

VANGARDI

Prospecto: **SANTOS JÚNIOR**
Torre do Horizonte

Setembro 2020

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

Rua Maranhão, 1694 - 2º Andar - Funcionários - Belo Horizonte - MG

Sumário

| | |
|--|----|
| 1. VANGARDI | 3 |
| 2. INVESTOR..... | 4 |
| 3. OPERAÇÃO | 5 |
| 4. EMISSOR | 6 |
| 5. PROJETO | 7 |
| 6. INVESTIMENTO..... | 9 |
| 7. GARANTIAS, SEGURANÇA E RISCOS | 10 |
| 8. TRIBUTAÇÃO..... | 11 |

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**.

Abaixo, nosso track record. Já captamos com sucesso **R\$ 3,8 milhões** com **266 investidores**.



2. INVESTOR

A **Vangardi** surgiu como um braço de investimento coletivo da **Investor**. Veio para sintetizar toda a expertise em avaliações, finanças e marketing digital em um produto de investimento inteiramente online.

A Investor é uma consultoria especializada em avaliações, sejam elas de empresas ou empreendimentos, imobiliárias e de ativos fixos. A Investor presta serviços para alguma das maiores empresas do Brasil.

| | | | | |
|---|---|--|---|--|
|  |  |  |  |  |
| Finanças Corporativas | M&A – Fusões e Aquisições | Consultoria Imobiliária | Gestão do Ativo Imobilizado | Investimento Coletivo |
| Laudos Técnicos de Valuation, Alocação do Preço de Compra – PPA, Laudos Contábeis, Captação de Recursos e outros. | Assessoria financeira em M&A – Fusões e Aquisições – podendo envolver diversas operações societárias. | Laudos Técnicos de avaliações imobiliárias relacionados a imóveis urbanos, rurais e empreendimentos. | Controle patrimonial: inventário patrimonial, avaliação de ativos fixos, revisão das vidas úteis e Teste de Impairment. | Análise, estruturação e auxílio na captação de investimentos via equity crowdfunding – ICVM 588. |

Alguns Parceiros Investor:



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

Rua Maranhão, 1694 - 2º Andar - Funcionários - Belo Horizonte - MG

3. OPERAÇÃO

Objetivo: Viabilizar recursos para o desenvolvimento do empreendimento Torre do Horizonte

Captação Total: R\$ 800 mil reais

Início da oferta: 02/09/2020 às 14 horas

Encerramento da oferta: 09/09/2020 ou quando atingir o valor da captação total

Investidores-alvo: Pessoas Físicas ou Pessoas Jurídicas

Investimento Mínimo: 1 cota, equivalente a R\$ 1 mil reais

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

Retorno Mensal do Investimento: 1,0237%

Retorno Anual Bruto do Investimento: 13,00% (até 03/09/2020)*

Rentabilidade Bruta Total: 20,12%

Forma de Pagamento: Operação "Bullet": parcela única, principal acrescido de juros no vencimento

Modelo Jurídico: O investidor adquire uma CCB emitida pela Instituição Financeira MoneyPlus, que é ofertada publicamente na plataforma da Vangardi. Regulação através da Resolução 2921 do Banco Central

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: CONSTRUTORA SANTOS JÚNIOR LTDA

Destinação de Recursos: CONSTRUTORA SANTOS JÚNIOR LTDA., sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 20.217.399/0001-74

Imposto de Renda: Retido na fonte e pago pela Emitente; conforme a tabela padrão de renda fixa. No caso do prazo de 540 dias, a alíquota será de 17,5% de imposto de renda sobre o rendimento total

*Bônus de 1% para reservas feitas até 23:59 do dia 03/09. Após o dia 04/09, a remuneração será de 12% a.a.

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

Rua Maranhão, 1694 - 2º Andar - Funcionários - Belo Horizonte - MG



SANTOS JÚNIOR
CONSTRUTORA

4. EMISSOR

Nos últimos anos, a Construtora Santos Júnior se dedicou a construção de empreendimentos residenciais e comerciais inovadores de alto padrão na capital mineira.

A Santos Júnior mantém sólidas suas premissas desde o início da sua história: o **respeito** pelos seus clientes é reafirmado a cada empreendimento entregue, sempre de acordo com o projeto, atenção aos detalhes e acabamentos de excelência, buscam levar o melhor para os seus clientes. Investem constantemente na **qualificação** de seus funcionários e experiência, por isso tem uma **equipe altamente eficiente**.

A Santos Júnior realiza seus projetos com **exatidão**, seguindo rigorosamente todas as normas e parâmetros estipulados para o mercado da construção civil.

A empresa é consolidada como referência de **qualidade**, bom gosto em acabamento e facilidades em seus **serviços continuados**. A Santos Júnior oferece esses serviços continuados para que seu cliente tenha o **imóvel personalizado** ainda na execução da obra.

Os dados financeiros e contábeis da empresa estão anexados na página da captação para **aprofundamento e análise do investidor**.



Alguns empreendimentos da Santos Júnior

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

Rua Maranhão, 1694 - 2º Andar - Funcionários - Belo Horizonte - MG



5. PROJETO

O empreendimento **Torre do Horizonte** será construído em um terreno com área total de **1.746,36 m²**, na Avenida Joaquim José Diniz, nº 825, bairro Fernão Dias - Belo Horizonte (MG), com área construída de **5.736,83 m²** conforme Alvará de Construção nº 608/2019 aprovado pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

O edifício será composto de uma torre com **43 apartamentos**. No primeiro pavimento, **47 vagas de garagem, loja e estacionamento comercial**. O segundo pavimento é **composto por 52 vagas de garagem, piscina, deck, salão de festas, cozinha, espaço kids e hall**. Entre o 3º e 13º pavimento estarão os apartamentos 301 até 1304. Finalizando, o 3º pavimento conta com área privativa descoberta, enquanto o 13º pavimento com apartamentos duplex.

As vendas até o momento foram muito positivas, visto que já foram **vendidas 90% das unidades**. O sucesso nas vendas se deve também à localização privilegiada no bairro Fernão Dias, um dos que mais se valoriza na região Nordeste de Belo Horizonte.

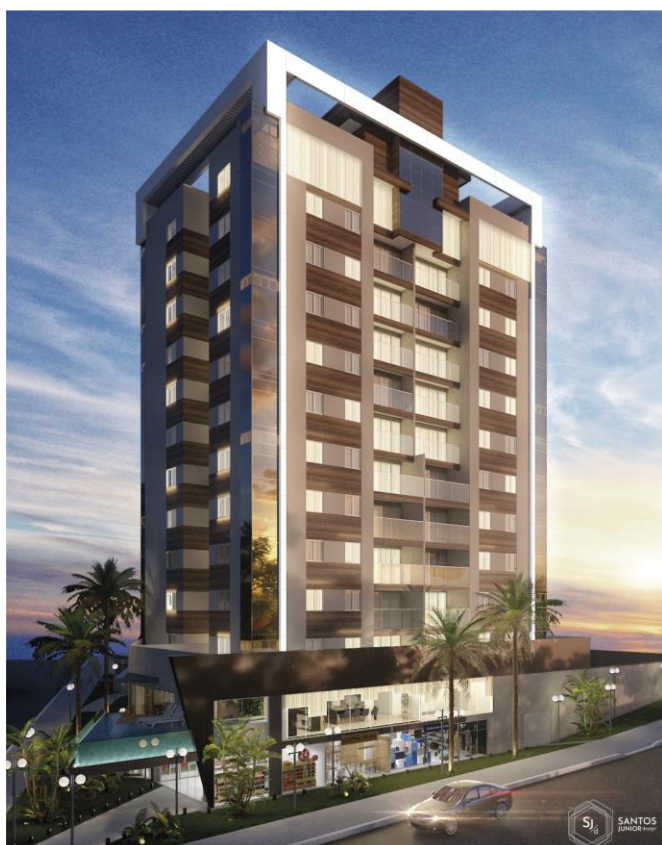
As 43 unidades (sendo 9 permutadas) têm o preço médio de **R\$ 585.574,47**. Cada unidade possui **124,02 m²** de área privativa real média, com plantas que variam de **96,50 m²** a **381,42 m²** e o preço do m² médio é de **R\$ 4.761,42**. O **VG** do empreendimento é de **R\$ 19.909.532**, os custos totais da obra são de **R\$ 13.197.125,60** que somados a custos administrativos geram uma despesa total de **R\$ 14.432.238,21**.



Localização do empreendimento: Avenida José Joaquim Diniz, 825.

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

Rua Maranhão, 1694 - 2º Andar - Funcionários - Belo Horizonte - MG



Imagens do empreendimento

- Apartamentos amplos com 3 quartos, sendo 1 suíte;
- Garagens cobertas;
- Acesso fácil e rápido a diversos pontos comerciais na região;
- Salas que proporcionam um ambiente acolhedor e exclusivo para a família e amigos;
- Banheiros e quartos personalizados de acordo com o gosto do cliente.

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

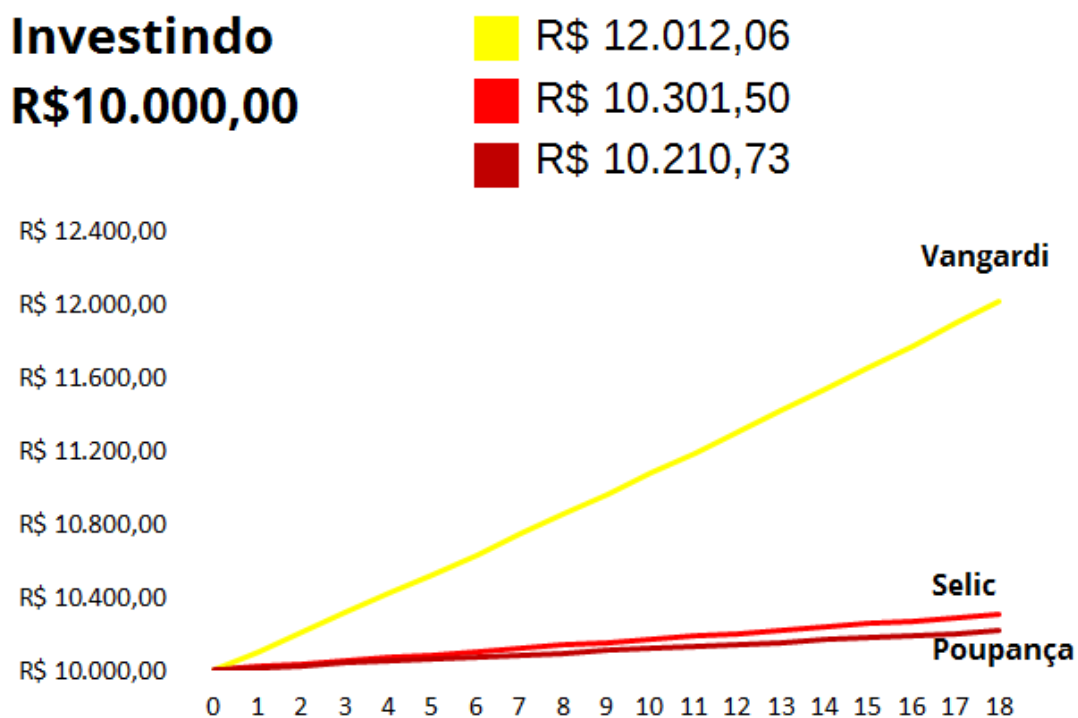
Rua Maranhão, 1694 - 2º Andar - Funcionários - Belo Horizonte - MG

6. 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\$1.000,00 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 Vangardi.

Segue abaixo a simulação comparativa do Investimento. Considerando as seguintes premissas: taxa Selic a **2,00%** e a poupança rendendo aproximadamente **70%** da taxa Selic.



Taxa SELIC atualizado do site do Tesouro Direto do mês de agosto/2020.

*Reservas feitas até o 03/09/2020

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

Rua Maranhão, 1694 - 2º Andar - Funcionários - Belo Horizonte - MG

7. GARANTIAS, SEGURANÇA E RISCOS

1. GARANTIAS e SEGURANÇA

(i) Aval dos sócios

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

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

(ii) GERIC e Santos Júnior

O GERIC (gerenciamento de risco de crédito) é um setor da **Caixa Econômica Federal** que avalia empresas atuantes na área de construção civil. Caso a empresa tenha interesse em obter o selo **GERIC** ela precisará enviar alguns documentos para a **Caixa**, que fará uma análise para se certificar de que a construtora está nos padrões desejados.

Como a **Caixa** foi a primeira instituição a conceder crédito para o setor de construção civil, ela sabe onde e como os problemas acontecem e seleciona muito bem seus candidatos.

Para uma empresa obter o **GERIC** ela precisa passar por uma auditoria bastante rigorosa (**análise de crédito, análise jurídica e análise da engenharia da obra**), a **Santos Júnior** possui empreendimentos já com esse selo de qualidade, o que representa a excelência da empresa e de seus projetos.

(iii) 90% das unidades vendidas

O empreendimento da **Construtora Santos Júnior** já possui **90% das unidades** vendidas (30 de um total de 34, sendo 9 unidades permutadas), ou seja, menores chances de um eventual descasamento de fluxo de caixa durante o período da obra.

Tornando esse empreendimento mais **seguro** e diminuindo o risco de liquidez para pagamento dos investidores.

2. RISCOS

Todos os investimentos possuem riscos, esses riscos existem devido a diversos fatores, entre 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**.

CENÁRIO ECONÔMICO

Estamos vivenciando um período complicado e de muita insegurança, o COVID-19 paralisou o mundo, logo a economia também. Alguns setores terão problemas para retomar a guinada de 2019. Entretanto, estudos já indicam que o setor da construção civil continuará resistente, mesmo com a pandemia atual. Segundo estudos da FGV, o índice de confiança da construção civil já está praticamente no mesmo patamar do pré-covid.

Analisando o mercado das médias e grandes construtoras do Brasil, podemos perceber que houve sim um impacto no curto prazo, principalmente para as empresas que possuíam lançamentos no segundo trimestre deste ano. Porém, nada que não se recupere no médio e longo prazo.

Acreditamos que dois motivos foram fundamentais para a construção civil se manter resiliente, mesmo nesta crise. O primeiro foi a queda abrupta dos juros. No início de 2020, os juros estavam em 4,5% e, hoje, está em 2%, menor patamar histórico. Esta grande mudança impulsiona investimentos no setor de construção civil de várias formas, seja pelo lado do construtor ou pelo lado do comprador de imóvel, que busca nova alternativa de renda passiva e valorização patrimonial.

Existem indícios que as pessoas estão aproveitando este momento para trocar de imóvel. Segundo o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG) as vendas de junho de 2020 (382 unidades) representam incremento de 8,52% em relação a igual mês do ano anterior (352 unidades). O maior tempo que passamos em nossos apartamentos, devido a pandemia, está levando os moradores a considerarem uma troca ou compra de imóvel. Aliado a esse fato, diversas famílias estão com um gasto menor frente ao patamar anterior, pois estão impossibilitadas de realizar viagens e/ou com entretenimento, por exemplo.

Fonte: Valor

<https://g1.globo.com/economia/noticia/2020/08/26/confianca-da-construcao-se-aproxima-de-patamar-pre-covid-aponta-fgv.shtml>

<https://www.jornaldacidadebh.com.br/casa-design/bh-e-nova-lima-registraram-aumento-de-744-nas-vendas-de-apartamentos-novos/>

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

Rua Maranhão, 1694 - 2º Andar - Funcionários - Belo Horizonte - MG

8. 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 |

Logo, para investimentos com prazo de 18 meses (540 dias), a alíquota é de 17,50%.

No caso, o rendimento líquido do investidor é, portanto, **10,72% a.a.**, para a rentabilidade bruta de 13%.

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 **Construtora Santos Júnior**.

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

<https://www.vangardi.com.br/imposto-de-renda/>.

Bons investimentos!

Equipe Vangardi

Samuel Machado - 31-98264-1833/97169-4819

Rodrigo Oliveira - 31-98783-2150

VANGARDI
