

URBE.ME

Planilha resumida da oferta

Easy

basesul+
imóveis inteligentes

INDICADORES DO EMPREENDIMENTO

VGV projetado sem permuta	R\$ 13.005.000,00
% do VGV - investidor	12,51%



VALOR PROJETADO M²

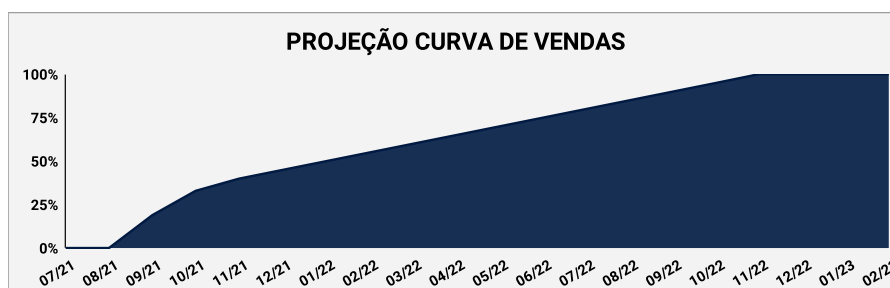
Preço médio do m² na cidade (FIPEZAP)	R\$ 8.132,13
Preço de venda do m² empreendimento	R\$ 7.763,30

APARTAMENTOS VAGAS

PREÇO UNITÁRIO MÉDIO	R\$ 320.000,00	R\$ 35.000,00
QUANTIDADE	42	33
VGV TOTAL	R\$ 14.595.000,00	
VGV LIVRE DE PERMUTA	R\$ 13.005.000,00	

EVOLUÇÃO DOS INDICADORES DO EMPREENDIMENTO

PROJEÇÃO CURVA DE VENDAS



HISTÓRICO DE RATING DA INCORPORADORA

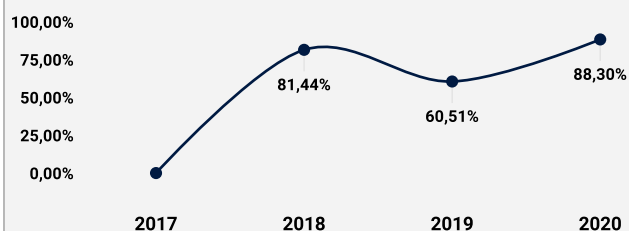
2018	2019	2020
B+	A	A

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS 2020

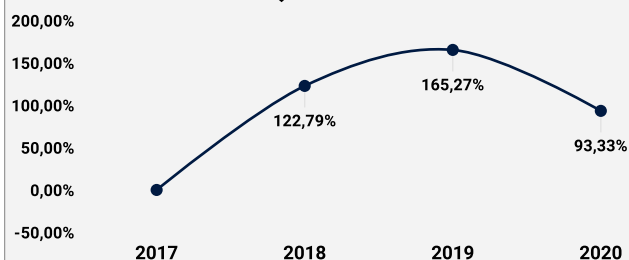
Endividamento	88,30%
Liquidez Geral	93,33%
Liquidez Imediata	26,57%
Recebíveis/Passivo Circulante	81,44%
ROE	48,79%

EVOLUÇÃO DOS INDICADORES FINANCEIROS

ENDIVIDAMENTO



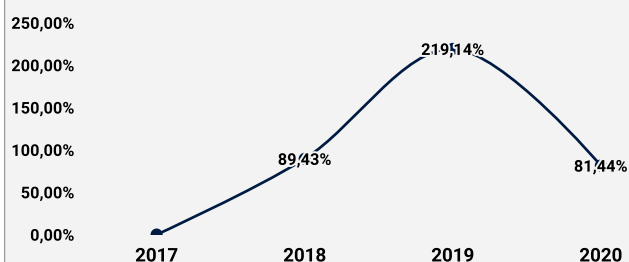
LIQUIDEZ GERAL



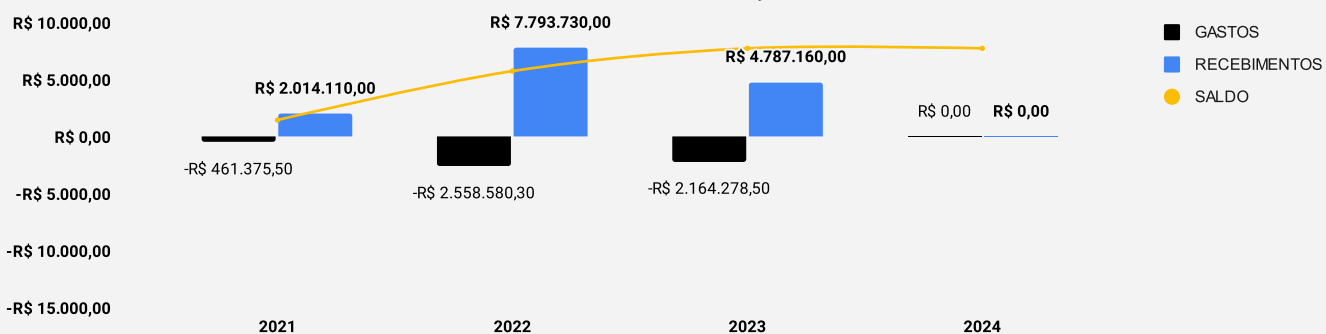
LIQUIDEZ IMEDIATA



RECEBÍVEIS / PASSIVO CIRCULANTE



FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO DA SPE



ENTENDA OS INDICADORES:

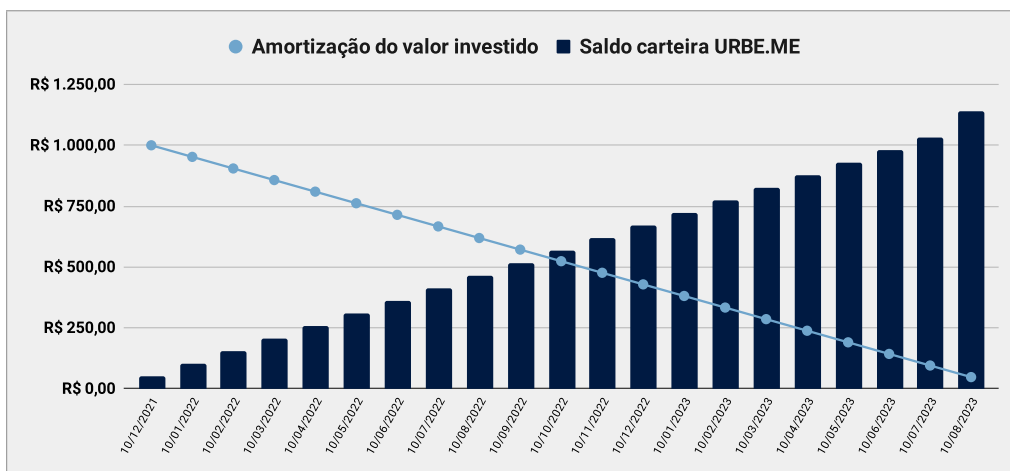
ENDIVIDAMENTO: divide-se o total da dívida (de curto prazo e longo prazo) pelo total do ativo. Logo, a fórmula do Índice de Endividamento Geral é: $EG = (\text{Capital de terceiros} / \text{Ativos totais}) \times 100$

LIQUIDEZ GERAL: O índice de liquidez geral tem a função de medir a capacidade da empresa em cumprir com suas obrigações no curto prazo, desse modo, representando a saúde financeira da empresa.

LIQUIDEZ IMEDIATA: O índice responde pela capacidade da empresa de honrar suas dívidas de curto prazo com suas disponibilidades. Calcula-se dividindo as Disponibilidades pelo Passivo Circulante

PREMISSAS	
VALOR INVESTIDO	R\$ 1.000,00
TAXA DE JUROS = 180% CDI	9,46%
PARCELAS	21
DATA FIM CAPTAÇÃO	06/09/2021
CARÊNCIA = meses	3

RENTABILIDADE PROJETADA		
CENÁRIO	ROI	TIR (rentab. anual)
CONSERVADOR	12,51%	11,30% a.a
REALISTA	17,20%	15,10% a.a
OTIMISTA	21,89%	18,72% a.a



PAGAMENTOS MENSAIS (juros + principal) - CENÁRIO REALISTA

VALOR TOTAL PAGO PELO SISTEMA PRICE	R\$ 1.172,02
VALOR TOTAL LÍQUIDO DE IR	R\$ 1.140,46

DATA PGTO	SALDO DEVEDOR	PRINCIPAL (P)	JUROS	PARCELA (R\$)	ALÍQUOTA IR (%)	IR (R\$)	SALDO LÍQUIDO
10/12/2021	R\$ 1.000,00	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	22,50%	-R\$ 1,09	R\$ 51,37
10/01/2022	R\$ 952,38	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	22,50%	-R\$ 1,09	R\$ 102,75
10/02/2022	R\$ 904,76	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	22,50%	-R\$ 1,09	R\$ 154,12
10/03/2022	R\$ 857,14	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	20,00%	-R\$ 0,97	R\$ 205,61
10/04/2022	R\$ 809,52	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	20,00%	-R\$ 0,97	R\$ 257,11
10/05/2022	R\$ 761,90	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	20,00%	-R\$ 0,97	R\$ 308,60
10/06/2022	R\$ 714,29	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	20,00%	-R\$ 0,97	R\$ 360,10
10/07/2022	R\$ 666,67	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	20,00%	-R\$ 0,97	R\$ 411,59
10/08/2022	R\$ 619,05	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	20,00%	-R\$ 0,97	R\$ 463,09
10/09/2022	R\$ 571,43	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	17,50%	-R\$ 0,85	R\$ 514,70
10/10/2022	R\$ 523,81	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	17,50%	-R\$ 0,85	R\$ 566,32
10/11/2022	R\$ 476,19	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	17,50%	-R\$ 0,85	R\$ 617,93
10/12/2022	R\$ 428,57	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	17,50%	-R\$ 0,85	R\$ 669,55
10/01/2023	R\$ 380,95	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	17,50%	-R\$ 0,85	R\$ 721,16
10/02/2023	R\$ 333,33	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	17,50%	-R\$ 0,85	R\$ 772,78
10/03/2023	R\$ 285,71	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	17,50%	-R\$ 0,85	R\$ 824,39
10/04/2023	R\$ 238,10	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	17,50%	-R\$ 0,85	R\$ 876,01
10/05/2023	R\$ 190,48	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	17,50%	-R\$ 0,85	R\$ 927,62
10/06/2023	R\$ 142,86	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	17,50%	-R\$ 0,85	R\$ 979,24
10/07/2023	R\$ 95,24	R\$ 47,62	R\$ 4,84	R\$ 52,46	17,50%	-R\$ 0,85	R\$ 1.030,85
10/08/2023	R\$ 47,62	R\$ 47,62	R\$ 75,13	R\$ 122,75	17,50%	-R\$ 13,15	R\$ 1.140,46

Entenda o sistema PRICE:

No sistema PRICE uma parte do investimento é amortizada, e, além disso, o investidor recebe juros todo o mês. Por exemplo: quando estiver na metade do prazo do investimento, o investidor já terá recebido metade do capital investido de volta e os juros correspondentes ao período.

Prazo médio: O investimento é dividido em parcelas mensais, de forma que uma parcela ficará aplicada por 1 mês, outra por 2 meses, outra por 3, e assim em diante. Dessa forma, apenas uma das parcelas fica aplicada pelo prazo total. Logo, ao se fazer o cálculo do retorno, o correto é considerar o prazo médio.

Saldo devedor: O capital que permanece investido. Mensalmente, o saldo devedor é reduzido, de modo que diminua o risco da operação ao longo do tempo.

Juros: Rendimento mensal da aplicação, referente à rentabilidade mínima de 200% do CDI (pré-fixado). Na última parcela, os juros são decorrentes da participação do investidor no Valor Geral de Vendas do empreendimento

Amortização: Parte do montante investido que retornará mensalmente ao investidor. O cálculo mensal é feito pela divisão do valor investido pelo número de parcelas que serão pagas