

URBE.ME

Planilha resumida da oferta

# Quinta das Figueiras

parte 2

## INDICADORES DO EMPREENDIMENTO

VGV projetado	R\$ 13.300.000,00
% do VGV - investidor	4,18%

VALOR PROJETADO M<sup>2</sup>

Preço médio do m<sup>2</sup> na cidade (FIPEZAP) R\$ 2.800,00

Preço de venda do m<sup>2</sup> empreendimento R\$ 2.423,47

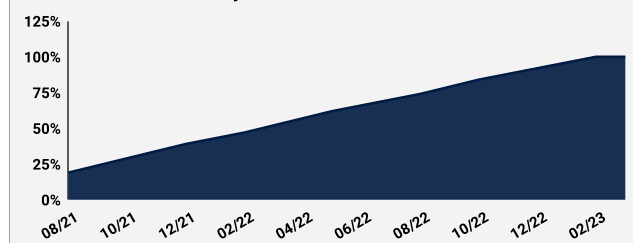


## CASAS

PREÇO UNITÁRIO	R\$ 190.000,00
QUANTIDADE	70
VGV TOTAL	R\$ 13.300.000,00
VGV livre de permuta	R\$ 11.970.000,00

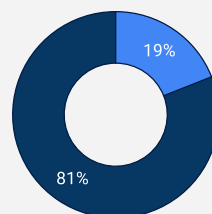
## EVOLUÇÃO DOS INDICADORES DO EMPREENDIMENTO

## PROJEÇÃO CURVA DE VENDAS



## UNIDADES DISPONÍVEIS

- Vendido
- Não vendido



## HISTÓRICO DE RATING DA INCORPORADORA

2018	2019	2020
A++	A++	A++

## INFORMAÇÕES FINANCEIRAS 2020

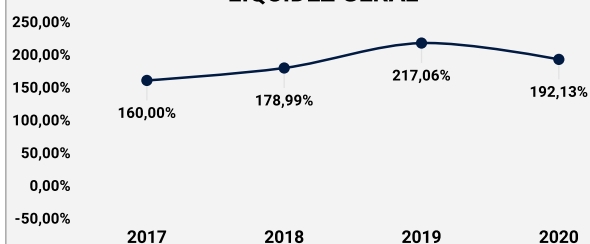
Endividamento	52,05%
Liquidez Geral	192,13%
Liquidez Imediata	65,94%
Recebíveis/Passivo Circulante	20,23%
ROE	57,34%

## EVOLUÇÃO DOS INDICADORES FINANCEIROS

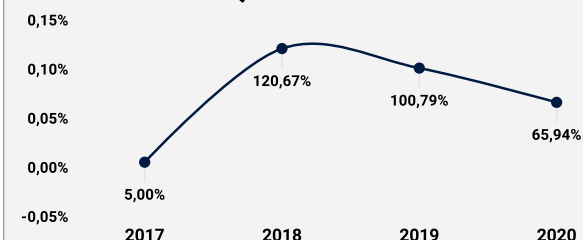
## ENDIVIDAMENTO



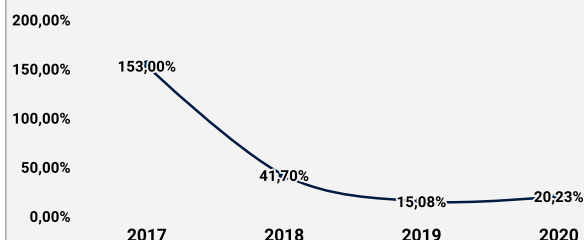
## LIQUIDEZ GERAL



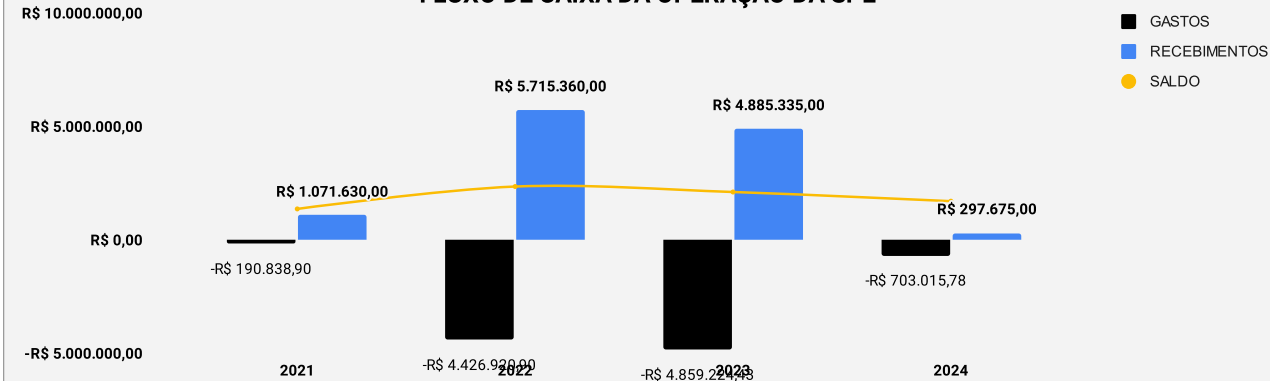
## LIQUIDEZ IMEDIATA



## RECEBÍVEIS / PASSIVO CIRCULANTE



## FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO DA SPE



## ENTENDA OS INDICADORES:

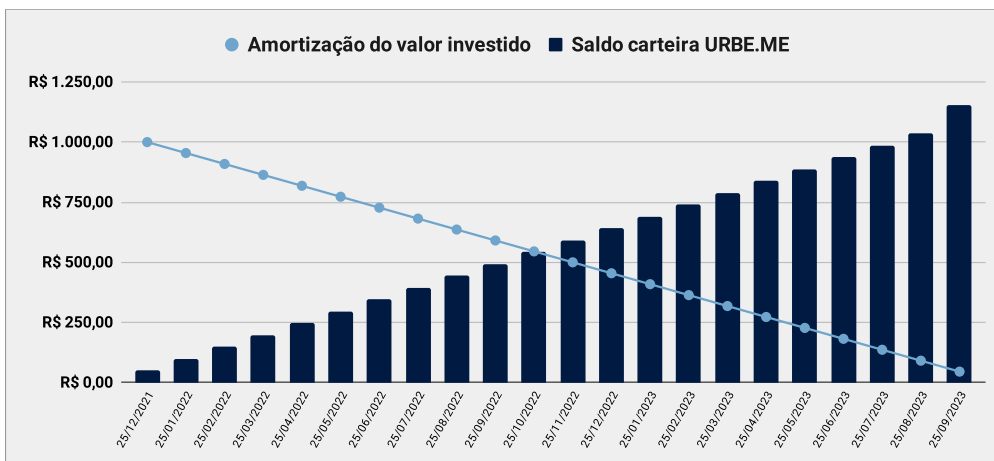
**ENDIVIDAMENTO:** divide-se o total da dívida (de curto prazo e longo prazo) pelo total do ativo. Logo, a fórmula do Índice de Endividamento Geral é:  $EG = \text{Capital de terceiros} / (\text{Capital de terceiros} + \text{Patrimônio Líquido})$

**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	22
DATA FIM CAPTAÇÃO	18/09/2021
CARÊNCIA = meses	3

RENTABILIDADE PROJETADA		
CENÁRIO	ROI	TIR (rentab. anual)
CONSERVADOR	15,76%	13,41% a.a
REALISTA	18,73%	15,65% a.a
OTIMISTA	21,70%	17,83% a.a



## PAGAMENTOS MENSAIS ( juros + principal) - CENÁRIO REALISTA

VALOR TOTAL PAGO PELO SISTEMA PRICE	R\$ 1.187,28
VALOR TOTAL LÍQUIDO DE IR	R\$ 1.155,23

DATA PGTO	SALDO DEVEDOR	PRINCIPAL (P)	JUROS	PARCELA (R\$)	ALÍQUOTA IR (%)	IR (R\$)	SALDO LÍQUIDO
25/12/2021	R\$ 1.000,00	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	22,50%	-R\$ 1,08	R\$ 49,18
25/01/2022	R\$ 954,55	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	22,50%	-R\$ 1,08	R\$ 98,36
25/02/2022	R\$ 909,09	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	22,50%	-R\$ 1,08	R\$ 147,54
25/03/2022	R\$ 863,64	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	20,00%	-R\$ 0,96	R\$ 196,84
25/04/2022	R\$ 818,18	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	20,00%	-R\$ 0,96	R\$ 246,14
25/05/2022	R\$ 772,73	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	20,00%	-R\$ 0,96	R\$ 295,44
25/06/2022	R\$ 727,27	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	20,00%	-R\$ 0,96	R\$ 344,74
25/07/2022	R\$ 681,82	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	20,00%	-R\$ 0,96	R\$ 394,05
25/08/2022	R\$ 636,36	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	20,00%	-R\$ 0,96	R\$ 443,35
25/09/2022	R\$ 590,91	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	17,50%	-R\$ 0,84	R\$ 492,77
25/10/2022	R\$ 545,45	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	17,50%	-R\$ 0,84	R\$ 542,19
25/11/2022	R\$ 500,00	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	17,50%	-R\$ 0,84	R\$ 591,61
25/12/2022	R\$ 454,55	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	17,50%	-R\$ 0,84	R\$ 641,03
25/01/2023	R\$ 409,09	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	17,50%	-R\$ 0,84	R\$ 690,45
25/02/2023	R\$ 363,64	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	17,50%	-R\$ 0,84	R\$ 739,87
25/03/2023	R\$ 318,18	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	17,50%	-R\$ 0,84	R\$ 789,29
25/04/2023	R\$ 272,73	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	17,50%	-R\$ 0,84	R\$ 838,71
25/05/2023	R\$ 227,27	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	17,50%	-R\$ 0,84	R\$ 888,13
25/06/2023	R\$ 181,82	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	17,50%	-R\$ 0,84	R\$ 937,55
25/07/2023	R\$ 136,36	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	17,50%	-R\$ 0,84	R\$ 986,98
25/08/2023	R\$ 90,91	R\$ 45,45	R\$ 4,81	R\$ 50,26	17,50%	-R\$ 0,84	R\$ 1.036,40
25/09/2023	R\$ 45,45	R\$ 45,45	R\$ 86,32	R\$ 131,78	15,00%	-R\$ 12,95	R\$ 1.155,23

## 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