



Estudo de Viabilidade COMMON PRODIGY I

V3B - 31.12.2019



**Aumente
as suas poupanças
todos os meses**

Ganhe 5%
TAXA FIXA
Rentabilidade
Total Bruta
por ano

Oportunidade ATLASQUARE I
Aumente os seus rendimentos com activos reais
garantidos por hipoteca e juros pagos ao mês.

[QUER SABER MAIS ?](#)

**“ A partir de €50.
Ao alcance de todos! ”**
ANA ANTUNES

COMMON PRODIGY I - PLANO FINANCEIRO

Despesas e receitas efetivas (valores anuais)

	CONTA DE EXPLORAÇÃO			
	Na Aquisição	Exploração		
		Ano 1	Ano 2	Ano 3
Despesas de Investimento e Financiamento				
Aquisição dos imóveis	506 000			
Imposto Selo mútuo (0,6% * € 550mil):	3 300			
Despesas Montagem CrwFdg (c/iva)	30 750			
Despesas Escrituração (Capitalizar no ativo)	1 500			
Imposto do Selo Transação (Capitalizar no ativo)	4 048			
Obras de Reabilitação		30 000		
Total Despesas de Invest. e Finc.	545 598	30 000	0	0
Despesas Correntes de Exploração				
Juros (12 meses @ 5,0%) + 4% s/juros:		28 600	28 600	28 600
Condomínios de todos os prédios (anual):		2 940	2 940	2 940
IMI e Adicional dos imóveis (anual):			2 905	2 905
Contabilidade (TOC) do SPV (anual):		2 000	2 000	2 000
Despesas Bancos, Notários e Avaliações		1 500	1 500	1 500
Diversos (Inclui seguros multiriscos)		4 000	4 000	4 000
Total Despesas de Exploração		39 040	41 945	41 945
Receitas Correntes de Exploração				
Rendas dos Imóveis		39 960	47 760	47 760
Retenção na Fonte				
Pagamento do ano		-5 400	-5 400	-5 400
Devolução Renteção na Fonte (AT)			5 400	5 400
Total Receitas de Exploração		34 560	47 760	47 760
Deficit/Excedente Exploração Bruto		-4 480	5 815	5 815
	CONTA DE EXPLORAÇÃO			
	Na Aquisição	Exploração		
		Ano 1	Ano 2	Ano 3
Origem de Fundos				
Capitais Próprios	70 000			
Emprestimos CrdwFndg	550 000			
Excedente de Exploração Bruto		0	5 815	5 815
Fundo de Reserva (1 ano juros)				35 272
Total Origem de Fundos	620 000	0	5 815	41 088
Aplicação de Fundos				
Despesas de Investimento e Financiamento	545 598	30 000	0	0
Deficit Exploração Bruto		4 480	0	0
Fundo de Reserva (1 ano juros + 6 meses Desp. Explor.)		35 272		
Total Aplicação de Fundos	580 870	34 480	0	0
Cash Flow do Período	39 130	-34 480	5 815	41 088
Acum	39 130	4 650	10 465	51 553

	Área B.P.	Condomínio	IMI	Adicional IM	Renda Anual	Retenção na Fonte	V.Compra	V. Mercado	Yeld	V. p/m2	Avaliação UON	Avaliação CPU	Contab	Mais Valias Pedro
Ap Cv Esq. Algés	55	600	200	140	7 800	0	70 000	98 000	11,14%	1 782	105 000	91 000	40 000	30 000
Ap 1 Esq. Cidade Liverpool Lx	168	1 200	420	558	14 400	3 600	150 000	446 000	9,60%	2 655	439 000	453 000	0	
Ap. R/c Esq. Algés	69	120	134	156	9 360	0	75 000	178 300	12,48%	2 584	177 000	179 600	46 496	28 504
Ap. 2 Dir. Algés	78	180	151	176	9 000	0	75 000	191 500	12,00%	2 455	189 000	194 000	52 288	22 712
Loja J.Estevão	61	840	420	550	7 200	1 800	136 000	180 000	5,29%	2 951	196 000	164 000	0	
Total	431	2 940	1 325	1 580	47 760	5 400	506 000	1 093 800	9,44%	2 538	1 106 000	1 081 600	138 784	81 216

Cave Algés	Valor mercado após obras	130 600	0,0%
			550 000
			50,28%

Imóveis objeto da transação	UON	CPU	Média das Avaliações
IMÓVEL 1 Apartamento T1 localizado no R/CEsq. do prédio sito na Rua General Humberto Delgado 6, Algés	177.000€	179.600€	178.300€
IMÓVEL 2 Apartamento T2 localizado no 2º andar Direito do prédio sito na Rua General Humberto Delgado nº6, Algés	189.000€	194.400€	191.700€
IMÓVEL 3 Apartamento T2 localizado na Cave Esq. do prédio sito na Av. dos Bombeiros Voluntários nº27, Algés	105.000€	91.000€	98.000€
IMÓVEL 4 Apartamento T4 localizado no 1ºEsq na Rua Cidade de Liverpool 12, Lisboa	439.000€	453.000€	446.000€
IMÓVEL 5 Loja com 1 lugar de estacionamento localizada na Rua José Estevão, Lisboa	196.000€	164.000€	180.000€
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	1.106.000	1.082.000	1.094.000

LOAN TO VALUE da operação (@financiamento = 550.000€): 50,3%

	UON	CPU	Média
Imovel 1	177 000	179 600	178 300
Imovel 2	189 000	194 400	191 700
Imovel 3	105 000	91 000	98 000
Imovel 4	439 000	453 000	446 000
Imovel 5	196 000	164 000	180 000
TOTAL	1 106 000	1 082 000	1 094 000
	LTV da operação:		50,27%

COMMON PRODIGY I - PLANO FINANCEIRO

FINANCIAMENTOS	1TRIM	2TRIM	3TRIM	4TRIM	5TRIM	6TRIM	7TRIM	8TRIM	9TRIM	10TRIM	11TRIM	12TRIM	CLOSING
CAPITAIS ACCIONISTAS													
Capitais Próprios	70 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUPRIMENTOS													
Capital em dívida no início do ano	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Endividamento do ano	0												
Reembolso Bullet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital em dívida no final do ano	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custos Financeiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EMPRÉSTIMO													
Capital em dívida no início do ano	0	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000
Endividamento do ano	550 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reembolso Bullet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	550 000
Capital em dívida no final do ano	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	0
Custos Financeiros (Inclui Imposto do Selo)	3 575	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	
TOTAL CUSTOS FINANCEIROS	3 575	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	0
Construção													
Exploração	3 575	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	0
Cash Flow do Período	36 856	-6 745	-21 745	-2 445	-1 247	1 205	3 753	1 205	-1 247	1 205	4 653	1 205	584 472
Cash Flow Acumulado	36 856	30 111	8 366	5 921	4 674	5 879	9 632	10 837	9 589	10 794	15 447	16 652	601 124

COMMON PRODIGY I - PLANO FINANCEIRO

ESTUDO VIABILIDADE ECONÓMICA



Empresa: Common Prodigy, LDA

Versão: 3B

Projeto: Commom Prodigy I

Data Emissão: #####

Buyto Let

Data Revisão: #####

PLANO FINANCEIRO	1TRIM	2TRIM	3TRIM	4TRIM	5TRIM	6TRIM	7TRIM	8TRIM	9TRIM	10TRIM	11TRIM	12TRIM	CLOSING
RECURSOS FINANCEIROS	623 330	9 990	9 990	11 290	11 940	11 940	16 440	11 940	11 940	11 940	17 340	11 940	1 134 472
Capitais Próprios	70 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Suprimentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Empréstimos	550 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recebimentos de Rendas	3 330	9 990	9 990	11 290	11 940	11 940	11 940	11 940	11 940	11 940	11 940	11 940	0
Proveitos Financeiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reembolsos do IVA (Invest.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fundo de Reserva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35 272
Devolução retenção na fonte Rendas	0	0	0	0	0	0	4 500	0	0	0	5 400	0	5 400
Venda de Imobilizado	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 093 800
NECESSIDADES FINANCEIRAS	586 474	16 735	31 735	13 735	13 187	10 735	12 687	10 735	13 187	10 735	12 687	10 735	550 000
Investimento Inicial	511 548	6 000	21 000	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FSE's, Impostos e Taxas	35 628	2 235	2 235	2 235	4 687	2 235	4 187	2 235	4 687	2 235	4 187	2 235	0
Reembolso de Suprimentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reembolso de Empréstimos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	550 000
Custos Financeiros - Suprimentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custos Financeiros - Empréstimos	3 575	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	0
Imposto S/Rendimento		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagamento IVA (Invest.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fundo de Reserva	35 272												
Entrega Retenção na Fonte Rendas	450	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	
Dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASHFLOW PERIODO	36 856	-6 745	-21 745	-2 445	-1 247	1 205	3 753	1 205	-1 247	1 205	4 653	1 205	584 472
CASHFLOW ACUMULADO	36 856	30 111	8 366	5 921	4 674	5 879	9 632	10 837	9 589	10 794	15 447	16 652	601 124

COMMON PRODIGY I - PLANO FINANCEIRO

ESTUDO VIABILIDADE ECONÓMICA



Empresa: Common Prodigy, LDA

Versão: 3B

Projeto: Common Prodigy I

Data Emissão: 16/11/2019

Buy to Let

Data Revisão: 31/12/2019

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	1TRIM	2TRIM	3TRIM	4TRIM	5TRIM	6TRIM	7TRIM	8TRIM	9TRIM	10TRIM	11TRIM	12TRIM	CLOSING
PROVEITOS	3 330	9 990	9 990	11 290	11 940	11 940	11 940	11 940	11 940	11 940	11 940	11 940	1 093 800
Rendas	3 330	9 990	9 990	11 290	11 940	11 940	11 940	11 940	11 940	11 940	11 940	11 940	0
Vendas de Existências	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 093 800
Proveitos Financeiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CUSTOS	39 203	9 385	9 385	9 385	11 837	9 385	11 337	9 385	11 837	9 385	11 337	9 385	541 548
CMVMC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	541 548
FSE's	35 628	2 235	2 235	2 235	3 235	2 235	2 735	2 235	3 235	2 235	2 735	2 235	0
Outras Taxas e Licenças	0	0	0	0	1 452	0	1 452	0	1 452	0	1 452	0	0
Amortizações	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custos Financeiros	3 575	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	0
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	-35 873	605	605	1 905	103	2 555	603	2 555	103	2 555	603	2 555	552 252
IRC													121 495
RESULTADO LÍQUIDO	-35 873	605	605	1 905	103	2 555	603	2 555	103	2 555	603	2 555	430 757

COMMON PRODIGY I - PLANO FINANCEIRO

BALANÇO	1TRIM	2TRIM	3TRIM	4TRIM	5TRIM	6TRIM	7TRIM	8TRIM	9TRIM	10TRIM	11TRIM	12TRIM	CLOSING
ATIVO LÍQUIDO	1 143 927	1 144 532	1 145 137	1 147 042	1 179 744	1 182 299	1 182 902	1 185 457	1 185 560	1 188 115	1 188 717	1 191 272	601 124
Produtos e trabalhos em curso	0	6 000	27 000	30 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Existências (Valor Aquisição)	511 548	511 548	511 548	511 548	541 548	541 548	541 548	541 548	541 548	541 548	541 548	541 548	0
Dif. Justo Valor das Existências [Reaval. Proforma]*	559 800	559 800	559 800	559 800	592 400	592 400	592 400	592 400	592 400	592 400	592 400	592 400	0
Fundo de Reserva	35 272	35 272	35 272	35 272	35 272	35 272	35 272	35 272	35 272	35 272	35 272	35 272	0
Estado (Retenção)	450	1 800	3 150	4 500	5 850	7 200	4 050	5 400	6 750	8 100	4 050	5 400	0
Disponibilidades e Caixa	36 856	30 111	8 366	5 921	4 674	5 879	9 632	10 837	9 589	10 794	15 447	16 652	601 124
CAPITAIS PRÓPRIOS	467 972	468 577	469 182	471 087	496 454	499 009	499 612	502 167	502 270	504 825	505 427	507 982	479 629
Capital Social + Prestações Suplementares	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Reserva de Reavaliação [Proforma]*	433 845	433 845	433 845	433 845	459 110	459 110	459 110	459 110	459 110	459 110	459 110	459 110	0
Resultados Transitados	0	-35 873	-35 268	-34 663	-32 758	-32 656	-30 101	-29 498	-26 943	-26 840	-24 285	-23 683	-21 128
Resultados do Exercício	-35 873	605	605	1 905	103	2 555	603	2 555	103	2 555	603	2 555	430 757
PASSIVO	675 955	675 955	675 955	675 955	683 290	683 290	683 290	683 290	683 290	683 290	683 290	683 290	121 495
Suprimentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Empréstimos	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	0
Estado (IRC)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	121 495
Impostos Diferidos [Reavaliação Proforma]*	125 955	125 955	125 955	125 955	133 290	133 290	133 290	133 290	133 290	133 290	133 290	133 290	
PASSIVO + CAP PROP	1 143 927	1 144 532	1 145 137	1 147 042	1 179 744	1 182 299	1 182 902	1 185 457	1 185 560	1 188 115	1 188 717	1 191 272	601 124
RÁCIOS [com avaliação proforma]*	1TRIM	2TRIM	3TRIM	4TRIM	5TRIM	6TRIM	7TRIM	8TRIM	9TRIM	10TRIM	11TRIM	12TRIM	CLOSING
Autonomia Financeira	41%	41%	41%	41%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	43%	43%	
Loan to Value	51%	51%	51%	51%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	

* Feito da aplicação do conceito de Justo Valor ou Valor de Mercado na valorização das Existências (Imóveis p/revenda)