

URBE.ME

Planilha resumida da oferta

Residencial
Chapel Casa
Jardim

parte 2

INDICADORES DO EMPREENDIMENTO

VGV projetado	R\$ 57.424.834,25
% do VGV - investidor	4,22%

VALOR PROJETADO M²

Preço médio do m² na cidade (FIPEZAP) R\$ 8.500,00

Preço de venda do m² empreendimento R\$ 8.104,01

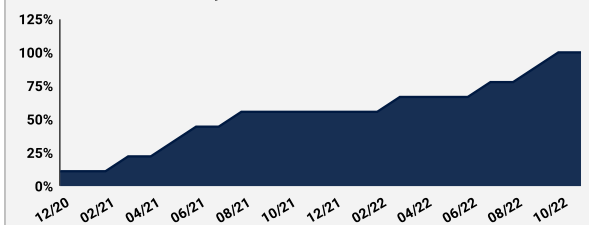


CASAS (Alto padrão)

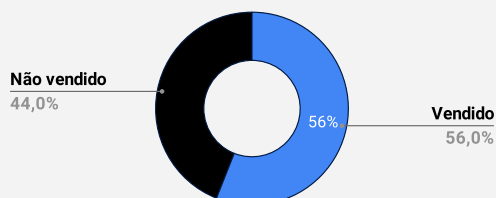
PREÇO UNITÁRIO MÉDIO	R\$ 4.417.294,94
QUANTIDADE TOTAL	13
VGV TOTAL SEM PERMUTA	R\$ 57.424.834,25
VGV TOTAL SEM PERMUTA	R\$ 37.836.614,25

EVOLUÇÃO DOS INDICADORES DO EMPREENDIMENTO

PROJEÇÃO CURVA DE VENDAS



UNIDADES DISPONÍVEIS



HISTÓRICO DE RATING DA INCORPORADORA

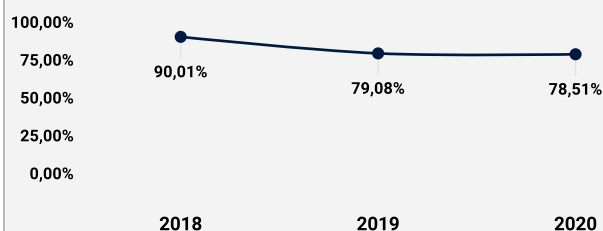
2018	2019	2020
B+	A+	A+

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS 2020

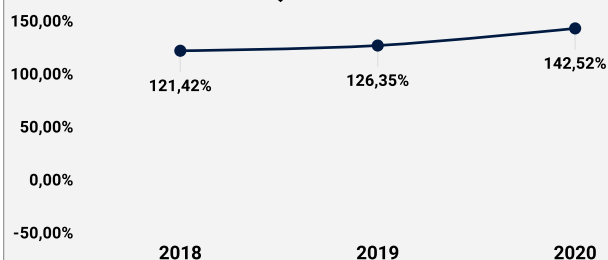
Endividamento	78,51%
Liquidez Geral	142,52%
Liquidez Imediata	-5,98%
Recebíveis/Passivo Circulante	230,28%
ROE	44,66%

EVOLUÇÃO DOS INDICADORES FINANCEIROS

ENDIVIDAMENTO



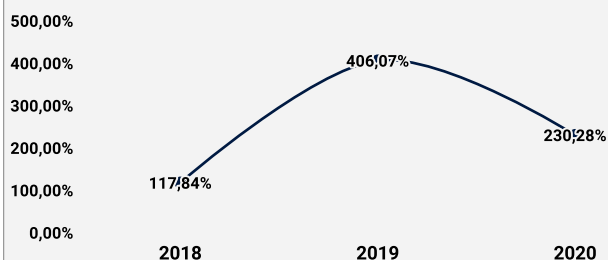
LIQUIDEZ GERAL



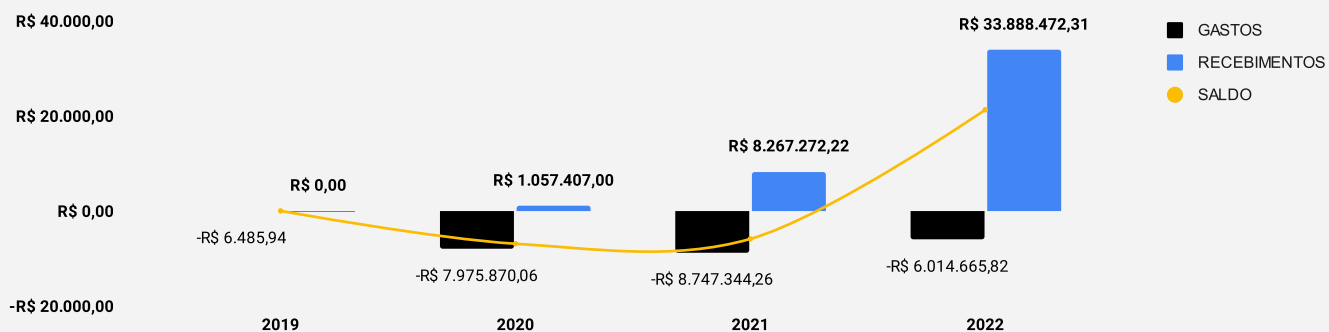
LIQUIDEZ IMEDIATA



RECEBÍVEIS / PASSIVO CIRCULANTE



FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO DA SPE



ENTENDA OS INDICADORES:

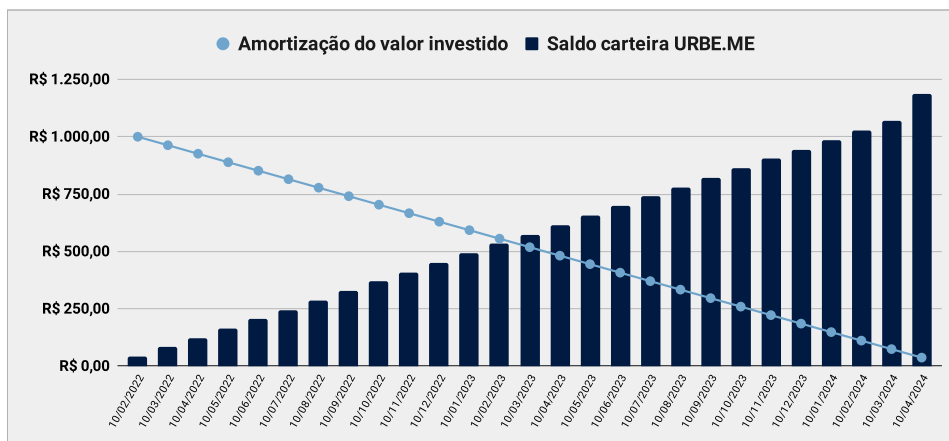
ENDIVIDAMENTO: divide-se o total da dívida (de curto prazo e longo prazo) pelo total do ativo. Logo, a fórmula do Índice de Endividamento Geral é: $EG = (\text{Capital de terceiros} / \text{Ativos totais}) \times 100$

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
RENTABILIDADE MÍNIMA	10,02%
PARCELAS	27
DATA FIM CAPTAÇÃO	30/10/2021
CARÊNCIA = meses	3

RENTABILIDADE PROJETADA		
CENÁRIO	ROI	TIR (rentab. anual)
CONSERVADOR	17,69%	12,57% a.a
REALISTA	22,59%	15,55% a.a
OTIMISTA	27,49%	18,36% a.a



PAGAMENTOS MENSAIS (juros + principal) - CENÁRIO REALISTA

VALOR TOTAL PAGO PELO SISTEMA PRICE	R\$ 1.225,90
VALOR TOTAL LÍQUIDO DE IR	R\$ 1.187,93

DATA PGTO	SALDO DEVEDOR	PRINCIPAL (P)	JUROS	PARCELA (R\$)	ALÍQUOTA IR (%)	IR (R\$)	SALDO LÍQUIDO
10/02/2022	R\$ 1.000,00	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	22,50%	-R\$ 1,11	R\$ 40,87
10/03/2022	R\$ 962,96	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	22,50%	-R\$ 1,11	R\$ 81,74
10/04/2022	R\$ 925,93	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	22,50%	-R\$ 1,11	R\$ 122,62
10/05/2022	R\$ 888,89	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	20,00%	-R\$ 0,99	R\$ 163,61
10/06/2022	R\$ 851,85	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	20,00%	-R\$ 0,99	R\$ 204,61
10/07/2022	R\$ 814,81	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	20,00%	-R\$ 0,99	R\$ 245,60
10/08/2022	R\$ 777,78	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	20,00%	-R\$ 0,99	R\$ 286,60
10/09/2022	R\$ 740,74	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	20,00%	-R\$ 0,99	R\$ 327,59
10/10/2022	R\$ 703,70	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	20,00%	-R\$ 0,99	R\$ 368,59
10/11/2022	R\$ 666,67	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	17,50%	-R\$ 0,87	R\$ 409,71
10/12/2022	R\$ 629,63	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	17,50%	-R\$ 0,87	R\$ 450,83
10/01/2023	R\$ 592,59	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	17,50%	-R\$ 0,87	R\$ 491,95
10/02/2023	R\$ 555,56	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	17,50%	-R\$ 0,87	R\$ 533,06
10/03/2023	R\$ 518,52	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	17,50%	-R\$ 0,87	R\$ 574,18
10/04/2023	R\$ 481,48	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	17,50%	-R\$ 0,87	R\$ 615,30
10/05/2023	R\$ 444,44	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	17,50%	-R\$ 0,87	R\$ 656,42
10/06/2023	R\$ 407,41	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	17,50%	-R\$ 0,87	R\$ 697,54
10/07/2023	R\$ 370,37	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	17,50%	-R\$ 0,87	R\$ 738,66
10/08/2023	R\$ 333,33	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	17,50%	-R\$ 0,87	R\$ 779,78
10/09/2023	R\$ 296,30	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	17,50%	-R\$ 0,87	R\$ 820,90
10/10/2023	R\$ 259,26	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	17,50%	-R\$ 0,87	R\$ 862,02
10/11/2023	R\$ 222,22	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	15,00%	-R\$ 0,74	R\$ 903,26
10/12/2023	R\$ 185,19	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	15,00%	-R\$ 0,74	R\$ 944,50
10/01/2024	R\$ 148,15	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	15,00%	-R\$ 0,74	R\$ 985,75
10/02/2024	R\$ 111,11	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	15,00%	-R\$ 0,74	R\$ 1.026,99
10/03/2024	R\$ 74,07	R\$ 37,04	R\$ 4,95	R\$ 41,99	15,00%	-R\$ 0,74	R\$ 1.068,23
10/04/2024	R\$ 37,04	R\$ 37,04	R\$ 97,25	R\$ 134,28	15,00%	-R\$ 14,59	R\$ 1.187,93

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 a 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