

VANGARDI

Prospecto: **Canvas Engenharia -
Hart Santana**

Janeiro 2021

+55 (31) 9 7169-4819 | +55 (31) 2127-2270

R. Min. Orozimbo Nonato, 215 - 6º Andar – Sala 21, Vila da Serra, Nova Lima - MG

Sumário

1. VANGARDI	1
2. OPERAÇÃO	2
3. EMISSOR	3
4. PROJETO	3
5. INVESTIMENTO.....	4
5.1. MODALIDADES DE INVESTIMENTO.....	6
6. GARANTIAS, SEGURANÇA E RISCOS.....	7
7. TRIBUTAÇÃO	8

1. VANGARDI

Plataforma Digital de Investimento Coletivo que busca democratizar as oportunidades de investimento privado no mercado imobiliário no Brasil.

Tem como principal objetivo dirimir dores dos construtores e investidores.

Dos investidores, oferecendo uma rentabilidade pré-fixada **superior** ao patamar da renda fixa do mercado financeiro tradicional, além da oportunidade de **diversificação** de portfólio, investindo na economia real, em empresas de qualidade.

Para as construtoras, um **crédito acessível** e **pouco burocrático**.



C·A·C



PRIDE

Canvas
ENGENHARIA



MCASTRO
CONSTRUTORA



KATZ



RL COSTA



SANTOS JÚNIOR
CONSTRUTORA



F2
CONSTRUTORA

2. OPERAÇÃO

Objetivo: Viabilizar recursos para o desenvolvimento do empreendimento Hart Santana;

Captação Alvo: R\$ 800.000;

Início da oferta: 19/01/2021 às 08 horas;

Encerramento da oferta: 26/01/2021 ou quando atingir o valor da captação total;

Investimento Mínimo: 01 cota, equivalente a R\$ 1.000;

Prazo: 18 meses (540 dias) - Contados a partir do primeiro dia útil após encerramento da captação;

Retorno do Investimento: 18,5% (total); 12% (ao ano); 0,9489% (ao mês);

Formas de Pagamento: **(i) Pagamento ao final:** parcela única no vencimento (valor investido acrescido da rentabilidade total); **ou (ii) Pagamentos mensais:** pagamentos mensais dos juros, valor investido pago junto com a última parcela;

Modelo Jurídico: Endosso de CCB via Instituição Financeira que a Vangardi é correspondente bancário;

Tipo de Ativo: Cédula de Crédito Bancário (CCB);

Emissora da CCB: Banco MoneyPlus, inscrito no CNPJ sob o nº 11.581.339/0001-45;

Emitente da CCB: CANVAS MANDAQUI SPE LTDA;

Destinação de Recursos: CANVAS MANDAQUI SPE LTDA.; sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 31.976.646/0001-32;

Imposto de Renda: Retido na fonte e pago pela Emitente; conforme a tabela padrão de renda fixa (página 08).

3. EMISSOR

A Canvas Engenharia é parceira oficial da ZATZ Empreendimentos, uma das incorporadoras mais sólidas e reconhecidas no cenário nacional. A ZATZ se destaca por oferecer soluções modernas, com ótima localização, excelente padrão construtivo e condições facilitadas para a aquisição.

Detentora das certificações ISO 9.001, ISO 14.001 e ISO 18.001, a ZATZ esteve entre o top 10 do ranking Embraesp por 3 anos consecutivos, além de figurar entre as 100 maiores construtoras do Brasil em 2020, segundo ranking realizado pela ITC.

O robusto portfólio da equipe da Canvas Engenharia inclui um total de 22 obras realizadas, sendo mais de 7.000 unidades entregues, somando mais de 900.000 m² construídos.

Sites: www.canvasengenharia.com.br / www.zatzempreendimentos.com.br



Portfólio

4. O PROJETO

Com sofisticação e qualidade, o empreendimento Hart Santana está localizado na Zona Norte de São Paulo, na Rua Raul Dias, 84, bairro Mandaqui. Além de ótima localização e fácil acesso a diversos serviços e infraestrutura, o projeto se destaca pela proximidade com o Parque Estadual Albert Löfgren (também conhecido como Horto Florestal).

O moderno lançamento da Canvas Engenharia será composto por uma única torre, organizado em nove pavimentos e apartamentos de dois dormitórios. Ao todo, serão 72 unidades, sendo cada uma com, em média, 49 m² de área privativa.

Cada unidade possui preço médio R\$ 292.000, totalizando um VGV (Valor Geral de Vendas) de aproximadamente de R\$ 21.000.000.



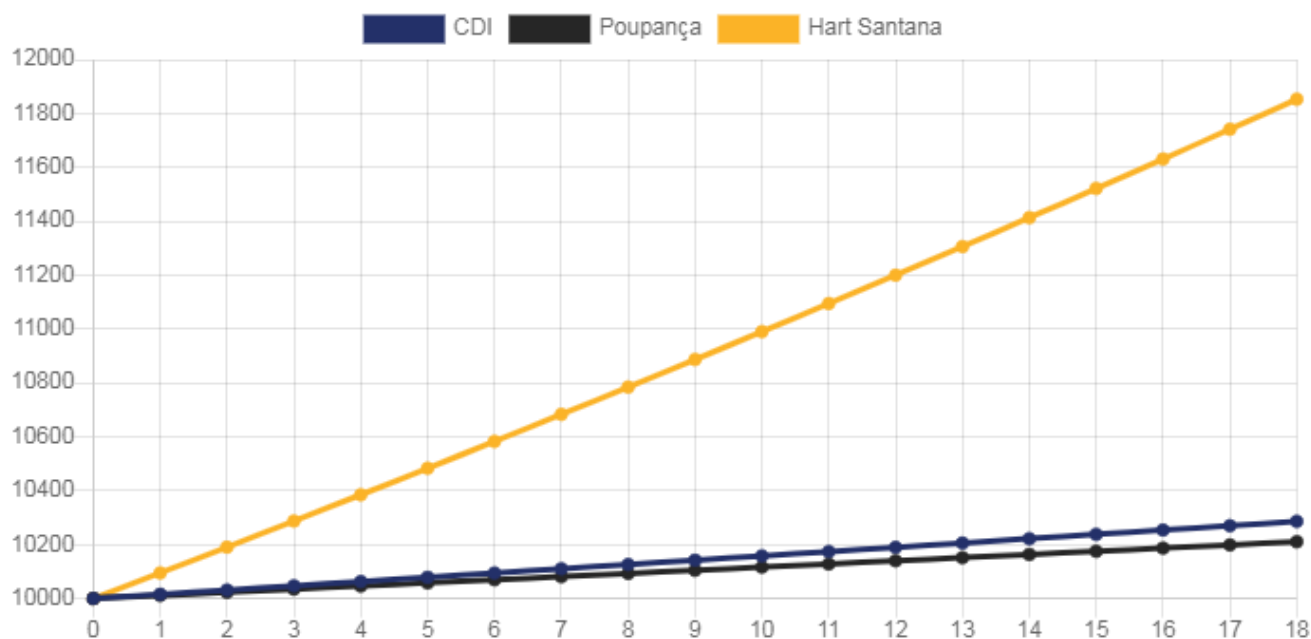
Imagem ilustrativa do empreendimento

5. INVESTIMENTO

Investimento via Cédula de Crédito Bancário. É o contrato de investimento do investidor, assinado virtualmente. O investidor consegue negociá-lo particularmente. Neste documento estão as informações do investimento, como a rentabilidade, taxa efetiva total, o fluxo de pagamento, os prazos e os tributos envolvidos na operação.

Cada investidor deve reservar a quantidade de cotas que desejar, sendo válidos quaisquer investimentos em múltiplos de R\$1.000 até o montante da oferta total. Após a reserva, para confirmação do investimento, é necessária a realização de uma transferência via TED ou DOC para a conta solicitada da Vanguardi.

Segue abaixo a simulação comparativa do Investimento. Considerando as seguintes premissas: CDI a **1,90%** e a poupança rendendo aproximadamente **70%** da taxa Selic.



**Considerando investimento de R\$ 10.000 com uma rentabilidade de 12% ao ano em um prazo de 18 meses.*

5.1. MODALIDADES DE INVESTIMENTO

Confira a seguir como será seu fluxo de pagamento em ambas modalidades de investimento. Na opção 'Pagamento ao final', o investidor recebe os juros em uma parcela única, junto com o principal investido. Em contrapartida, na opção 'Pagamento Mensais', o investidor recebe pagamentos mensais dos juros, e o principal pago junto com a última parcela.

Há uma pequena diferença entre essas duas modalidades no que tange o retorno total, principalmente porque os juros mensais possuem uma tributação maior, devido à tabela de IR. Cabe ao investidor avaliar seus objetivos para decidir qual modalidade optará.

Segue abaixo duas tabelas para o melhor entendimento e comparação de como funciona essas modalidades, com vencimentos estimados.

Fluxo de Pagamento ao final						
Parcela	Vencimento	Principal	Encargos	Fluxo	Imposto	Juros Líquido
01	20/07/2022	R\$ 10.000,00	R\$ 1.853,00	R\$ 11.853,00	17,50%	R\$ 1.528,73

Fluxo de Pagamento Juros Mensais						
Parcela	Vencimento	Principal	Encargos	Fluxo	Imposto	Juros Líquido
01	26/02/2021		R\$ 94,89	R\$ 94,89	22,50%	R\$ 73,54
02	26/03/2021		R\$ 94,89	R\$ 94,89	22,50%	R\$ 73,54
03	26/04/2021		R\$ 94,89	R\$ 94,89	22,50%	R\$ 73,54
04	26/05/2021		R\$ 94,89	R\$ 94,89	22,50%	R\$ 73,54
05	26/06/2021		R\$ 94,89	R\$ 94,89	22,50%	R\$ 73,54
06	26/07/2021		R\$ 94,89	R\$ 94,89	20,00%	R\$ 75,91
07	26/08/2021		R\$ 94,89	R\$ 94,89	20,00%	R\$ 75,91
08	26/09/2021		R\$ 94,89	R\$ 94,89	20,00%	R\$ 75,91
09	26/10/2021		R\$ 94,89	R\$ 94,89	20,00%	R\$ 75,91
10	26/11/2021		R\$ 94,89	R\$ 94,89	20,00%	R\$ 75,91
11	26/12/2021		R\$ 94,89	R\$ 94,89	20,00%	R\$ 75,91
12	26/01/2022		R\$ 94,89	R\$ 94,89	17,50%	R\$ 78,28
13	26/02/2022		R\$ 94,89	R\$ 94,89	17,50%	R\$ 78,28
14	26/03/2022		R\$ 94,89	R\$ 94,89	17,50%	R\$ 78,28
15	26/04/2022		R\$ 94,89	R\$ 94,89	17,50%	R\$ 78,28
16	26/05/2022		R\$ 94,89	R\$ 94,89	17,50%	R\$ 78,28
17	26/06/2022		R\$ 94,89	R\$ 94,89	17,50%	R\$ 78,28
18	20/07/2022	R\$ 10.000,00	R\$ 94,89	R\$ 10.094,89	17,50%	R\$ 78,28

*Considerando investimento principal de R\$ 10.000 com uma rentabilidade de 12% ao ano em um prazo de 18 meses.

6. GARANTIAS, SEGURANÇA E RISCOS

1. GARANTIAS e SEGURANÇA

(i) Aval dos sócio proprietários e da construtora

A **garantia** com a qual a **Canvas** trabalha é o aval dos sócios proprietários e da própria construtora. O **contrato de investimento** anexado na página da captação irá descrever quem são os avalistas do empreendimento.

O aval do sócio basicamente garante o cumprimento integral das cláusulas previstas no contrato de investimento, no qual o avalista irá se responsabilizar pelo adimplemento das obrigações devidas em favor dos **INVESTIDORES**.

(ii) Incorporação Imobiliária com Patrimônio de Afetação

O Patrimônio de Afetação traz segurança aos investidores pois garante que os recursos usados para determinado empreendimento estão assegurados unicamente para ele.

Saiba mais em: www.vangardi.com.br/patrimonio-de-afetacao

(iii) Empreendimento com garantia de entrega pela Caixa Econômica Federal

É uma segurança a mais para os investidores, visto que o empreendimento conta com entrega 100% garantida, além da construtora não correr riscos de inadimplência das unidades já assinadas com a CEF.

2. RISCOS

Todos os investimentos possuem riscos, que existem devido a diversos fatores, dentre eles: retração da atividade econômica nacional, inadimplência do emissor da dívida, política econômica adotada, ou seja, tanto fatores internos do emissor, quanto fatores externos.

A **VANGARDI** realiza um estudo referente ao crédito da emissora e a viabilidade do projeto com objetivo de reduzir ao máximo os riscos internos. Entretanto, como não é possível prever o que acontecerá na política econômica do país, o **INVESTIDOR** deverá estar ciente que os riscos externos existem.

Tendo em vista os riscos envolvidos nas operações realizadas via **VANGARDI**, recomenda-se que o Investidor busque o máximo de informações antes de realizar qualquer tipo de investimento e que não aplique a integralidade das suas disponibilidades financeiras apenas nesse tipo de investimento, diversificando sempre sua carteira e, conseqüentemente, seus riscos.

É importante lembrar que a **VANGARDI** é apenas detentora da plataforma que aproxima o **INVESTIDOR** do **EMPREENDEDOR** e, portanto, não assume responsabilidade pelo negócio realizado entre o **INVESTIDOR** e o **EMPREENDEDOR**.

7. TRIBUTAÇÃO

A tributação dos rendimentos obtidos no investimento seguirá a tabela regressiva da renda fixa estipulada pela Receita Federal do Brasil.

TABELA DO IMPOSTO DE RENDA	
ALÍQUOTA EM %	PRAZO
22,5%	Até 180 Dias
20%	Até 360 Dias
17,5%	Até 720 dias
15%	Acima de 720 Dias

Para investimentos com pagamento ao final do prazo de 18 meses (540 dias), a alíquota é de 17,50%. Para investimentos com pagamentos mensais, a tributação segue esta tabela, ou seja, varia conforme os meses.

O investidor não precisará pagar nenhuma DARF ou cobrança do tributo, visto que ele recebe o valor líquido já na sua conta corrente. O pagamento dos encargos fica por conta da emitente, nesse caso a **Canvas Engenharia**.

A respeito da declaração de IR, o investidor pode consultar o passo-a-passo descrito no link do site da **VANGARDI**:

www.vangardi.com.br/imposto-de-renda/

Bons investimentos!

Equipe Vangardi

Rodrigo Oliveira: (31) 9 8783-2150

Thomas Torres: (31) 9 8353-3598