

Agosto/2024

Gestão de Carteira

Ecosystema Liquid



Liquid

Relatório Mensal

Empreendimento Monitorado



06 Unidades	 39 M VGV Empreendimento	 6,2 M Valor Médio de Venda
 50% Unidades Vendidas	 03* Estoque	 20,4 M Valor do Estoque

* Mais uma unidade foi vendida após o fechamento do relatório (05/09).

 Data base 31-ago-2024



Destaques

Eleva
Cidade
Jardim



Fluxo de Caixa Esperado

3 contratos com **R\$ 17,34 M** de saldo devedor (VPL + Atraso).



Cenário de Inadimplência

34k em atraso. 1 contrato com 4,47M (**33%** de saldo devedor). O **contrato em atraso foi regularizado após o fechamento do relatório** (dia 03/09).



Juros

As parcelas analisadas não possuem taxas de juros.



LTV

LTV médio de **92,9%** saldo devedor a VP sobre valor do imóvel na venda.



Resumo

Visão Macro

3

Contratos

17,34M

Saldo nominal

17,34M

Saldo em aberto

33,8k

Valor em Atraso

0,20%

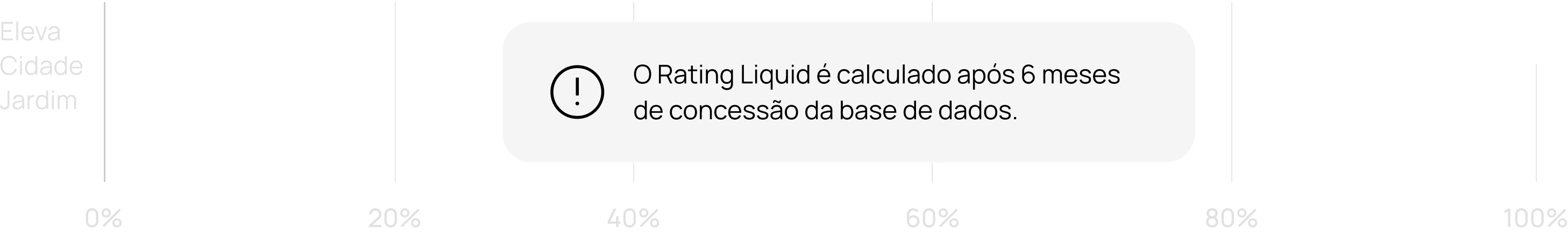
Inadimplência

Faixas de Atraso

Faixa	# Contratos	% Contratos	Atraso	Saldo Nominal	Saldo Devedor VP
1 - 5 dias	1*	33%	33.833	4,47M	4,47M
Sem Atraso	2	67%	0	12,87M	12,87M

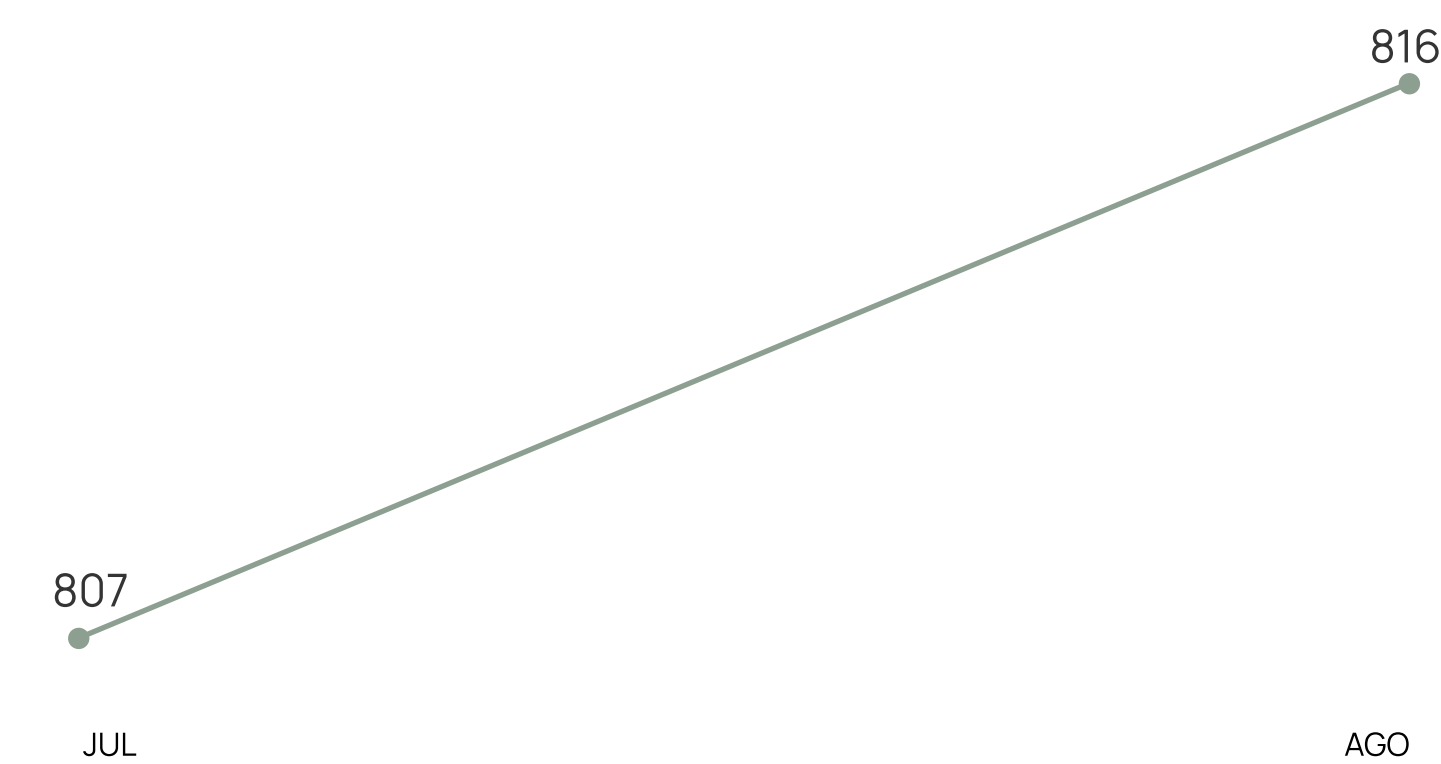
⚠ Pagamento efetuado em 03/09, após o fechamento do relatório.

Rating Liquid x Empreendimentos



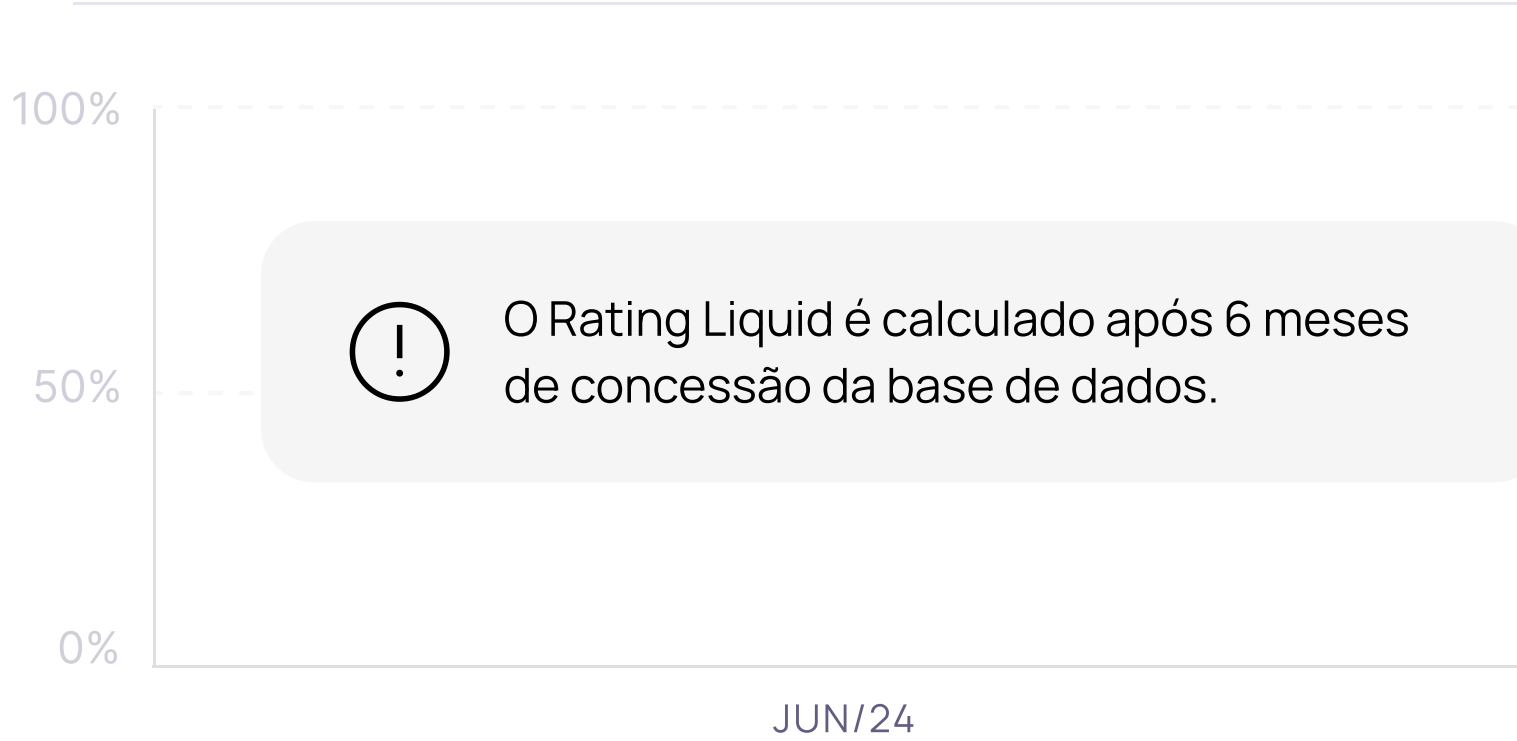
Visão
Macro:
Histórico

Evolução do Score Bureau



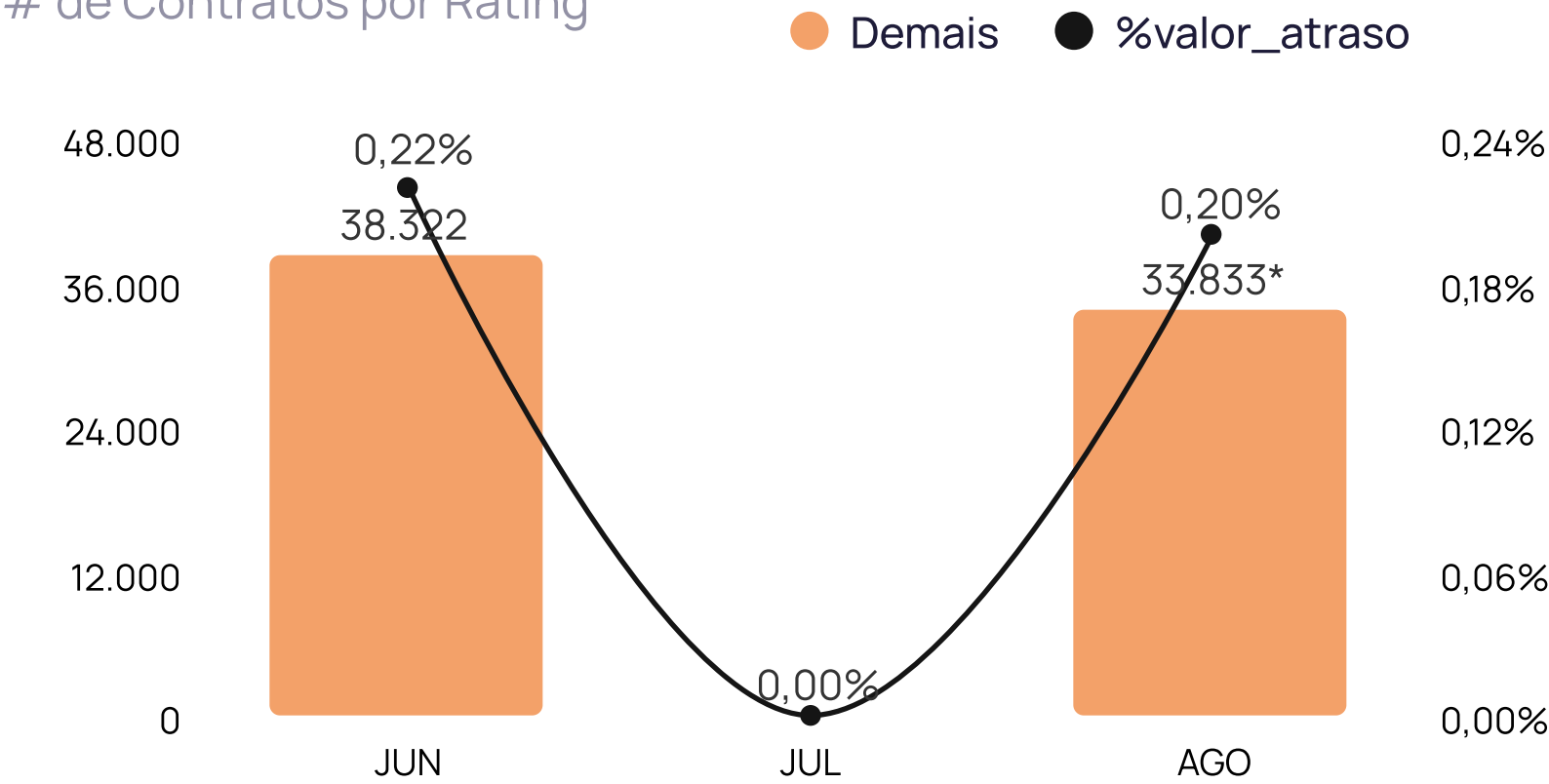
Evolução do Rating

Saldo Devedor VP por Rating



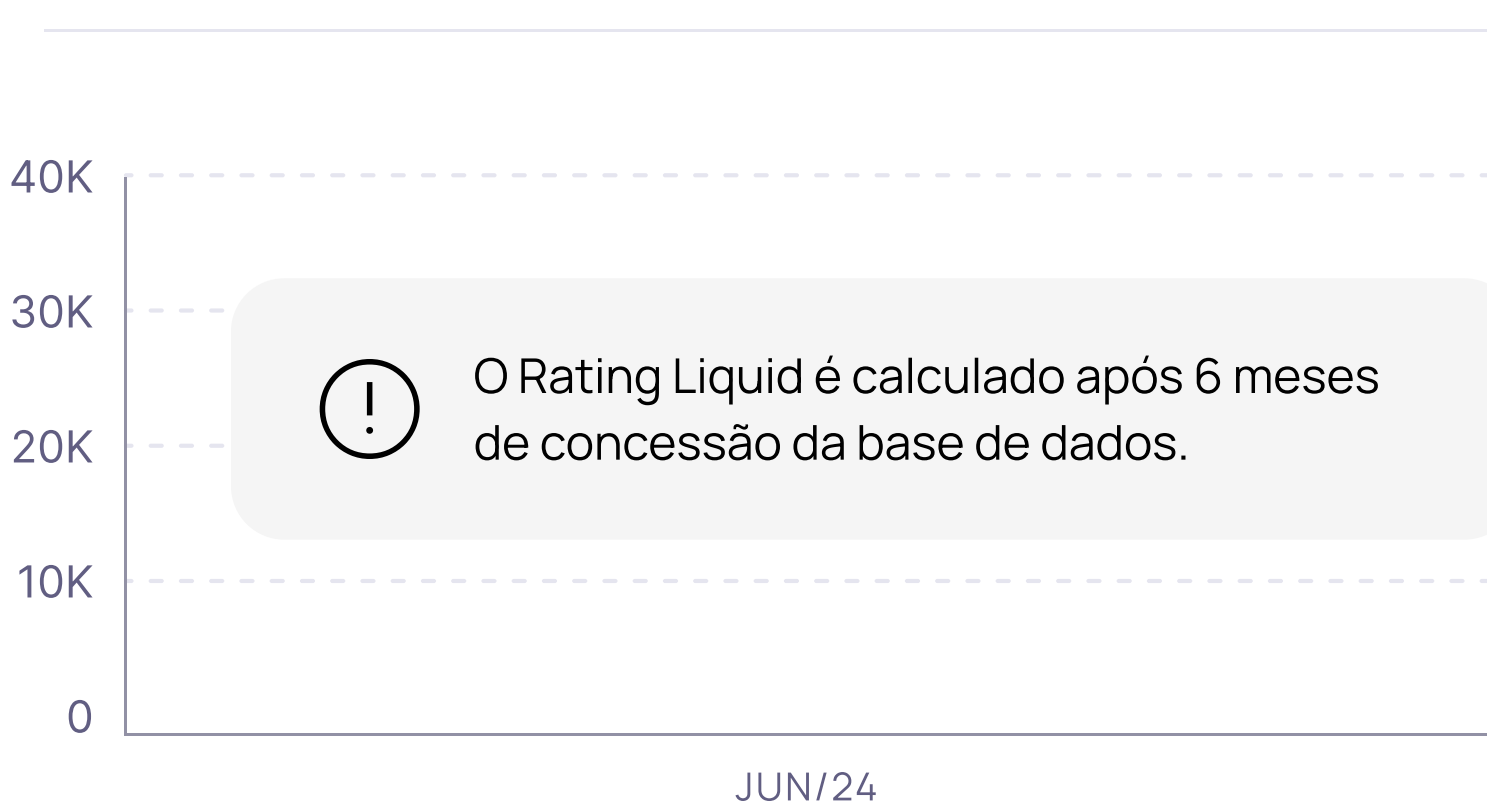
Saldo em Atraso ao Longo do Tempo

de Contratos por Rating



! Pagamento efetuado em 03/09, após o fechamento do relatório.

Saldo em Atraso do Longo do Tempo por Rating



Inadimplência LTV



0,20%

Inadimplência

#

92,89%

LTV

A distribuição do LTV em faixas nos permite ver além da média, mostrando a proporção do saldo em faixas de maior ou menor LTV.



Faixa	Atraso	Saldo Nominal	Saldo Devedor VP	# Contratos	% Contratos
1 - 5 dias	33.833*	4,47M	4,47M	1	33%
Sem Atraso	0	12,87M	12,87M	2	67%

ⓘ Pagamento efetuado em 03/09, após o fechamento do relatório.

LTV - Saldo Devedor a VP

Saldo devedor a VP/Valor do imóvel na venda



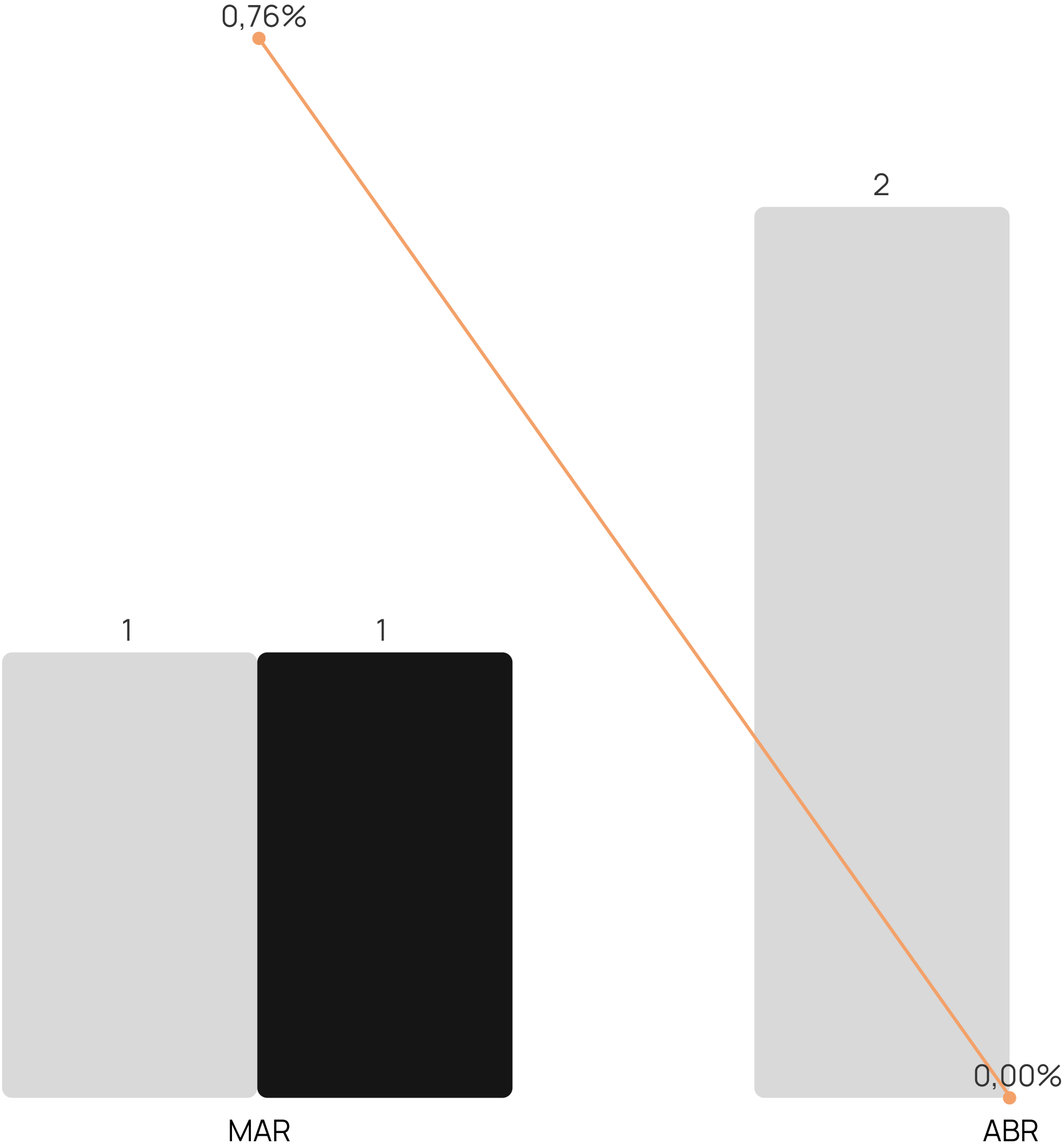
Inadimplência por Safra

Carteira de Agosto/2024 por data de emissão
Eleva Cidade Jardim

- Número de Contratos
- Com Atraso
- Inadimplência

Inadimplência por safra permite identificar mudanças na política de crédito adotada.





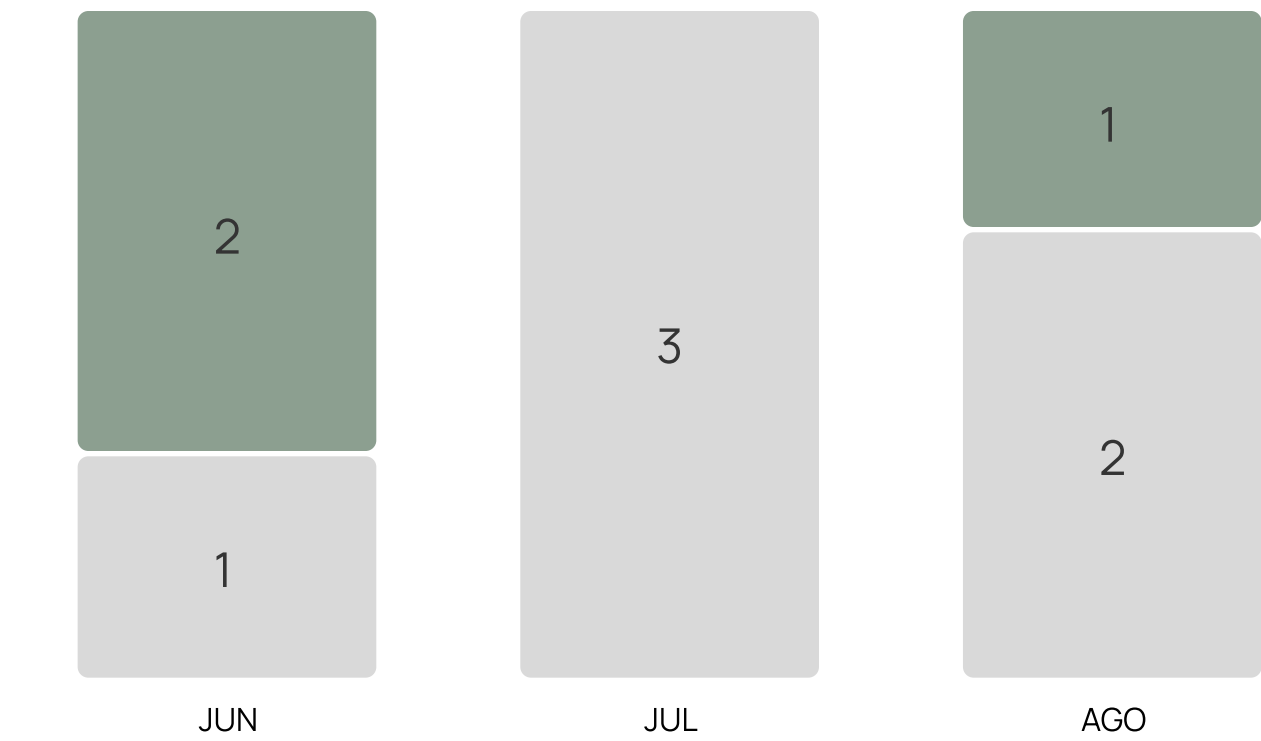
Inadimplência por Faixa

- De 1 a 30 dias
- Sem atraso

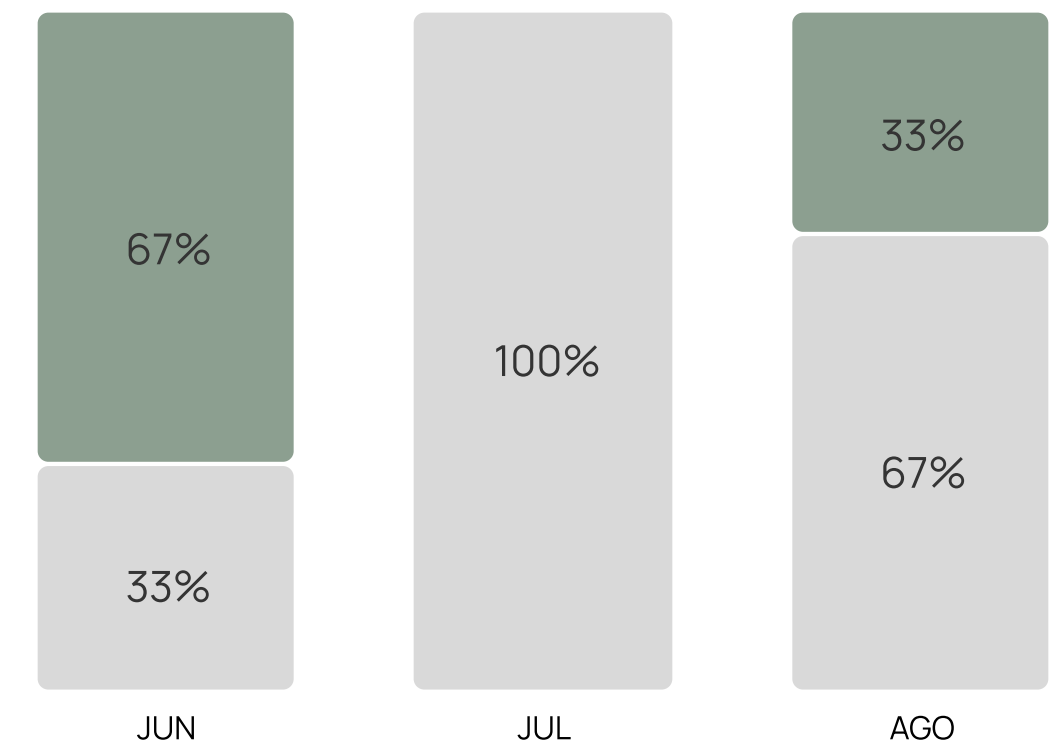
* Parcelas venceram no último dia do mês e foram pagas com 1 dia de atraso



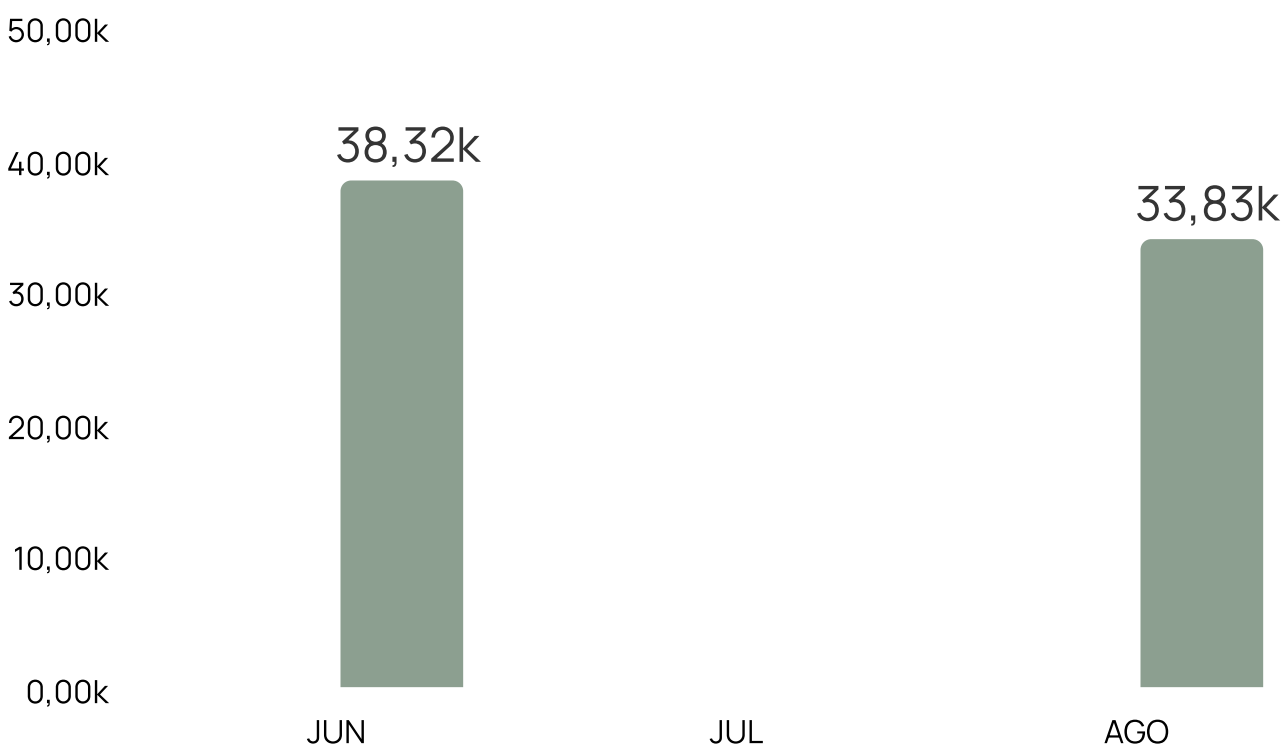
Contratos por Faixa



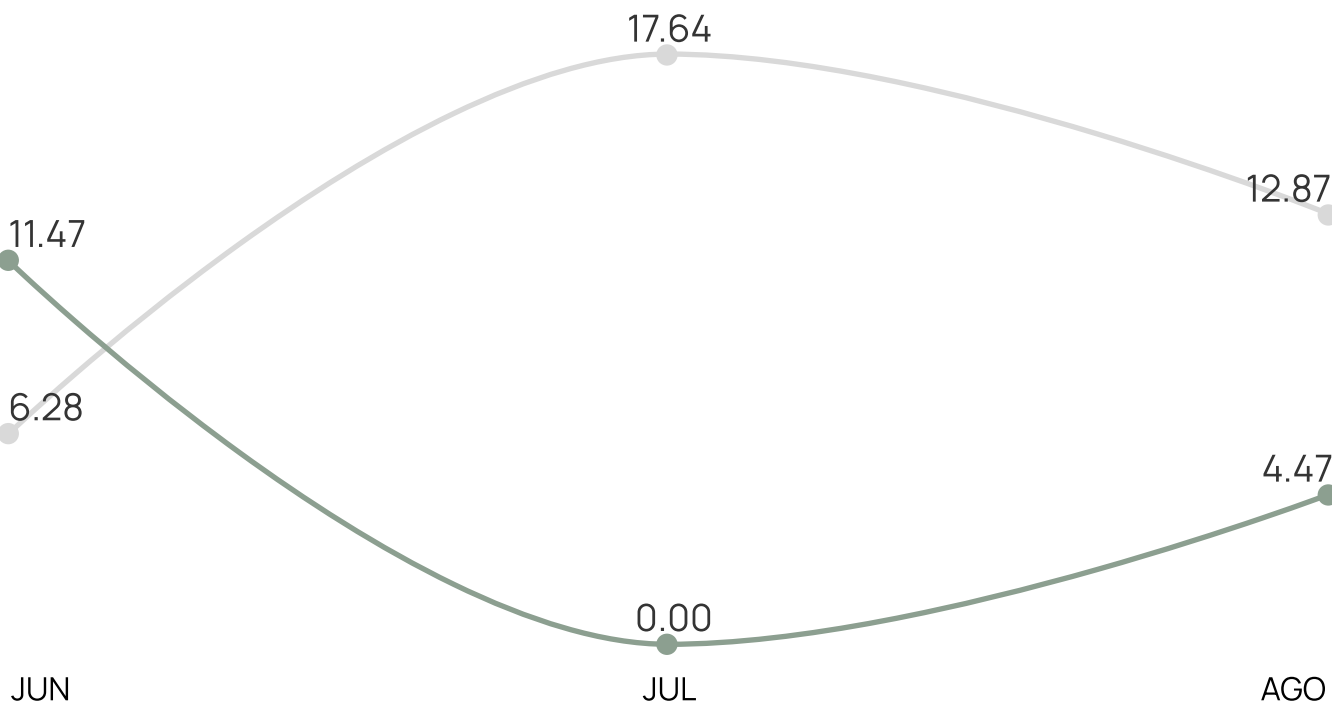
% Contratos por Faixa



Valor do Atraso



Saldo Devedor



! Pagamento efetuado em 03/09, após o fechamento do relatório.

Visão Macro: Restrições

Rating Liquid	Saldo Nominal	Saldo Devedor	Valor em Atraso	% Valor em Atraso	Contratos com Restrição	Valor das Restrições	% Contratos com restrições	% Valor das Restrições
Não disponível	6,92M	6,92M	0,00	0,00%	0	0,00	0%	0,00%
Não disponível	5,95M	5,95M	0,00	0,00%	0	0,00	0%	0,00%
Não disponível	4,47M	4,47M	33.833	0,76%	1	5.436,00	100%	0,12%

O panorama das Restrições na base de clientes revela os atrasos e sua gestão pela equipe de cobrança, além de checar se clientes em dia são negativados por terceiros.



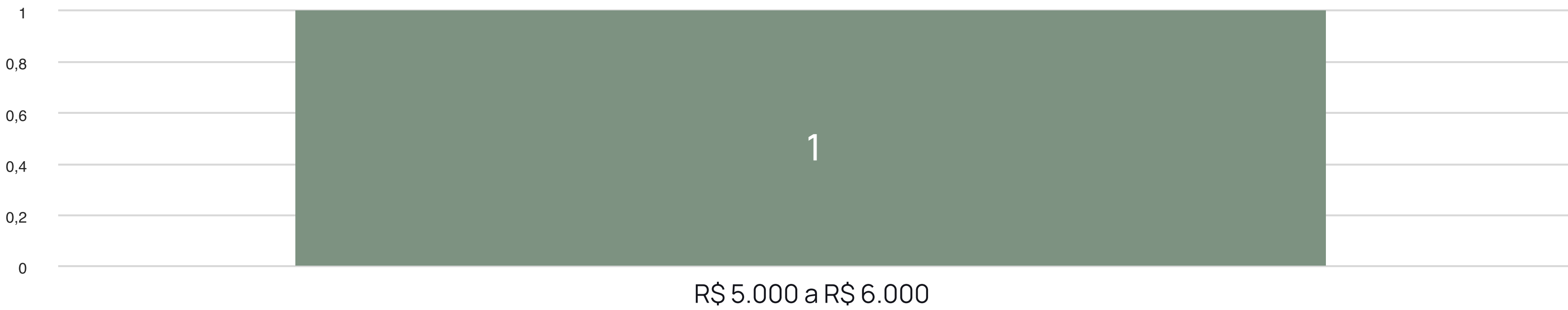
Restrições	Contratos	Saldo nominal	Saldo Devedor	Atrasos	Valor em Atraso	# Contratos com Restrições	Valor das Restrições
Restrição < = Parcela	1	4,47M	4,47M	1	33.833	1	5.436
Sem restrição (atual)	2	12,87M	12,87M	0	0	1	0

Visão Macro: Restrições

Analizamos a distribuição e impacto dessas restrições no portfólio. No contexto de repasse, identificamos proativamente clientes a serem contatados para resolver pendências, assegurando a fluidez dos contratos bancários e monitorando contas problemáticas.



Faixas de Restrição



# Contratos	Saldo Nominal	Saldo Devedor	Valor em Atraso	% do Valor em Atraso	Contratos com Restrição	Valor das Restrições
3	17,34M	17,34M	33.833	0,20%	1	5.436

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. 29, 2024	ago. 28, 2024	0	0	0	0	4	5.436	1	33.833	4,47M	4,87M	91,12%	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.

! Pagamento efetuado em 03/09, após o fechamento do relatório.

Pricing da Carteira

\$

14.63 M

Total do Pricing

15 %

Taxa de Pricing

il.

-15,5 %

Deságio

Elegibilidade	Contratos	LTV	Prazo Decorrido	Prazo Remanescente	Correção Monetária	Saldo Nominal	Saldo Devedor	Pricing	Taxa Pricing	Deságio
Elegibilidade futura	2	93,8%	5	32	2	12.865.328	12.865.328	10.904.332	14,8%	-15,3%
Elegibilidade futura possível	1	91,1%	5	31	1	4.471.041	4.471.041	3.726.593	15,3%	-16,0%

Rating Liquid	# Atraso	LTV	Prazo Decorrido	Prazo Remanescente	Correção Monetária	Saldo Nominal	VP	Saldo Devedor	Pricing	Taxa Pricing	Deságio
Não disponível	0	97,1%	4	32	1	6.916.458	6.916.458	6.916.458	5.924.063	14,9%	-14,3%
Não disponível	0	90,5%	5	32	1	5.948.870	5.948.870	5.948.870	4.980.269	14,7%	-16,3%
Não disponível	1	91,1%	5	31	1	4.471.041	4.437.208	4.471.041	3.726.593	15,3%	-16,0%

Elegibilidade	Atraso	LTV	Prazo Decorrido	Prazo Remanescente	Índice de Correção Monetária
Elegível	Sem atraso	Menor que 90%	Maior ou igual a 6 meses	Maior ou igual a 12 meses	Possui Índice de Correção Monetária
Elegibilidade Possível	Com atraso	Menor que 90%	Maior ou igual a 6 meses	Maior ou igual a 12 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 12 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 12 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 12 meses	Sem Índice de Correção Monetária
Carteira Inelegível	Com qualquer tipo de atraso	Qualquer LTV	Qualquer Prazo Decorrido	Menor que 12 meses	Sem Índice de Correção Monetária

Fluxo de Caixa Ajustado ao Risco

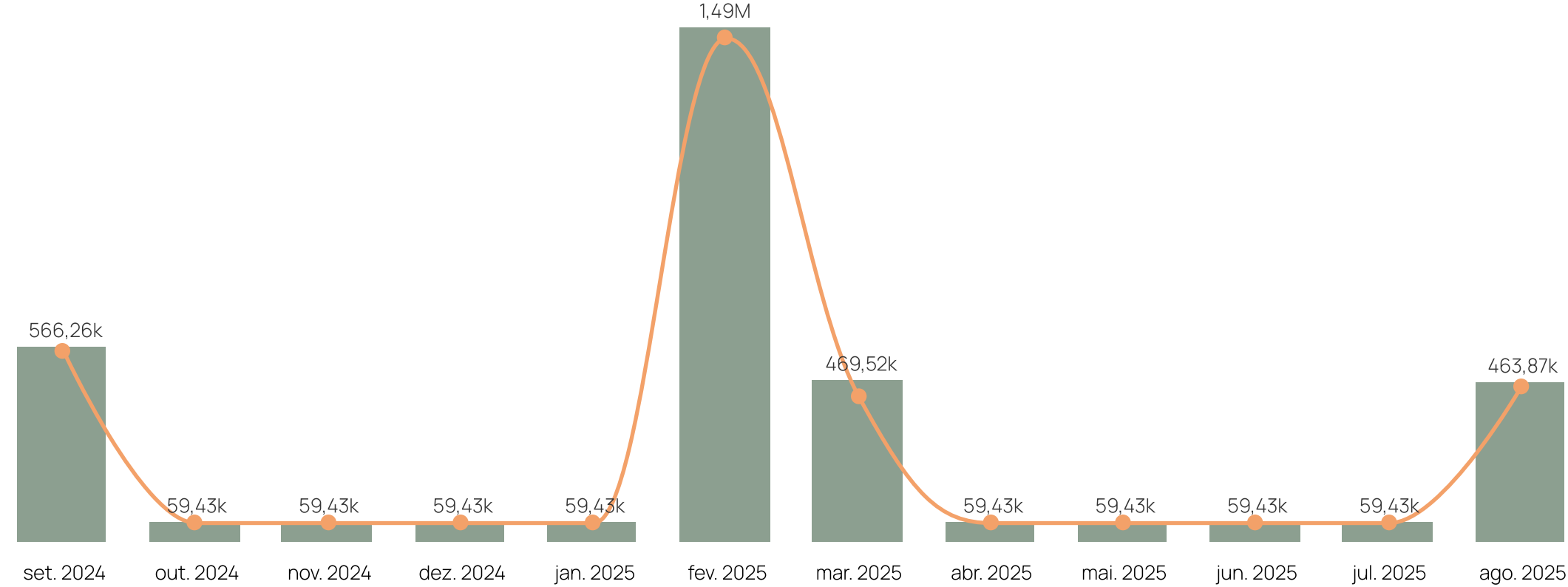
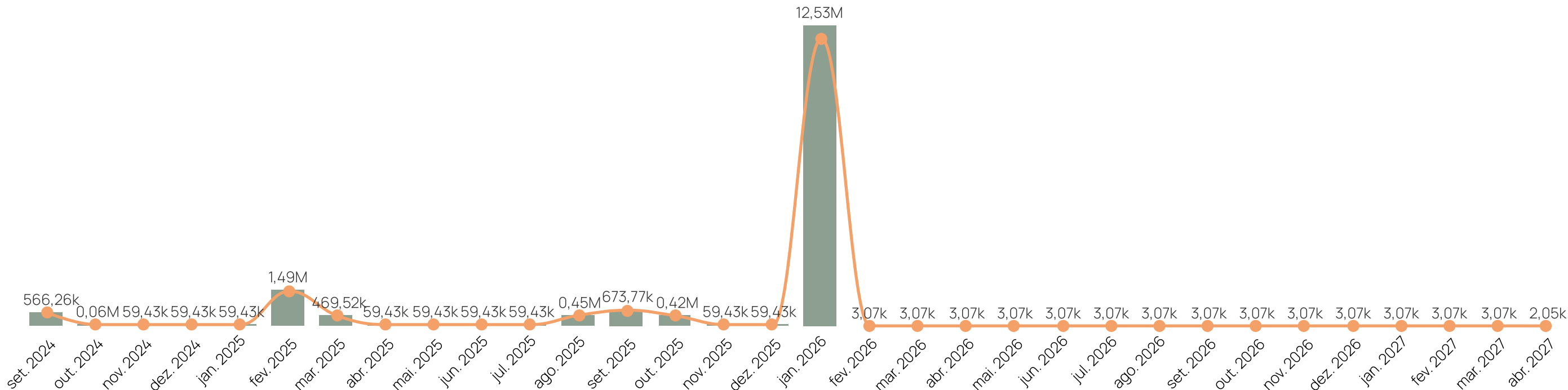
- Fluxo esperado
- Fluxo contratado

Mês	Fluxo Contratado	Fluxo Esperado	Recebimento Esperado
set. 2024	566.262	551.857	97%
out. 2024	59.430	55.111	93%
nov. 2024	59.430	55.111	93%

Projetamos o fluxo futuro com base no histórico de pagamento da carteira e no risco de cada contrato.

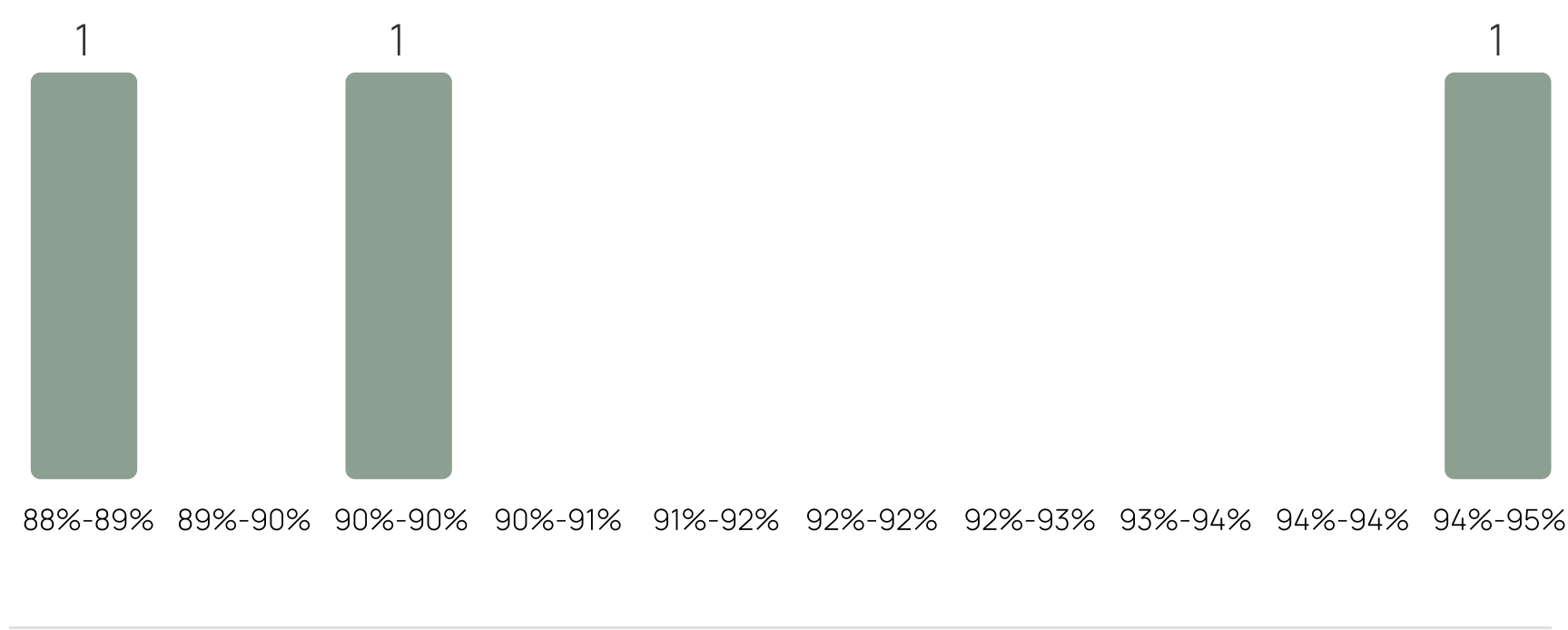


Fluxo de Parcela Ajustado ao Risco

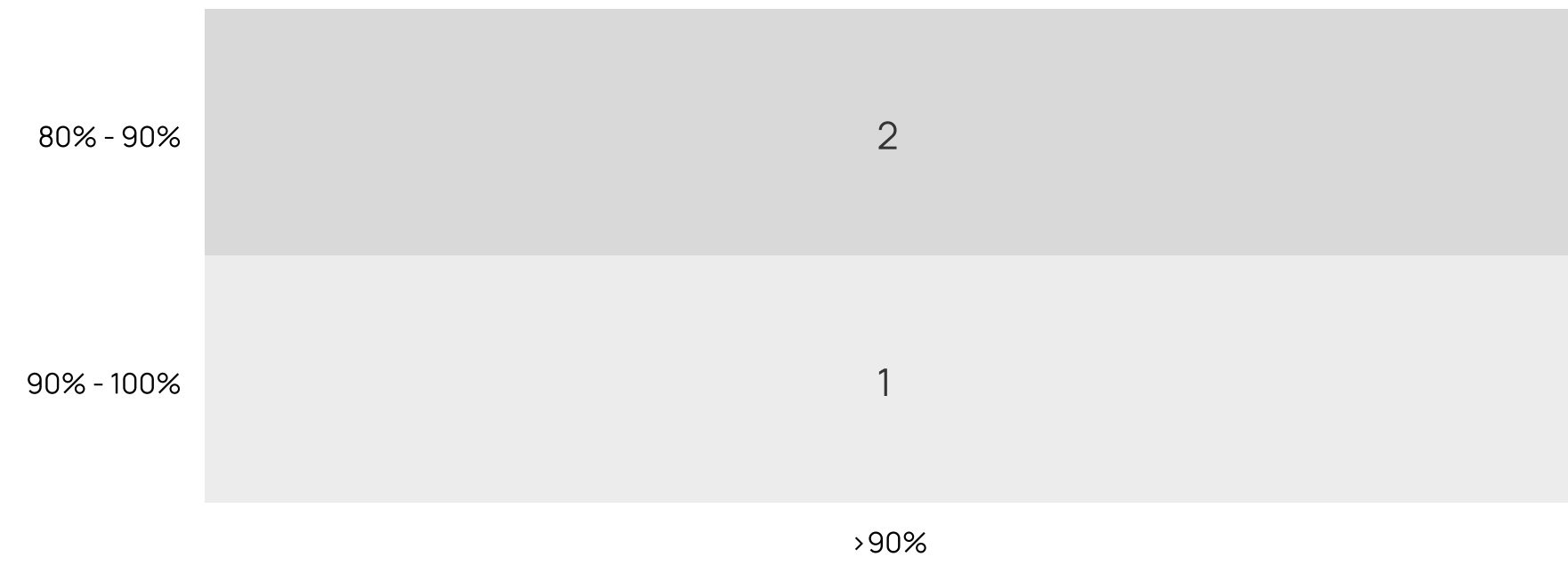


Simulação em Bancos

LTV Banco - Saldo devedor / Saldo devedor



LTV x LTV Stress 10%



Como medida de risco simulamos as condições atuais dos contratos como se um repasse a banco fosse acontecer neste momento. Os valores demonstrados são apenas para acompanhamento de adequação de condições exigidas atualmente para o financiamento imobiliário.



17,34M

Saldo Devedor com LTV > 80%

3

Contrato com LTV > 80%

A simulação em bancos utiliza as condições atuais para financiamento de imóveis de incorporação residencial dos maiores bancos do país. Como resultado da simulação escolhemos a condição/banco que exige a menor renda do cliente.

LTV Stress 10%: **Saldo devedor sobre 90% do contrato (parcelas a pagar+ parcelas pagas).**

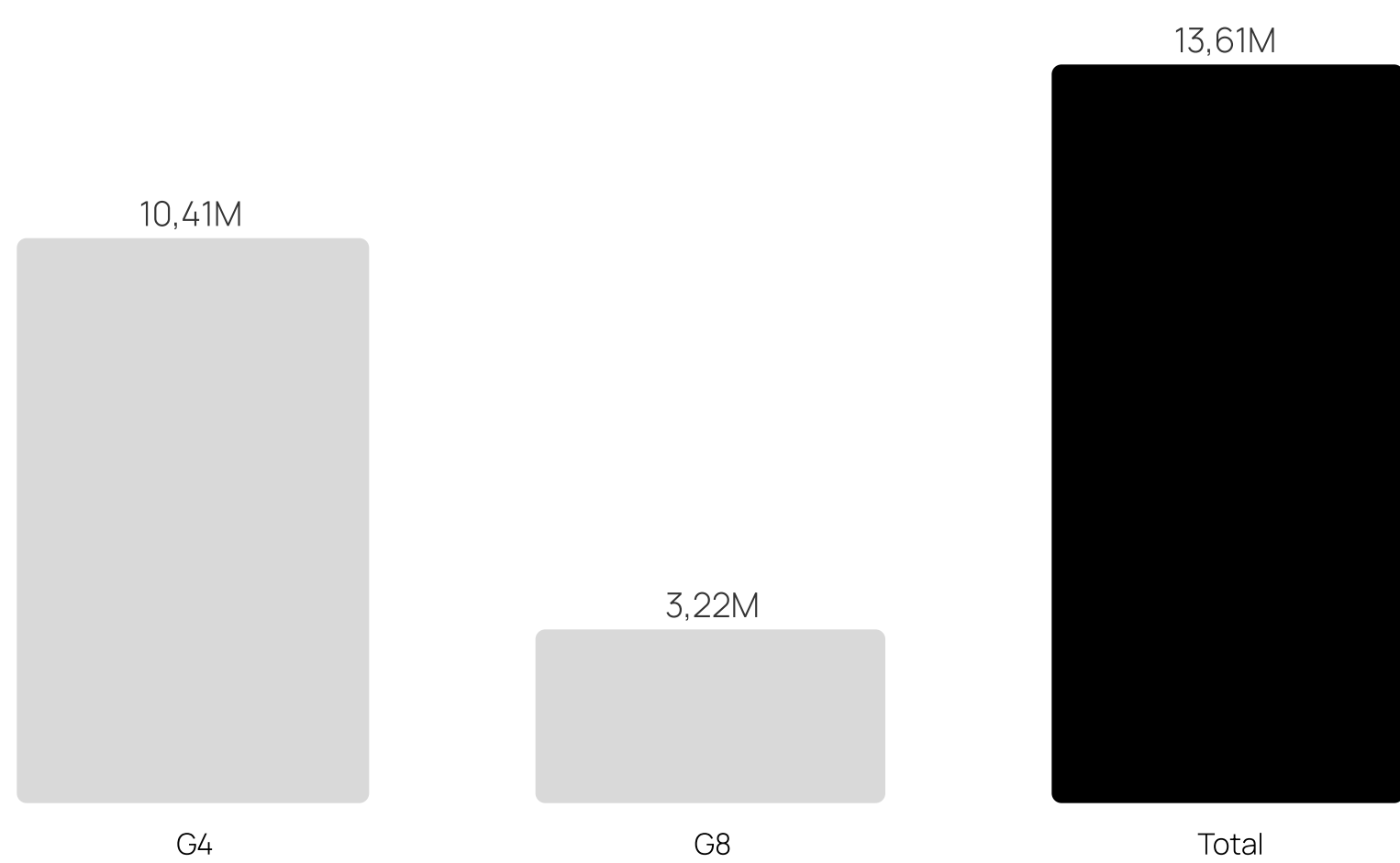
O gráfico mostra o número de contratos que permanecem na mesma faixa de LTV (diagonal central) e o número de contratos que migram para uma faixa de LTV maior quando o valor do imóvel é subestimado (diagonal superior. Aqui o objetivo é observar o LTV caso a avaliação do imóvel seja 90% do valor do contrato.

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	2	12,87M	12,87M	0	0	0	1	1	2,46M	10,41M	0M	0M	10,41M
G8	1	4,47M	4,47M	5.436	0	0	1	0	1,25M	3,22M	0M	0M	3,22M
	3	17,34M	17,34M	1.812	0	0	2	1	3,71M	13,62M	0M	0M	13,62M

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

Grupos de Estratégia de Repasse



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



*Caso o contrato não possuísse a restrição migraria para o G4.

PDD

Provisão de Créditos de Liquidação Duvidosa

Rating	Quantidade	PDD Mín. Bacen	PDD Liquid	Delta PDD	Valor em Atraso	Saldo Devedor
Não disponível	1	0	137.638	137.638	0	6,92M
Não disponível	1	0	118.383	118.383	0	5,95M
Não disponível	1	223.552	503.439	279.887	33.833	4,47M
	3	223.552	759.459	535.907	33.833	17,34M

ⓘ 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 onde 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.

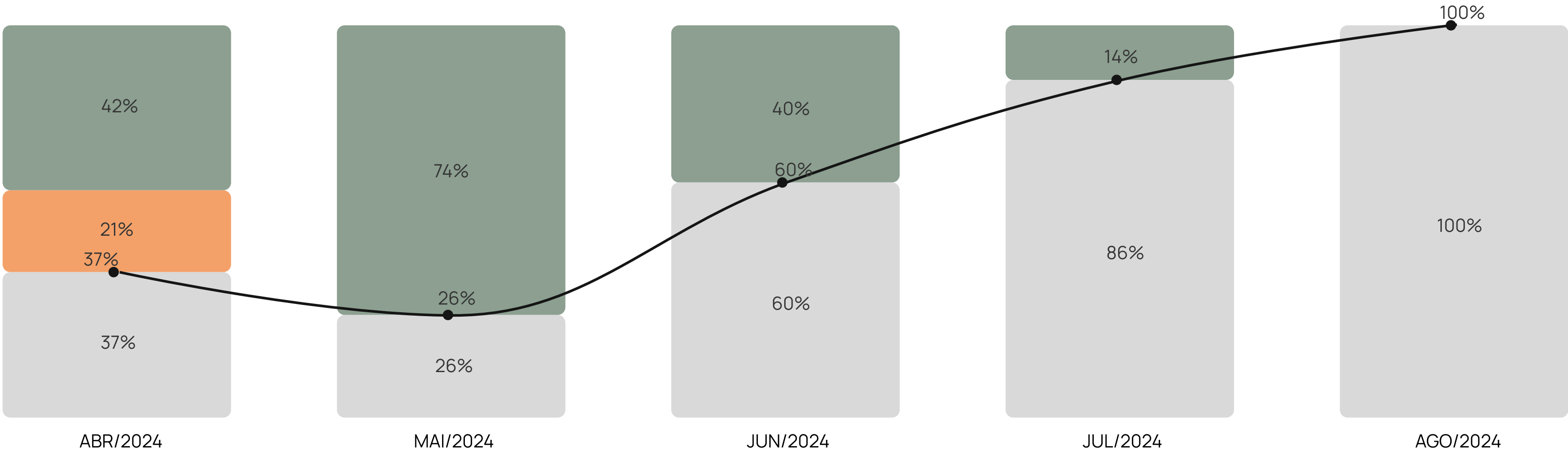
Cada rating Bacen está associado a um percentual de provisão:

Rating	Percentual de Provisão	Dias de Atraso
A0	0%	N/A
A1	0,5%	Até 14 dias
B	1%	15 a 30 dias
C	3%	31 a 61 dias
D	10%	61 a 90 dias
E	30%	91 a 120 dias
F	50%	121 a 150 dias
G	70%	151 a 180 dias
H	100%	> 180 dias

Evolução dos Pagamentos

- Recuperação mês anterior
- Venc. na referência
- Venc. na referência (%)
- Pagamento antecipado

Mês	Recuperação Anterior		Recuperação Mês Anterior		Venc. na referência		Pag. antecipado		Total
abr./24	-	0%	343.700	42%	309.000	37%	175.000	21%	827.700
mai./24	-	0%	43.043	74%	15.042	26%	-	0%	58.085
jun./24	-	0%	33.135	40%	50.401	60%	-	0%	83.536
jul./24	-	0%	38.322	14%	226.764	86%	-	0%	265.086
ago./24	-	0%	-	0%	424.919	100%	-	0%	424.919



Vendas Evolução

📦 Estoque: 03*

🏠 Valor do Estoque: 20,4M

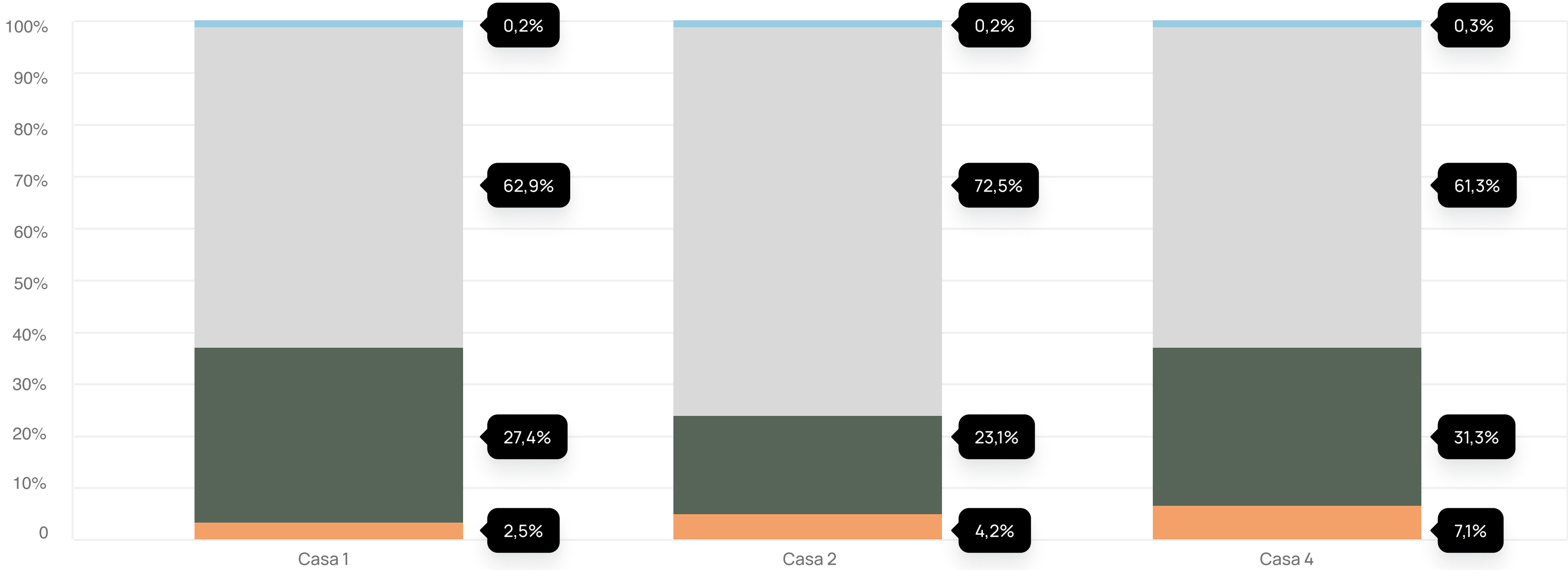
* Mais uma unidade foi vendida após o fechamento do relatório (05/09).

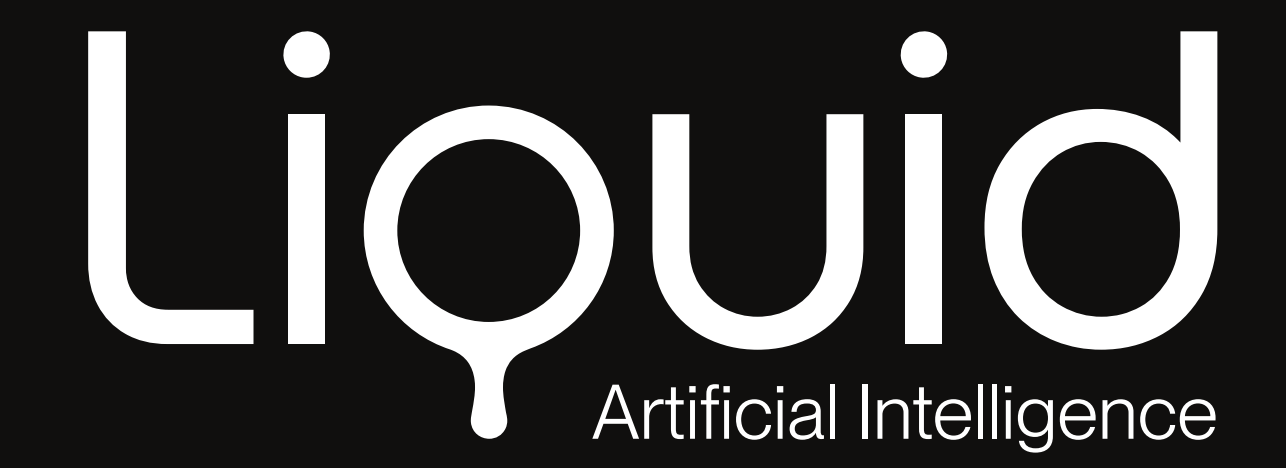
⚡ Custo de Construção: 15M

🏠 Índice de Cobertura da AF: 449%

- Entrada (Sinal)
- Valores a Receber (Durante obra)
- Valores a Receber (Chaves)
- Valores a Receber - Pós (Chaves)

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	2.450.000	4.485.000	15.000
Casa 2	6.576.000	276.000	1.520.000	4.765.000	15.000
Casa 4	4.869.700	343.700	1.526.000	2.986.000	14.000
	18.570.700	794.700	5.496.000	12.236.000	44.000





Credit & Analytics
livia.carvalho@askliquid.com