

Demo CARIKI

OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

T3 Cedofeita — Conversão 3× T1 (Apresentação)

Conversão em 3 T1

📍 4050-174 Rua de Cedofeita 310, Porto
CEDOFEITA

By CARIKI

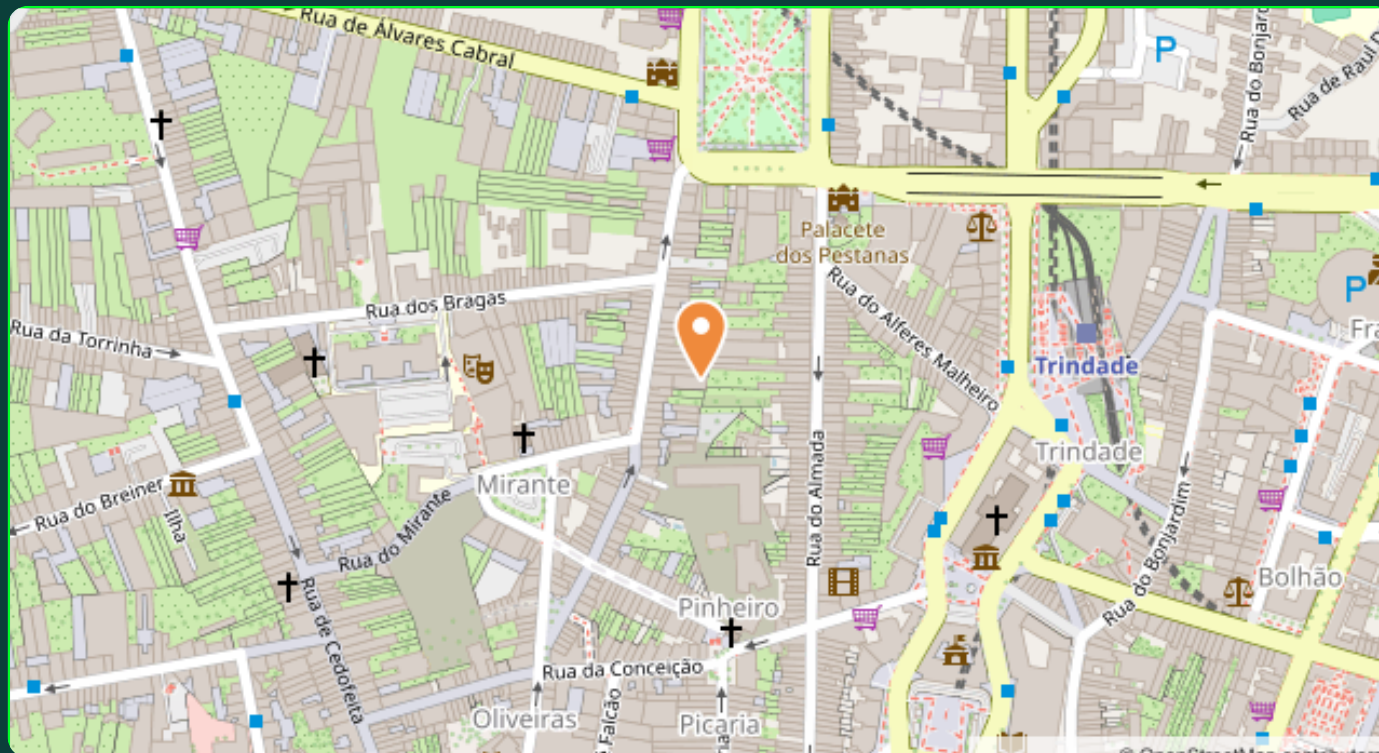


Localização

Demo CARIKI

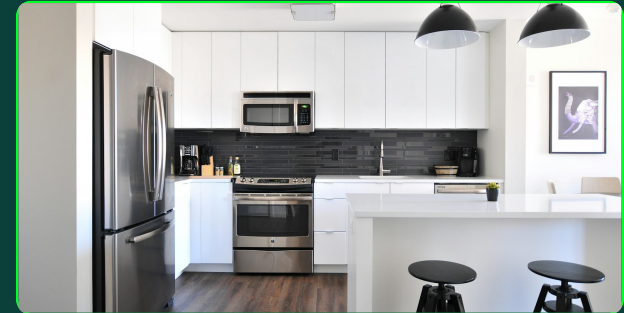


Rua de Cedofeita 310, Porto 310, 4050-174, Cedofeita



Apartamento T3 → 3 Apartamentos

3 T1



Área: 118 m²

Observações:

Comprar um T3 devoluto em Cedofeita, converter em 3 T1 e revender unidade a unidade. A zona tem procura de arrendamento jovem e o edifício está em ARU, o que reduz o IVA da reabilitação para 6 % e abre isenção de IMT na primeira transmissão.

Detalhes do negócio

Preço de compra

245 000 €

Orçamento de obra

62 000 €

Investimento total

354 727 €

Impostos (IMT + IS)	14 683 €
Escritura e registo	1325 €
Custos de manutenção (7 meses)	1480 €
Custos de venda	11 940 €
Financiamento	17 500 €
Outros custos de aquisição	800 €

Notas:

O imóvel por se encontrar em Zona ARU tem IVA a 6% nas obras.

Demo CARIKI



Rentabilidade do Negócio

Demo CARIAKI

Cenário Pessimista

Valor de venda (ARV)

378 000 €

Lucro líquido após impostos

18 037 €

ROI líquido **5.1%**

Valor de compra inicial **245 000 €**

Custos totais **109 727 €**

Capitais próprios necessários **354 727 €**

Lucro bruto **23 273 €**

Imposto estimado **5236 €**

Margem líquida **4.8%**

ROI líquido anualizado **7.7%**

Composição do ARV / Venda por imóvel

T1 ×1: Venda 124 000 €

T1 ×1: Venda 126 000 €

T1 ×1: Venda 128 000 €

Total ARV 378 000 €

Cenário Provável

Valor de venda (ARV)

398 000 €

Lucro líquido após impostos

33 537 €

ROI líquido **9.4%**

Valor de compra inicial **245 000 €**

Custos totais **109 727 €**

Capitais próprios necessários **354 727 €**

Lucro bruto **43 273 €**

Imposto estimado **9736 €**

Margem líquida **8.4%**

ROI líquido anualizado **14.5%**

Composição do ARV / Venda por imóvel

T1 ×1: Venda 132 000 €

T1 ×2: Venda 133 000 € cada = 266 000 €

Total ARV 398 000 €

Cenário Otimista

Valor de venda (ARV)

415 000 €

Lucro líquido após impostos

46 712 €

ROI líquido **13.2%**

Valor de compra inicial **245 000 €**

Custos totais **109 727 €**

Capitais próprios necessários **354 727 €**

Lucro bruto **60 273 €**

Imposto estimado **13 561 €**

Margem líquida **11.3%**

ROI líquido anualizado **20.3%**

Composição do ARV / Venda por imóvel

T1 ×1: Venda 137 000 €

T1 ×1: Venda 138 000 €

T1 ×1: Venda 140 000 €

Total ARV 415 000 €

Nota: O ARV corresponde ao valor total estimado de venda dos imóveis resultantes da conversão.

Rentabilidade do Investidor

Demo CARIKI

Capital total a captar

120 000 €

Lucro líquido total do negócio

33 537 €

Participação dos investidores associados

40.0%

Retenção usada na simulação

21%



Investir 100%

Participação no capital

100%

Capital investido

120 000 €

Lucro líquido a receber

10 598 €

ROI líquido

8.8%

Lucro bruto do investidor

13 415 €

Retenção estimada (21%)

2817 €

ROI líquido anualizado

13.5%



Investir 50%

Participação no capital

50%

Capital investido

60 000 €

Lucro líquido a receber

5299 €

ROI líquido

8.8%

Lucro bruto do investidor

6707 €

Retenção estimada (21%)

1409 €

ROI líquido anualizado

13.5%



Investir 33.33%

Participação no capital

33.33%

Capital investido

40 000 €

Lucro líquido a receber

3533 €

ROI líquido

8.8%

Lucro bruto do investidor

4472 €

Retenção estimada (21%)

939 €

ROI líquido anualizado

13.5%

Nota: Apurado o lucro bruto de cada investidor, Demo CARIKI é responsável pelo pagamento das retenções na fonte aplicáveis. Após essa retenção, o lucro é distribuído pelas respetivas percentagens de participação. A tributação final de cada investidor será posteriormente apurada em sede de IRS, no caso de pessoa singular, ou IRC, no caso de empresa. Os valores apresentados refletem uma taxa de retenção estimada de 21% aplicada aos investidores associados.

Modelo de parceria

CAEP

Contrato de Associação em Participação

Divisão dos lucros

**60% Empresa / 40%
Investidor(es)**

Prazo previsto do projeto

8 meses

Investimento mínimo

40 000 €

- Parceria suportada através de Contrato de Associação em Participação (CAEP);
- É realizada uma hipoteca voluntária em nome dos investidores para total segurança;
- Divisão dos lucros: 60% para Demo CARIKI / 40% para Investidor(es);
- Tempo limite do processo: 8 meses;
- Investimento mínimo: 40.000,00 €;
- Todo o processo de compra, projetos de arquitetura, remodelação e venda fica a cargo da Demo CARIKI;
- O investidor poderá acompanhar o processo pessoalmente ou virtualmente através do link de acesso direto ao projeto, onde terá acesso a todos os passos do investimento e registos fotográficos;
- Investimento total a ser transferido no início do processo.



Contrato CAEP

Existe um Contrato de Associação em Participação (CAEP) assinado entre todos os investidores. Todos os capitais só serão transferidos após a assinatura do contrato, onde ficam definidos todos os detalhes do investimento, incluindo delegação dos trabalhos, venda do imóvel e divisão final dos lucros.



Hipoteca voluntária

Quando aplicável, será feita uma hipoteca voluntária em nome do investidor sobre o negócio, reforçando a segurança jurídica e financeira da operação.



Acompanhamento na aplicação CARIKI

O investidor poderá acompanhar o negócio fisicamente ou através de acesso direto à aplicação CARIKI, onde terá todos os detalhes do projeto: fases da obra, movimentos financeiros, faturas, contratos, fotografias e trabalhos realizados ao minuto.

Torne-se **Investidor**

Demo CARIAKI

 demo@imotrak.com

