

URBE.ME

Planilha resumida da oferta

Residencial Top  
Campo Limpo

## INDICADORES DO EMPREENDIMENTO

VGV projetado	R\$ 98.325.413,44
% do VGV - investidor	1,79%

VALOR PROJETADO M<sup>2</sup>

Preço médio do m<sup>2</sup> na cidade (FIPEZAP) R\$ 6.000,00

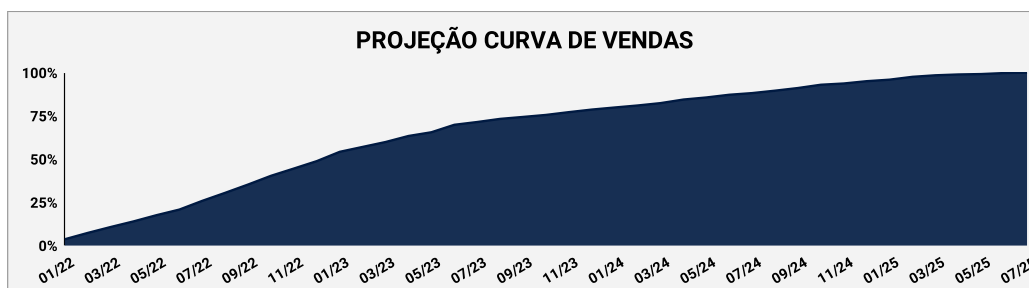
Preço de venda do m<sup>2</sup> empreendimento R\$ 5.322,15



## APARTAMENTOS

PREÇO UNITÁRIO MÉDIO	R\$ 229.732,27
QUANTIDADE TOTAL APTOS	424
QUANTIDADE TOTAL LOJAS	4
VGV TOTAL SEM PERMUTA	R\$ 98.325.413,44

## EVOLUÇÃO DOS INDICADORES DO EMPREENDIMENTO



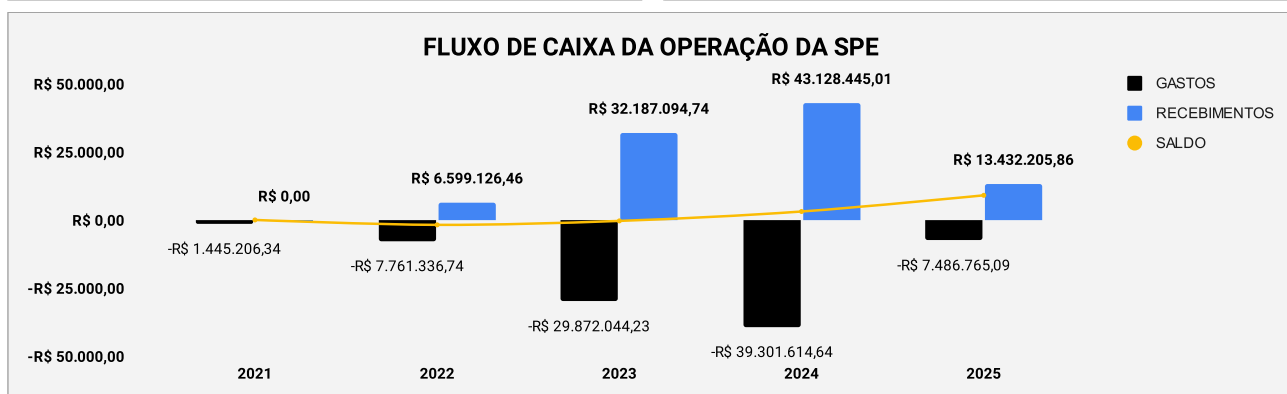
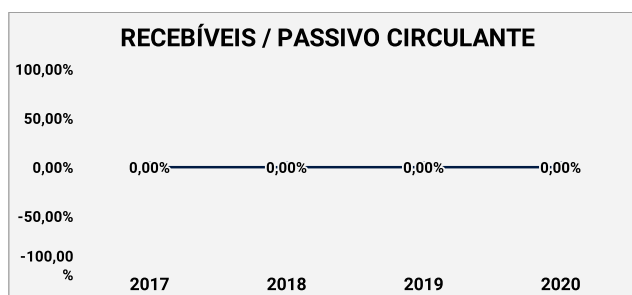
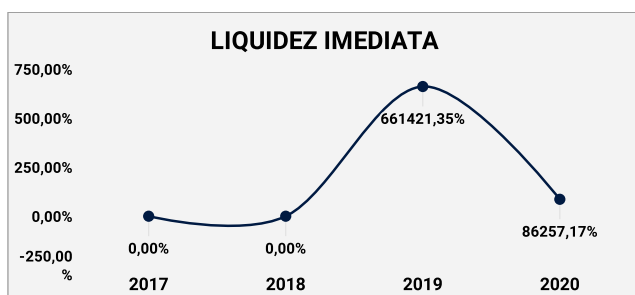
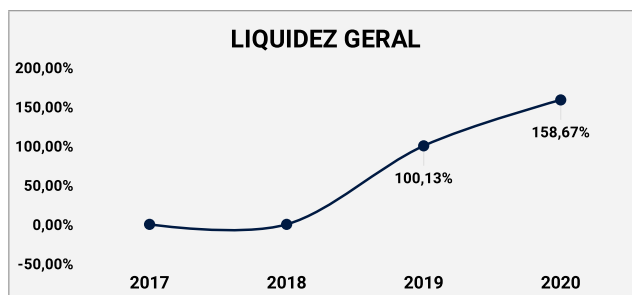
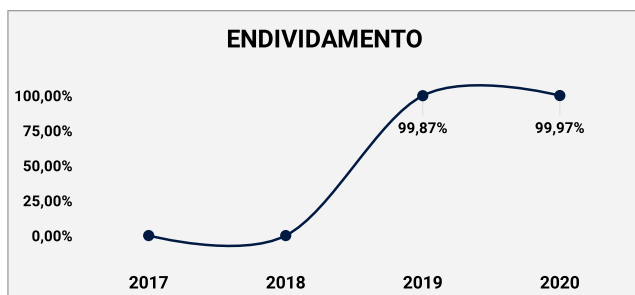
## HISTÓRICO DE RATING DA INCORPORADORA

2018	2019	2020
-	A+	B++

## INFORMAÇÕES FINANCEIRAS 2020

Endividamento	99,97%
Liquidez Geral	158,67%
Liquidez Imediata	86257,17%
Recebíveis/Passivo Circulante	0,00%
ROE	-56,27%

## EVOLUÇÃO DOS INDICADORES FINANCEIROS



## ENTENDA OS INDICADORES:

A CEDR1 (Cayne Enplan Participações e Desenvolvimento Residencial LTDA) é uma joint venture entre a ENPLAN, incorporadora que atua majoritariamente no estado de São Paulo e tem como foco a construção de empreendimentos MCMV e de médio padrão, e a Cayne, incorporadora que atua na construção de empreendimentos em todos os níveis no programa Minha Casa Minha Vida. Em 2019, ambas incorporadoras se juntaram para desenvolver 8 (oito) empreendimentos imobiliários em conjunto. Por isso, como a CEDR1 não existia em 2018, não há dados de rating de balanço para esse ano.

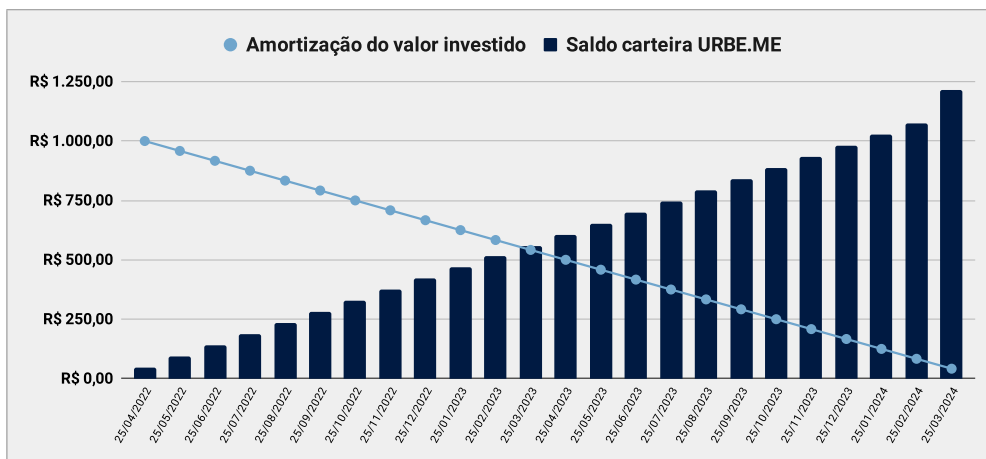
**ENDIVIDAMENTO:** divide-se o total da dívida (de curto prazo e longo prazo) pelo total do ativo. Logo, a fórmula do Índice de Endividamento Geral é:  $EG = (\text{Capital de terceiros} / \text{Ativos totais}) \times 100$

**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 (rentabilidade mínima)	10,02%
PARCELAS	24
DATA FIM CAPTAÇÃO	16/10/2021
CARÊNCIA = meses	6

RENTABILIDADE PROJETADA		
CENÁRIO	ROI	TIR (rentab. anual)
CONSERVADOR	23,02%	14,58% a.a
REALISTA	25,64%	16,00% a.a
OTIMISTA	28,27%	17,39% a.a



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

VALOR TOTAL PAGO PELO SISTEMA PRICE	R\$ 1.256,42
VALOR TOTAL LÍQUIDO DE IR	R\$ 1.214,27

DATA PGTO	SALDO DEVEDOR	PRINCIPAL (P)	JUROS	PARCELA (R\$)	ALÍQUOTA IR (%)	IR (R\$)	SALDO LÍQUIDO
25/04/2022	R\$ 1.000,00	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	20,00%	-R\$ 1,23	R\$ 46,59
25/05/2022	R\$ 958,33	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	20,00%	-R\$ 1,23	R\$ 93,18
25/06/2022	R\$ 916,67	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	20,00%	-R\$ 1,23	R\$ 139,77
25/07/2022	R\$ 875,00	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	20,00%	-R\$ 1,23	R\$ 186,36
25/08/2022	R\$ 833,33	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	20,00%	-R\$ 1,23	R\$ 232,95
25/09/2022	R\$ 791,67	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	20,00%	-R\$ 1,23	R\$ 279,53
25/10/2022	R\$ 750,00	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	17,50%	-R\$ 1,08	R\$ 326,28
25/11/2022	R\$ 708,33	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	17,50%	-R\$ 1,08	R\$ 373,02
25/12/2022	R\$ 666,67	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	17,50%	-R\$ 1,08	R\$ 419,76
25/01/2023	R\$ 625,00	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	17,50%	-R\$ 1,08	R\$ 466,51
25/02/2023	R\$ 583,33	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	17,50%	-R\$ 1,08	R\$ 513,25
25/03/2023	R\$ 541,67	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	17,50%	-R\$ 1,08	R\$ 559,99
25/04/2023	R\$ 500,00	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	17,50%	-R\$ 1,08	R\$ 606,73
25/05/2023	R\$ 458,33	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	17,50%	-R\$ 1,08	R\$ 653,48
25/06/2023	R\$ 416,67	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	17,50%	-R\$ 1,08	R\$ 700,22
25/07/2023	R\$ 375,00	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	17,50%	-R\$ 1,08	R\$ 746,96
25/08/2023	R\$ 333,33	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	17,50%	-R\$ 1,08	R\$ 793,71
25/09/2023	R\$ 291,67	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	17,50%	-R\$ 1,08	R\$ 840,45
25/10/2023	R\$ 250,00	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	15,00%	-R\$ 0,92	R\$ 887,34
25/11/2023	R\$ 208,33	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	15,00%	-R\$ 0,92	R\$ 934,24
25/12/2023	R\$ 166,67	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	15,00%	-R\$ 0,92	R\$ 981,14
25/01/2024	R\$ 125,00	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	15,00%	-R\$ 0,92	R\$ 1.028,03
25/02/2024	R\$ 83,33	R\$ 41,67	R\$ 6,15	R\$ 47,82	15,00%	-R\$ 0,92	R\$ 1.074,93
25/03/2024	R\$ 41,67	R\$ 41,67	R\$ 114,91	R\$ 156,57	15,00%	-R\$ 17,24	R\$ 1.214,27

## 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 10,02% (160% do CDI). 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