carteira

Liquid Play

Liquid

Relatório Mensal

Empreendimento Monitorado



E L E V A

CIDADE JARDIM

Unidades

6

VGW Empreendimento

39,0 mi

Valor Médio de venda

6,2 mi

Unidades Vendidas

4

Estoque

2

Valor Estoque

14,3 mi



Resumo

Visão Geral

Contratos

4

Saldo Nominal

22,61 mi

Saldo Devedor

22,61 mi

Valor Atraso

34,51 mil

Over 90 %

0

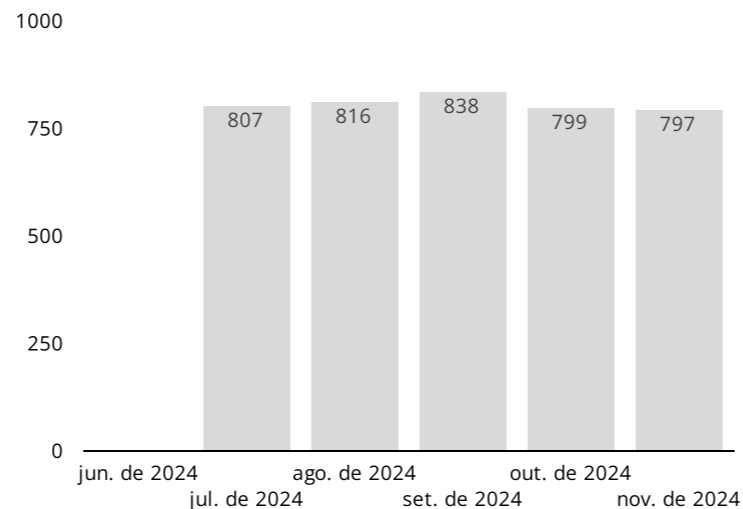
Inadimplência

0,15%

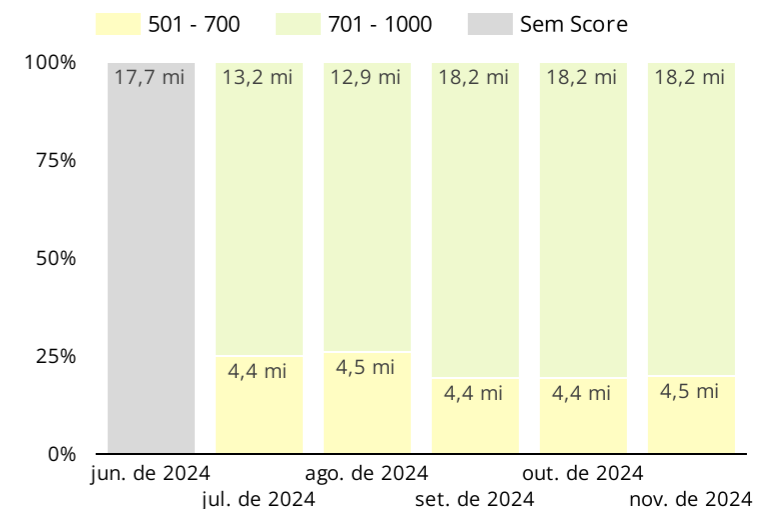
Faixa Atraso	# Contratos	% Contratos	Valor Atraso	Inadimplência	Saldo Nominal	Saldo Devedor
Sem Atraso	3	75%	0,00	0%	18,16 mi	18,16 mi
1 - 5 dias	1	25%	34,51 mil	0,77%	4,46 mi	4,46 mi
Total geral	4	100%	34,51 mil	0,15%	22,61 mi	22,61 mi

Visão Macro Score

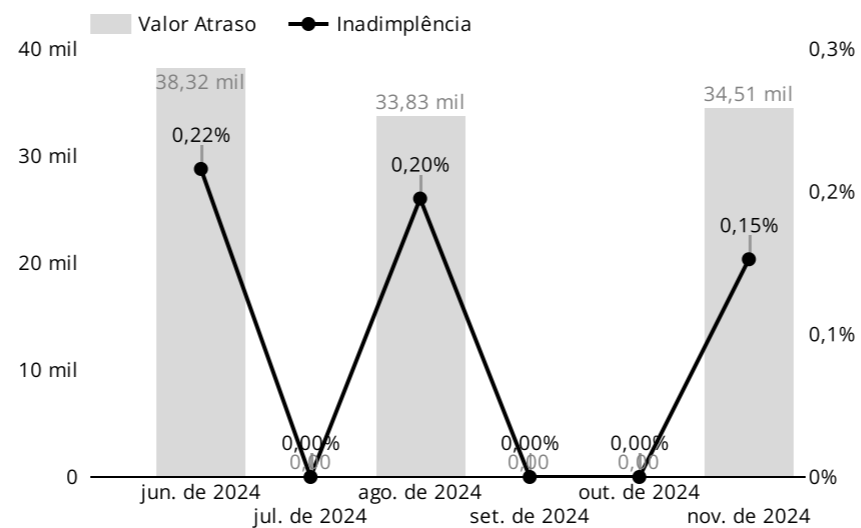
Evolução do Score



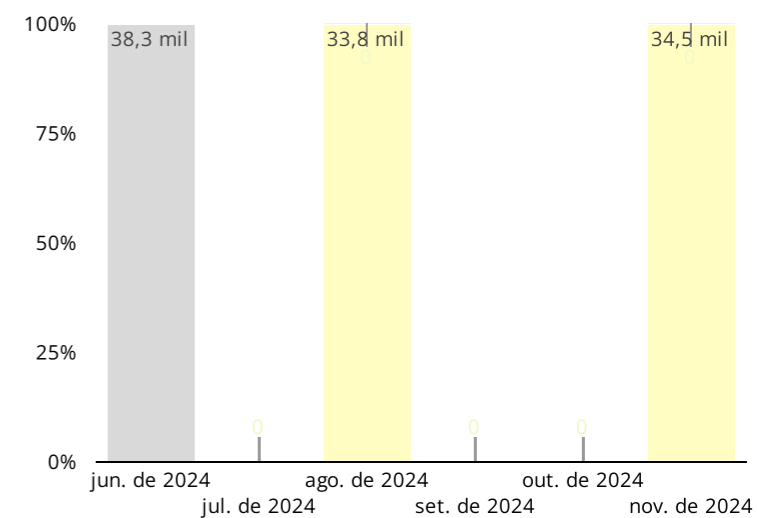
Evolução do Saldo Devedor



Saldo em Atraso ao Longo do Tempo



Evolução do Valor em Atraso



Inadimplência

LTV

Inadimplência

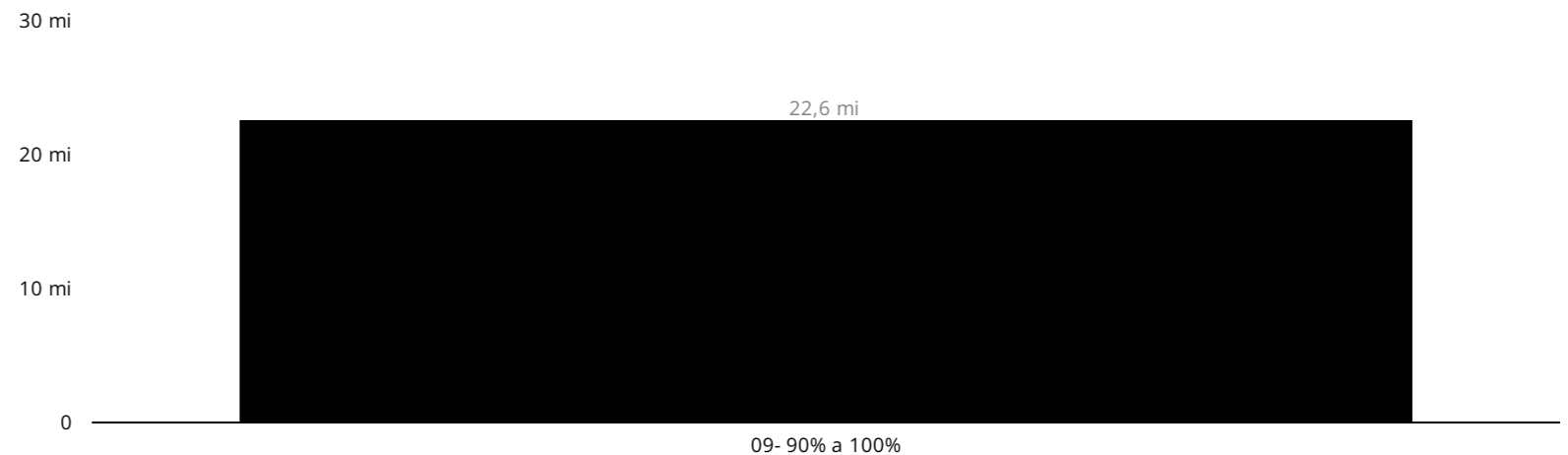
0,15%

LTV

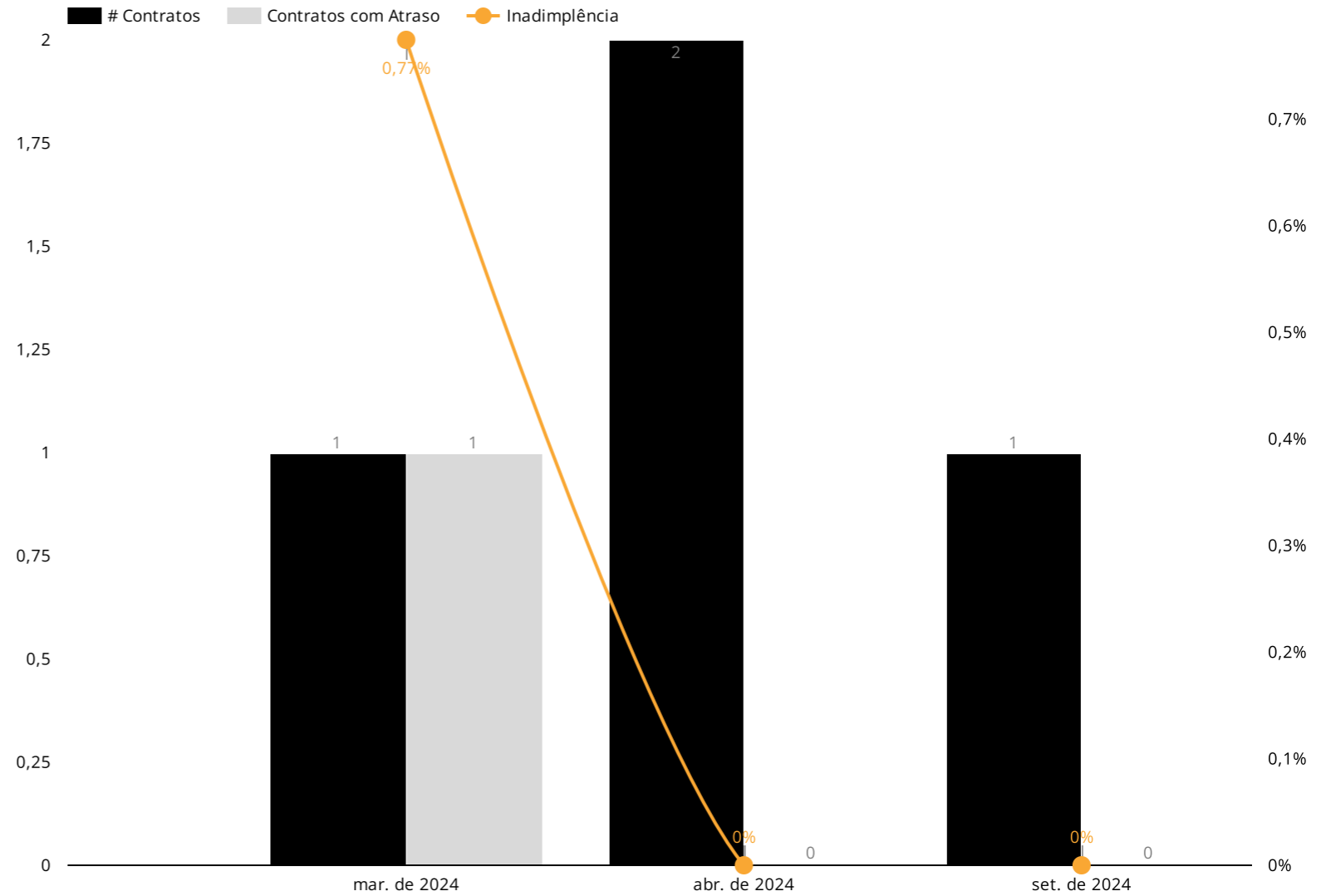
91,06%

Faixa Atraso	# Contratos	% Contratos	Valor Atraso	Inadimplência	Saldo Nominal	Saldo Devedor
Sem Atraso	3	75%	0,00	0%	18,16 mi	18,16 mi
1 - 5 dias	1	25%	34,51 mil	0,77%	4,46 mi	4,46 mi
Total geral	4	100%	34,51 mil	0,15%	22,61 mi	22,61 mi

LTV - Saldo Devedor a VP

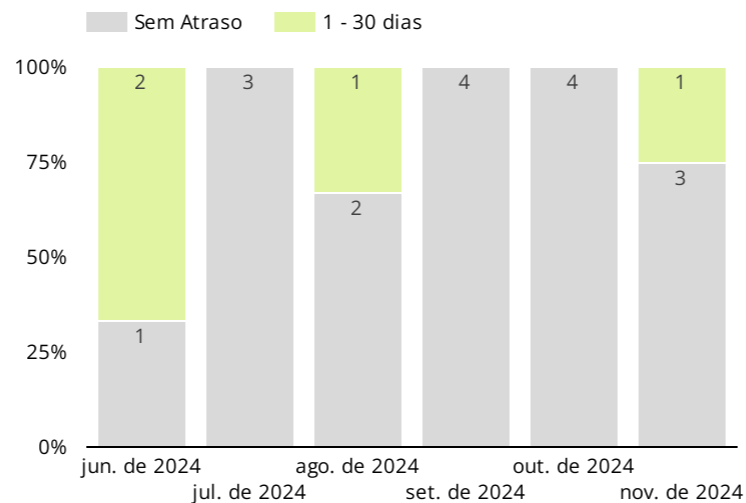


Inadimplência por Safra

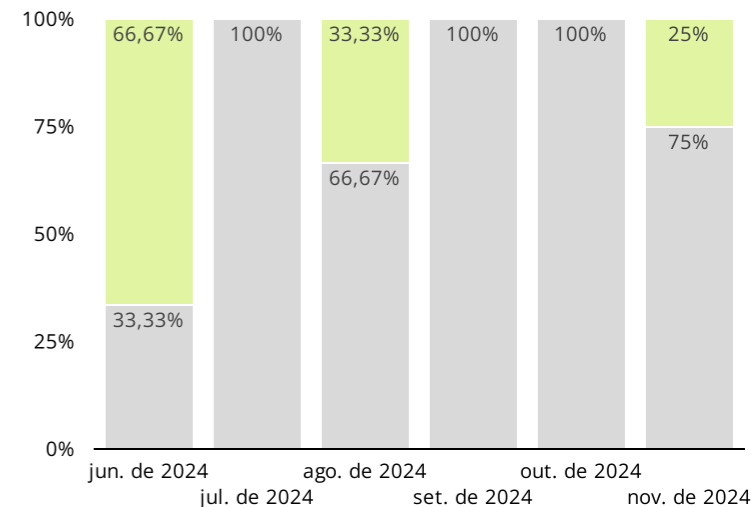


Inadimplência por Faixa

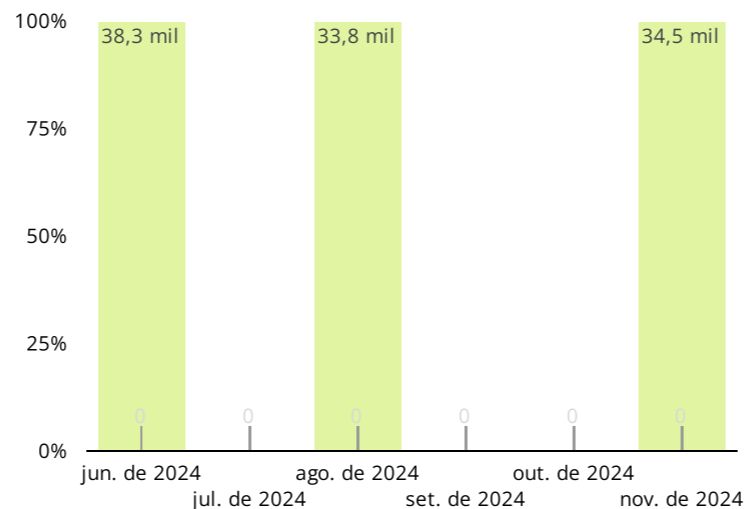
Contratos por Faixa



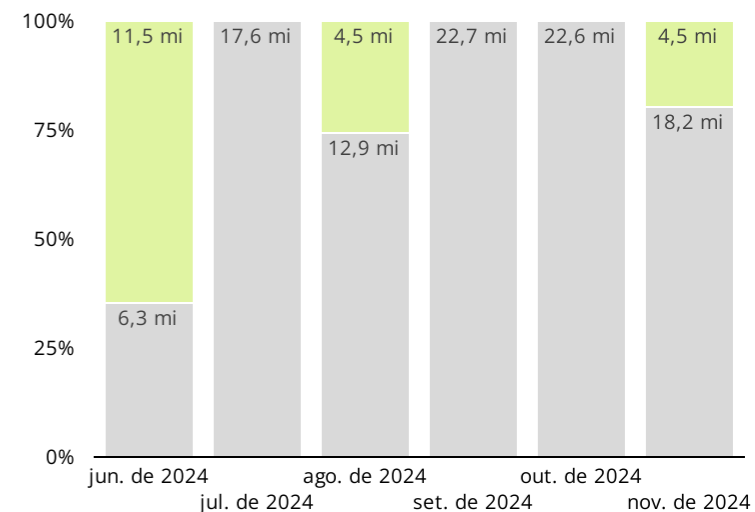
% Contratos por Faixa



Valor do Atraso



Saldo Devedor



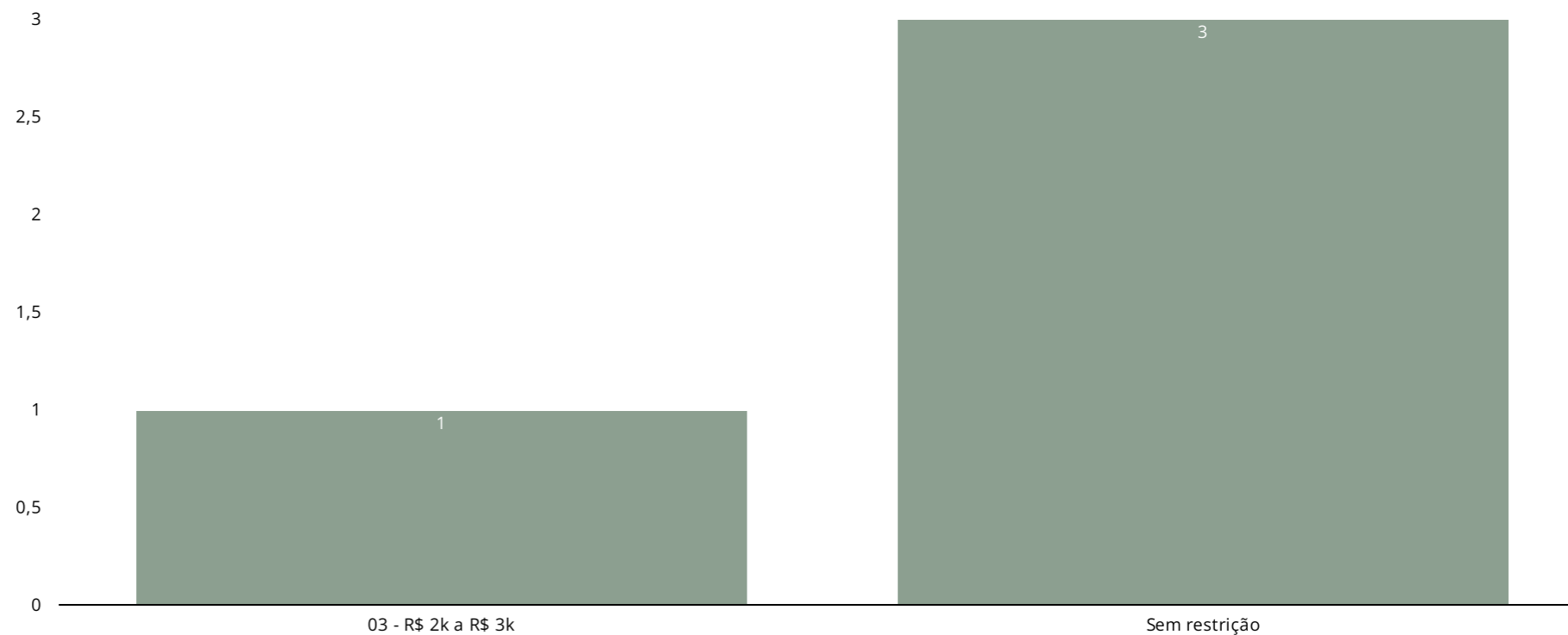
Restrições

Faixa Score ▾	Contratos	Saldo Nominal	Saldo Devedor	Valor Atraso	Valor Atraso %	Contratos com Restrição	Restrições	Restrições %
501 - 700	1	4,46 mi	4,46 mi	34,51 mil	100%	1	2,71 mil	100,00%
701 - 1000	3	18,16 mi	18,16 mi	0,00	0%	0	0,00	0,00%

Restrição por Tipo

Tipo Restrição ▾	Contratos	Saldo Nominal	Saldo Devedor	Valor Atraso	Contratos com Restrição	Restrições	Restrições %
Restrição <= Parcela	1	4,5 mi	4,5 mi	34,5 mil	1	2.710	100%
Sem restrição	3	18,2 mi	18,2 mi	0	0	0	0%
Total geral	4	22,6 mi	22,6 mi	34,5 mil	1	2.710	100%

Faixas de Restrições



Contratos	Saldo Nominal	Saldo Devedor	Valor Atraso	Contratos com Restrição	Inadimplência	Restrições
4	22,61 mi	22,61 mi	34,51 mil	1	0,15%	2,71 mil

Detalhamento Restrições

ID Contrato	Unidade	Score	Data Primeira Parcela	Data Consulta Serasa	PEFIN Quantidade	PEFIN Valor	REFIN Quantidade	REFIN Valor	Protesto Quantidade	Protesto Valor	Restrições	Dias Atraso	Valor Atraso	Valor Imóvel	Restrições
gal-14-14-04	4	575	29 de mar. de 2024	29 de nov. de 2024	0	0	0	0	2	2710	2710	1	34513.84	4869700	2710
gal-14-14-05	5	930	10 de set. de 2024	29 de nov. de 2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6219460	0
gal-14-14-01	1	743	5 de mai. de 2024	29 de nov. de 2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7125000	0
gal-14-14-02	2	940	5 de abr. de 2024	29 de nov. de 2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6576000	0

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.

Pagamento efetuado dia 2/12, após o fechamento do relatório

Pricing da Carteira

Pricing

19,55 mi

Taxa Pricing

15,70%

Deságio

-13,50%

Elegibilidad e ^	Contratos	LTV	Prazo Decorrido	Prazo Remanesce	Correção Monetária	Saldo Nominal	Saldo Devedor	Pricing	Taxa Pricing	Deságio
4) Elegibilidade futura	3	91,13%	6	31	1	18,2 mi	18,2 mi	15,8 mi	15,28%	-13,09%
5) Elegibilidade futura possível	1	90,83%	8	28	1	4,5 mi	4,5 mi	3,8 mi	16,95%	-14,71%

Pricing da Carteira

Pricing

19,55 mi

Taxa Pricing

15,70%

Deságio

-13,50%

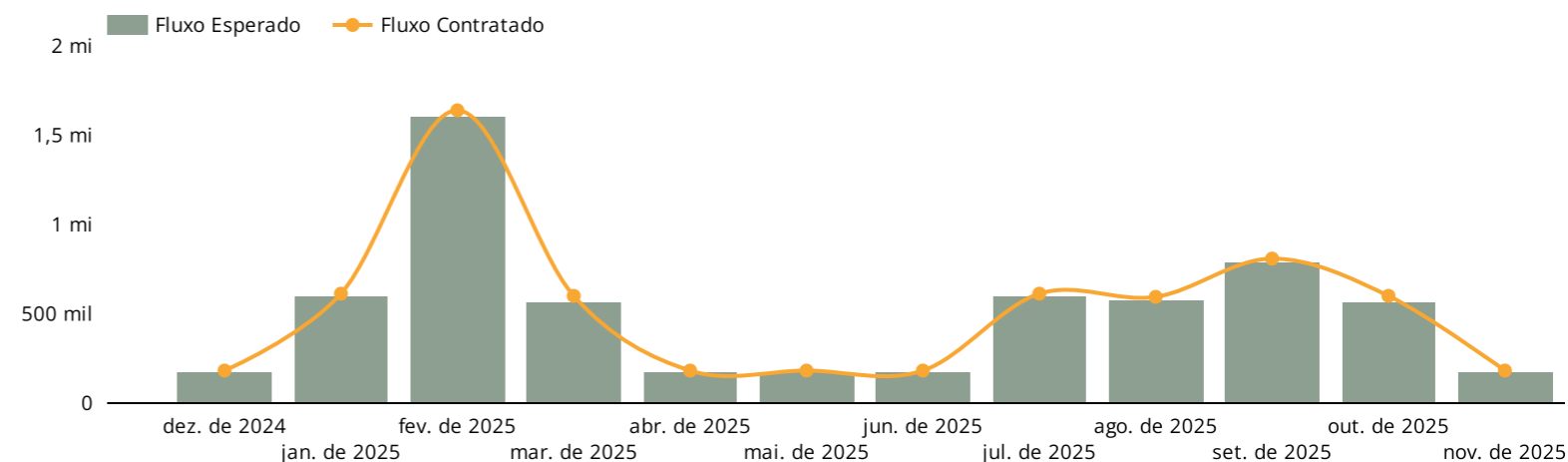
Faixa Score ▲	Contratos com Atraso	LTV	Prazo Decorrido	Prazo Remanescente	Correção Monetária	Saldo Nominal	Saldo Devedor	Pricing	Taxa Pricing	Deságio
501 - 700	1	90,83%	8	28	1	4,5 mi	4,5 mi	3,8 mi	16,95%	-14,71%
701 - 1000	0	91,13%	6	31	1	18,2 mi	18,2 mi	15,8 mi	15,28%	-13,09%

Fluxo de Caixa

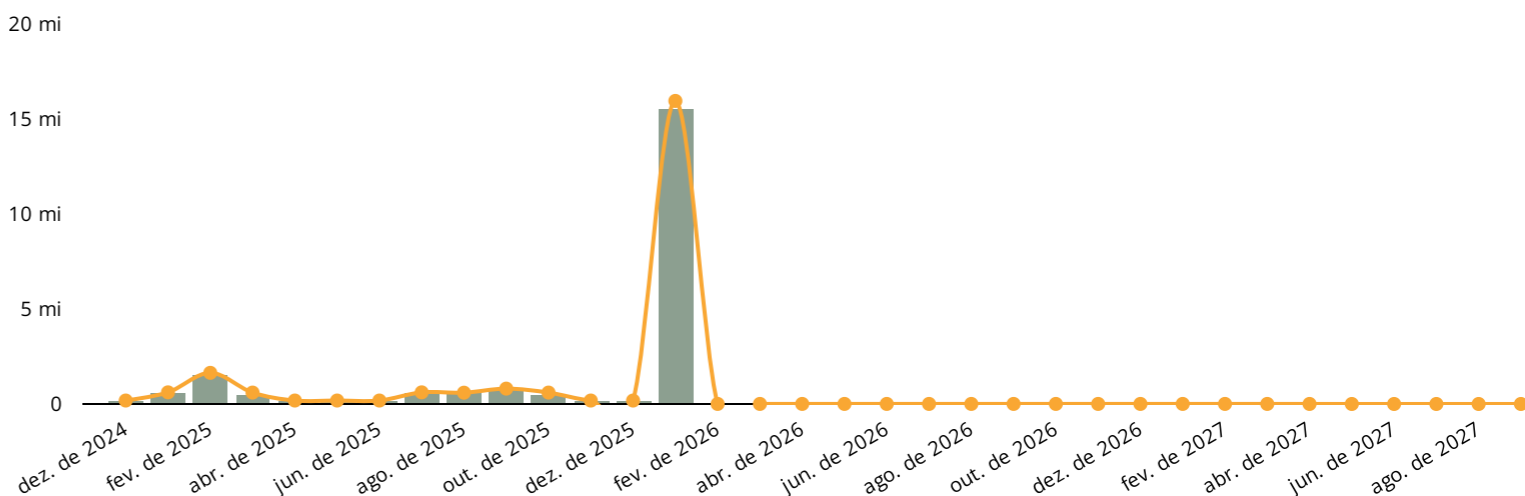
Ajustado ao Risco

Data Base Fluxo ▾	Fluxo Esperado	Fluxo Contratado
dez. de 2024	177.748,61	182.167,61
jan. de 2025	601.619,88	612.624,87
fev. de 2025	1.605.852,44	1.639.267,73
mar. de 2025	571.373,78	600.517,24
abr. de 2025	177.748,61	182.167,61
mai. de 2025	177.748,61	182.167,61
jun. de 2025	177.748,61	182.167,61
jul. de 2025	601.619,88	612.624,87

Fluxo de Parcela Ajustado ao Risco



Fluxo de Caixa Ajustado ao Risco



Simulação em Bancos

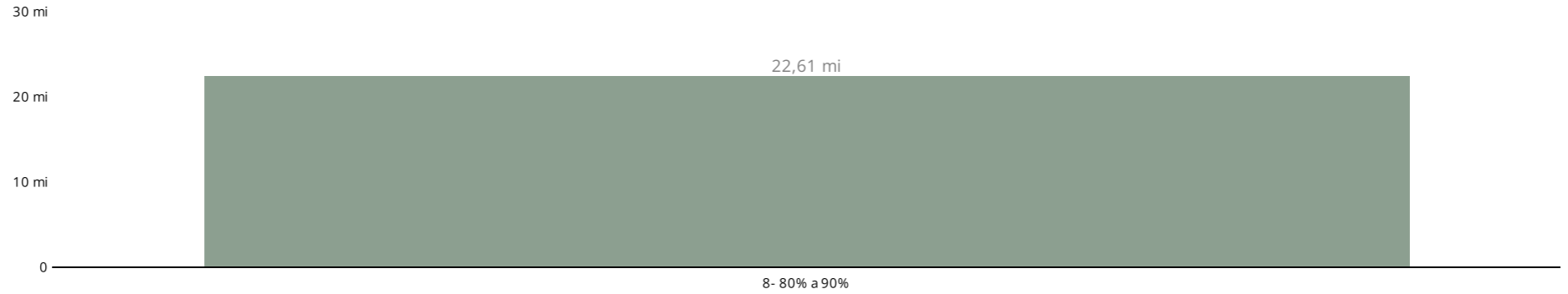
Contratos com LTV > 80%

4

Saldo Devedor LTV > 80%

22,6 mi

LTV Banco - Saldo Devedor / Valor do Contrato Atualizado



LTV x LTV Stress (10%)

Faixa LTV Banco	9- > 90%
8- 80% a 90%	22.614.639,82

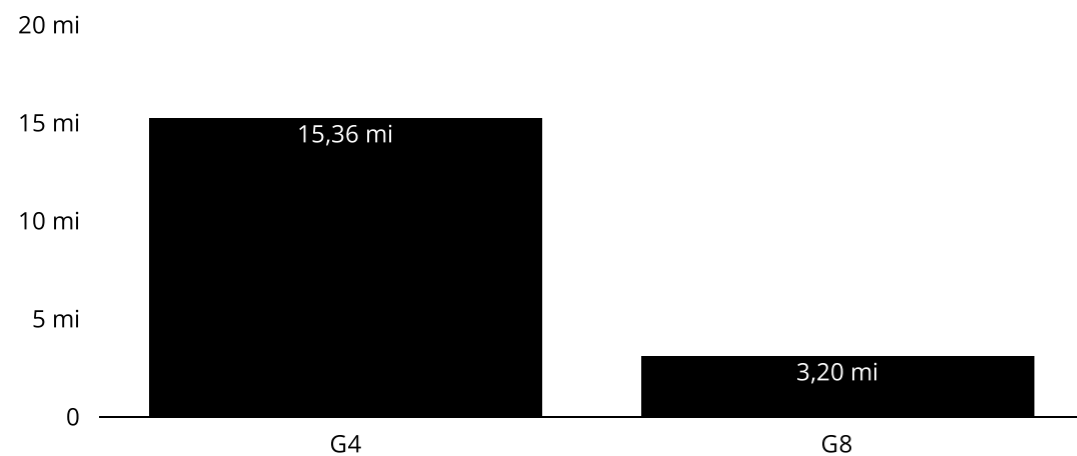
Grupos Estratégia de Repasse vs Renda vs Pró-Soluto

Grupo Repasse	Contratos	Saldo Nominal	Saldo Devedor	Restrições	Renda Suficiente	Delta Renda Baixo	Delta Renda Médio	Delta Renda Alto	Limite Simulação	Pro Soluta CPNJ	Pro Soluta Sem Info.	Pro Soluta Total
G4	3	18,2 mi	18,2 mi	0	0	0	1	2	2,8 mi	0	0	15,4 mi
G8	1	4,5 mi	4,5 mi	2,7 mil	0	0	1	0	1,3 mi	0	0	3,2 mi

Total geral **4** **22,6 mi** **22,6 mi** **2,7 mil** **0** **0** **2** **2** **4,1 mi** **0** **0** **18,6 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

Faixa Score ▾	Contratos	PDD Mín. Bacen	PDD Liquid	Delta PDD	Valor Atraso	Saldo Devedor
501 - 700	1	22,29 mil	263,44 mil	241,15 mil	34,51 mil	4,46 mi
701 - 1000	3	0,00	335,44 mil	335,44 mil	0,00	18,16 mi

Total geral	4	22,29 mil	598,88 mil	576,59 mil	34,51 mil	22,61 mi
--------------------	----------	------------------	-------------------	-------------------	------------------	-----------------

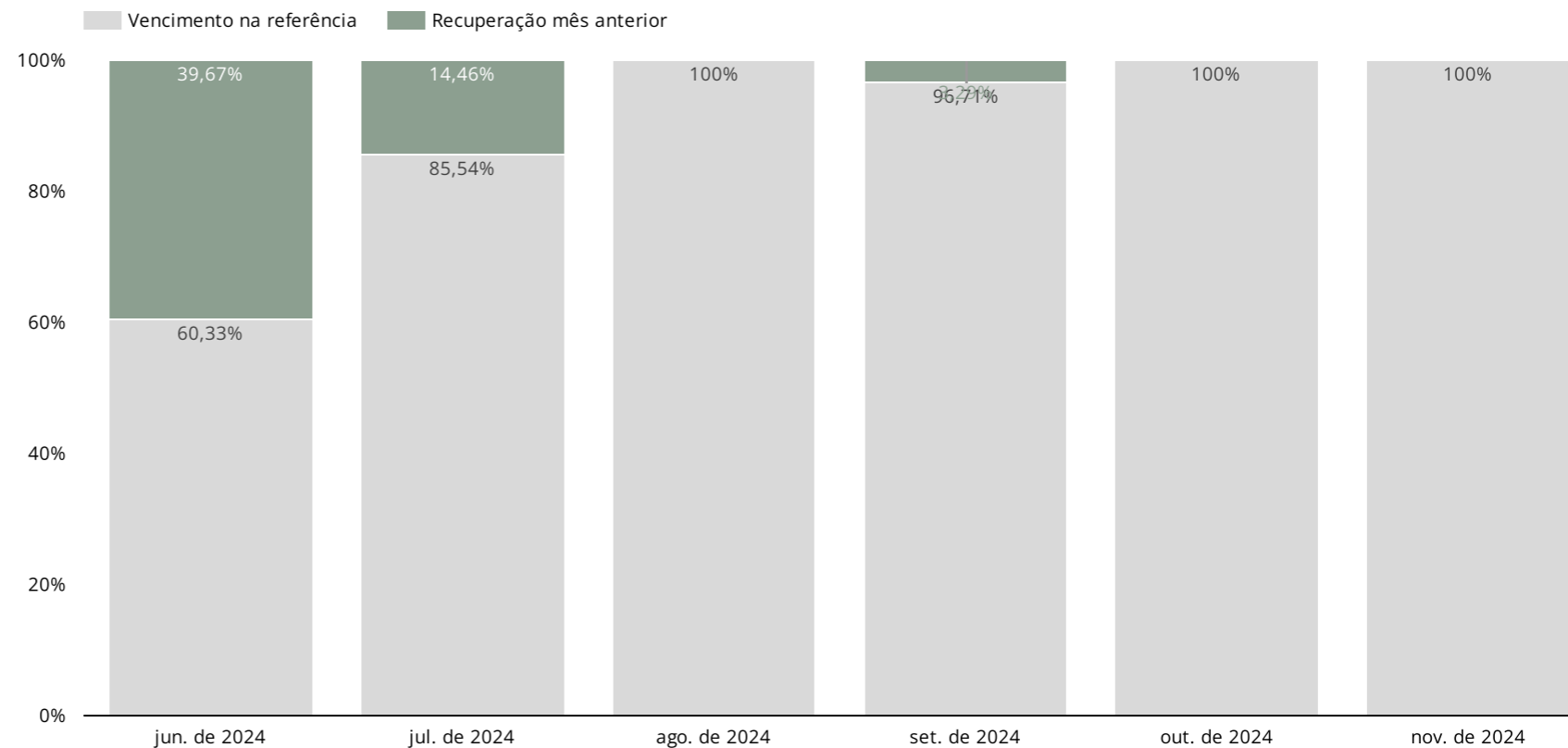
O indicador contábil provisão para devedores duvidosos é a estimativa de perda que pode ocorrer devido ao não recebimento, parcial ou total, de um fluxo de caixa esperado de um ativo de crédito. A PDD Liquid é o valor de provisão quando consideramos a probabilidade de inadimplência associada ao rating 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

Data Base ▾	Valor Previsto	*Valor Recebido
nov. 2024	181.117	182.168

Conta de Recebimento ▾	Comentário
Itaú 6327 / 18766-9	Diferença referente a correção monetária. *Valores identificados até 3/12/2024

Data Base ▾	Recuperação anterior	Recuperação anterior %	Recuperação mês anterior	Recuperação mês anterior %	Pagamento antecipado	Pagamento antecipado %	Vencimento na referência	Vencimento na referência %	Valor pago na ref.
nov. de 2024	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	147,65 mil	100,00%	147,65 mil
out. de 2024	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	181,12 mil	100,00%	181,12 mil
set. de 2024	0,00	0,00%	33,83 mil	3,29%	0,00	0,00%	993,00 mil	96,71%	1,03 mi



Evolução de Vendas

Estoque

2

Valor Médio de venda

6,2 mi

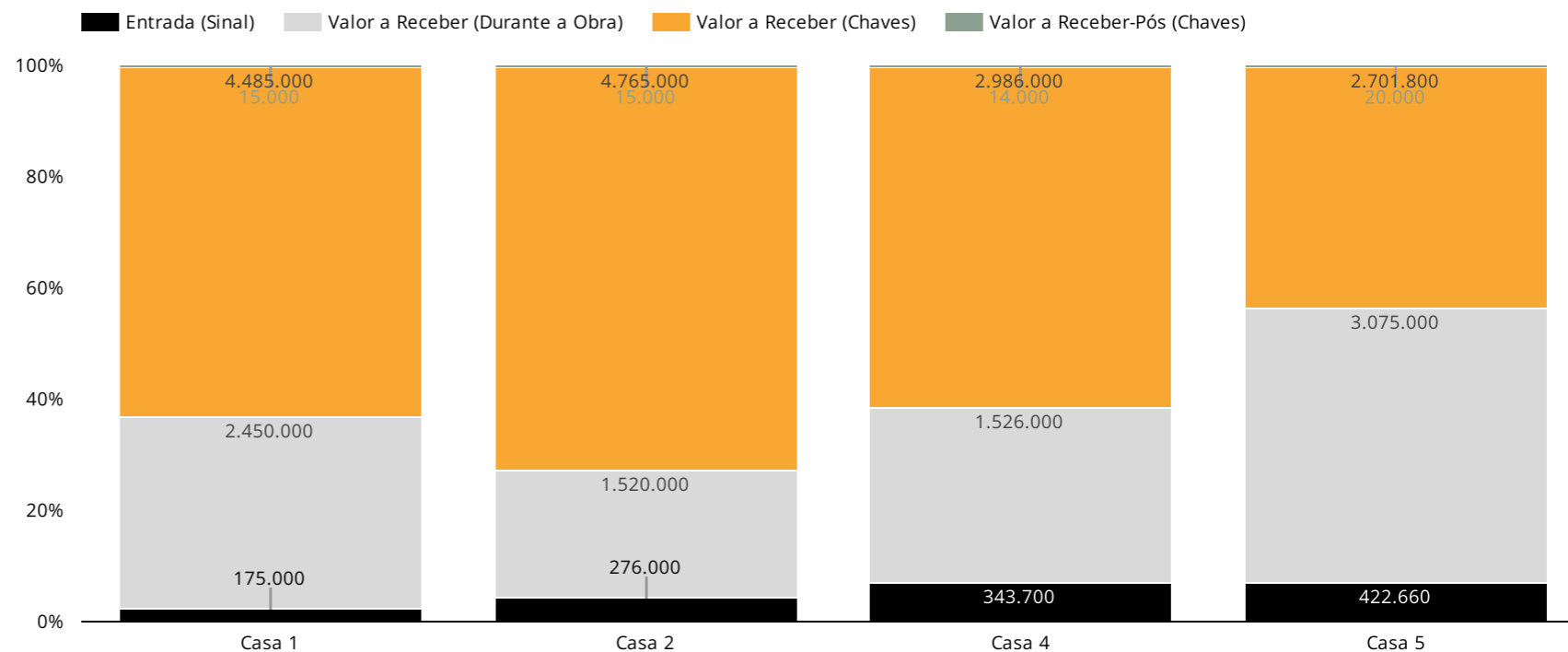
Custo de Construção

16,9 mi

Índice de Cobertura AF

199%

Unidade ▾	Valor de Venda	Entrada (Sinal)	Valor a Receber (Durante a Obra)	Valor a Receber (Chaves)	Valor a Receber-Pós (Chaves)
Casa 1	7.125.000	175.000,00	2.450.000	4.485.000	15.000
Casa 2	6.576.000	276.000,00	1.520.000	4.765.000	15.000
Casa 4	4.869.700	343.700,00	1.526.000	2.986.000	14.000
Casa 5	6.219.460	422.660,00	3.075.000	2.701.800	20.000
Total geral	24.790.160	1.217.360,00	8.571.000	14.937.800	64.000



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

PDD

Provisão para Devedores Duvidosos

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).

A **PDD Mínimo Bacen** é calculada de acordo com a **Resolução 2682**, na qual o **rating é dado de acordo com os dias de atraso da operação**. A0 para os contratos sem atraso, A1 para atrasos até 14 dias e assim por diante.

Cada rating Bacen está associado a um percentual de provisão:

Rating ^	Dias de Atraso	Percentual de Provisão
A0	N/A	0,00%
A1	Até 14 dias	0,50%
B	15 a 30 dias	1,00%
C	31 a 61 dias	3,00%
D	61 a 90 dias	10,00%
E	91 a 120 dias	30,00%
F	121 a 150 dias	50,00%
G	151 a 180 dias	70,00%
H	> 180 dias	100,00%