

URBE.ME

Planilha resumida da oferta

Residencial
Praça Nebraska
Casa Jardim

parte 1

INDICADORES DO EMPREENDIMENTO

VGV projetado	R\$ 69.845.147,19
% do VGV - investidor	1,17%

VALOR PROJETADO M²

Preço médio do m ² na cidade (FIPEZAP)	R\$ 8.500,00
Preço de venda do m ² empreendimento	R\$ 8.358,68



CASAS (Alto padrão)

PREÇO UNITÁRIO MÉDIO	R\$ 4.365.321,70
QUANTIDADE TOTAL	16
VGV TOTAL	R\$ 69.845.147,19
VGV TOTAL SEM PERMUTA	R\$ 65.264.147,19

EVOLUÇÃO DOS INDICADORES DO EMPREENDIMENTO



HISTÓRICO DE RATING DA INCORPORADORA

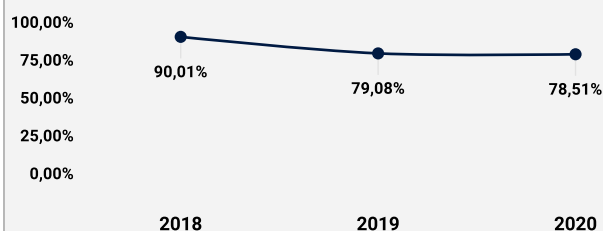
2018	2019	2020
B+	A+	A+

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS 2020

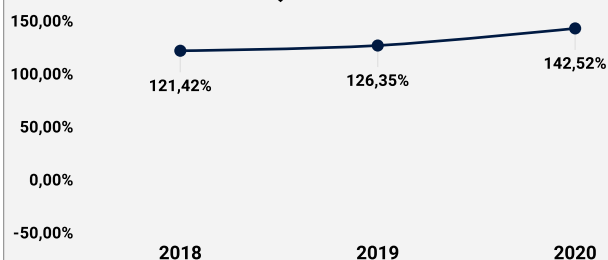
Endividamento	78,51%
Liquidez Geral	142,52%
Liquidez Imediata	-5,98%
Recebíveis/Passivo Circulante	230,28%
ROE	44,66%

EVOLUÇÃO DOS INDICADORES FINANCEIROS

ENDIVIDAMENTO



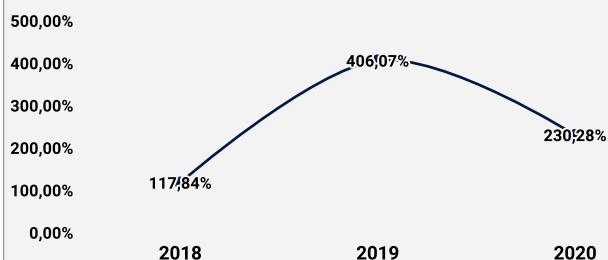
LIQUIDEZ GERAL



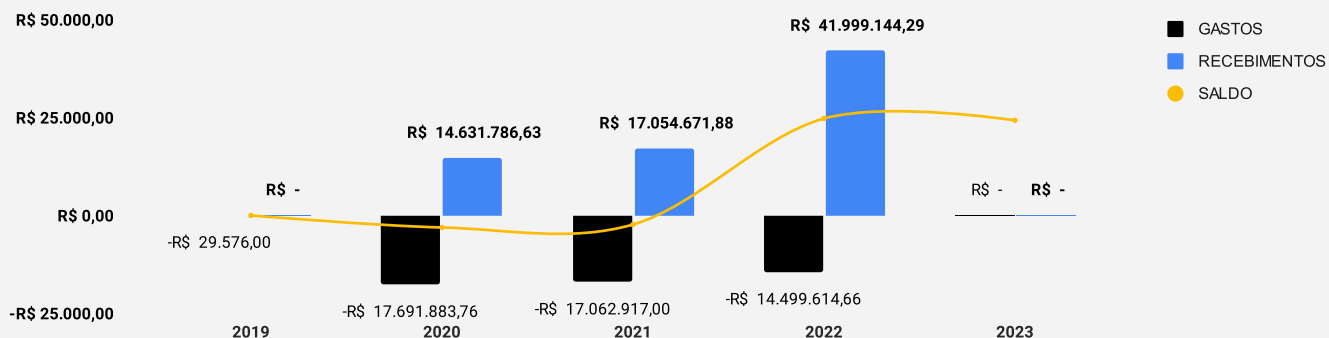
LIQUIDEZ IMEDIATA



RECEBÍVEIS / PASSIVO CIRCULANTE



FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO DA SPE



ENTENDA OS INDICADORES:

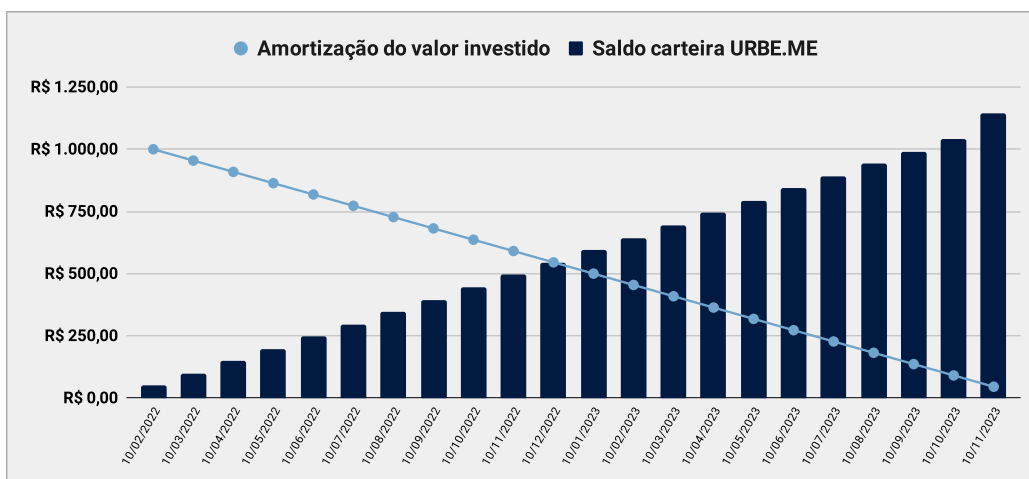
ENDIVIDAMENTO: divide-se o total da dívida (de curto prazo e longo prazo) pelo total do ativo. Logo, a fórmula do Índice de Endividamento Geral é: EG = (Capital de terceiros / Ativos totais) x 100

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	22
DATA FIM CAPTAÇÃO	30/10/2021
CARÊNCIA = meses	3

RENTABILIDADE PROJETADA		
CENÁRIO	ROI	TIR (rentab. anual)
CONSERVADOR	12,87%	11,09% a.a
REALISTA	17,58%	14,71% a.a
OTIMISTA	22,28%	18,15% a.a



PAGAMENTOS MENSAIS (juros + principal) - CENÁRIO REALISTA

VALOR TOTAL PAGO PELO SISTEMA PRICE	R\$ 1.175,77
VALOR TOTAL LÍQUIDO DE IR	R\$ 1.145,21

DATA PGTO	SALDO DEVEDOR	PRINCIPAL (P)	JUROS	PARCELA (R\$)	ALÍQUOTA IR (%)	IR (R\$)	SALDO LÍQUIDO
10/02/2022	R\$ 1.000,00	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	22,50%	-R\$ 1,15	R\$ 49,40
10/03/2022	R\$ 954,55	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	22,50%	-R\$ 1,15	R\$ 98,80
10/04/2022	R\$ 909,09	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	22,50%	-R\$ 1,15	R\$ 148,20
10/05/2022	R\$ 863,64	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	20,00%	-R\$ 1,02	R\$ 197,73
10/06/2022	R\$ 818,18	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	20,00%	-R\$ 1,02	R\$ 247,25
10/07/2022	R\$ 772,73	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	20,00%	-R\$ 1,02	R\$ 296,78
10/08/2022	R\$ 727,27	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	20,00%	-R\$ 1,02	R\$ 346,31
10/09/2022	R\$ 681,82	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	20,00%	-R\$ 1,02	R\$ 395,83
10/10/2022	R\$ 636,36	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	20,00%	-R\$ 1,02	R\$ 445,36
10/11/2022	R\$ 590,91	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	17,50%	-R\$ 0,89	R\$ 495,01
10/12/2022	R\$ 545,45	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	17,50%	-R\$ 0,89	R\$ 544,67
10/01/2023	R\$ 500,00	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	17,50%	-R\$ 0,89	R\$ 594,32
10/02/2023	R\$ 454,55	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	17,50%	-R\$ 0,89	R\$ 643,98
10/03/2023	R\$ 409,09	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	17,50%	-R\$ 0,89	R\$ 693,63
10/04/2023	R\$ 363,64	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	17,50%	-R\$ 0,89	R\$ 743,29
10/05/2023	R\$ 318,18	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	17,50%	-R\$ 0,89	R\$ 792,94
10/06/2023	R\$ 272,73	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	17,50%	-R\$ 0,89	R\$ 842,59
10/07/2023	R\$ 227,27	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	17,50%	-R\$ 0,89	R\$ 892,25
10/08/2023	R\$ 181,82	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	17,50%	-R\$ 0,89	R\$ 941,90
10/09/2023	R\$ 136,36	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	17,50%	-R\$ 0,89	R\$ 991,56
10/10/2023	R\$ 90,91	R\$ 45,45	R\$ 5,09	R\$ 50,55	17,50%	-R\$ 0,89	R\$ 1.041,21
10/11/2023	R\$ 45,45	R\$ 45,45	R\$ 68,87	R\$ 114,33	15,00%	-R\$ 10,33	R\$ 1.145,21

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