

VANGARDI

Prospecto: **C.A.C Engenharia -
Acqua Niterói**

Fevereiro 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	4
5. INVESTIMENTO.....	4
5.1. MODALIDADES DE INVESTIMENTO.....	6
6. GARANTIAS, SEGURANÇA E RISCOS.....	7
7. TRIBUTAÇÃO	8

1. VANGARDI

Plataforma Digital de Investimento que busca ofertar as melhores oportunidades de renda fixa do 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**.

Total captado
R\$ 9,5 milhões



Investidores ativos
670



Pagamentos realizados
+ 500



100% em dia



C·A·C



Canvas
ENGENHARIA



KATZ



RL COSTA



SANTOS JÚNIOR
CONSTRUTORA



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

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

2. OPERAÇÃO

Objetivo: Viabilizar recursos para o desenvolvimento do empreendimento Acqua Niterói;

Captação Alvo: R\$ 1.000.000;

Início da oferta: 02/02/2021 às 09 horas;

Encerramento da oferta: 09/02/2021 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: 13% (ao ano);

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: C.A.C ENGENHARIA S/A;

Destinação de Recursos: C.A.C ENGENHARIA S/A.; sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 04.295.599/0001-99

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

3. EMISSOR

A C.A.C Engenharia foi fundada em 2008 quando Alfredo Carvalho e Cristiano Coluccini, grandes amigos e com vasta experiência no mercado imobiliário, resolveram unir seus sonhos e conhecimentos em uma empresa preocupada em evoluir, com planejamento, projetos de baixo custo, alta qualidade e agilidade na entrega. Com o tempo, Bruno Zauli se tornou sócio e trouxe toda sua experiência em gestão de obras. A empresa continuou expandindo sua atuação, com novas metodologias e investindo constantemente nas pessoas e processos.

A C.A.C é uma empresa referência no mercado, com foco em incorporar e construir unidades habitacionais econômicas em projetos que fazem parte do programa Casa Verde e Amarela. Todas as construções da empresa são auditadas com a certificação máxima de qualidade PBQP-H nível A e padrão internacional ISO-9001:2015.

Grande parte do processo de construção da C.A.C é industrializado, o que possibilita alta performance em larga escala. Prova disso, desenvolveu formas de alumínio próprias, garantindo um sistema construtivo que se destaca pela rapidez e produtividade.

Com sede em Belo Horizonte, e atuação no Rio de Janeiro e São Paulo, a C.A.C conta com 10.000 unidades entregues, 4.200 unidades lançadas apenas em 2019 e 3.000 unidades em andamento. Segundo ranking anual realizado pela INTEC (Informações Técnicas da Construção), a C.A.C Engenharia se tornou uma das maiores construtoras de Minas Gerais em 2020.

Site: www.cacengenharia.com.br/



4. O PROJETO

Consolidando sua atuação no Rio de Janeiro, o Residencial Acqua Niterói é mais um lançamento da C.A.C Engenharia. Com localização estratégica (2km da ponte Rio-Niterói, 1,5km do centro do município e próximo a praias da região), o projeto ainda conta com a aprovação da Caixa Econômica Federal, no programa Casa Verde e Amarela. O empreendimento está localizado em Niterói, RJ, na Rua Arídio Martins, 33, bairro Fátima.

O moderno lançamento da C.A.C Engenharia será composto por 02 blocos, cada um com 68 unidades, sendo cada uma com, em média, 48,63 m² de área privativa, sendo o m² negociado a R\$ 4.523,96.

O centro de convivência composto por 2 quiosques com churrasqueiras é um dos diferenciais do projeto no quesito infraestrutura de lazer. No quesito sustentabilidade, conta com um sistema de captação de água pluvial recolhida dos telhados para utilização nas áreas comuns do empreendimento.

Cada unidade possui preço médio R\$ 220.000, totalizando um VGV (Valor Geral de Vendas) de aproximadamente R\$ 29.920.000.



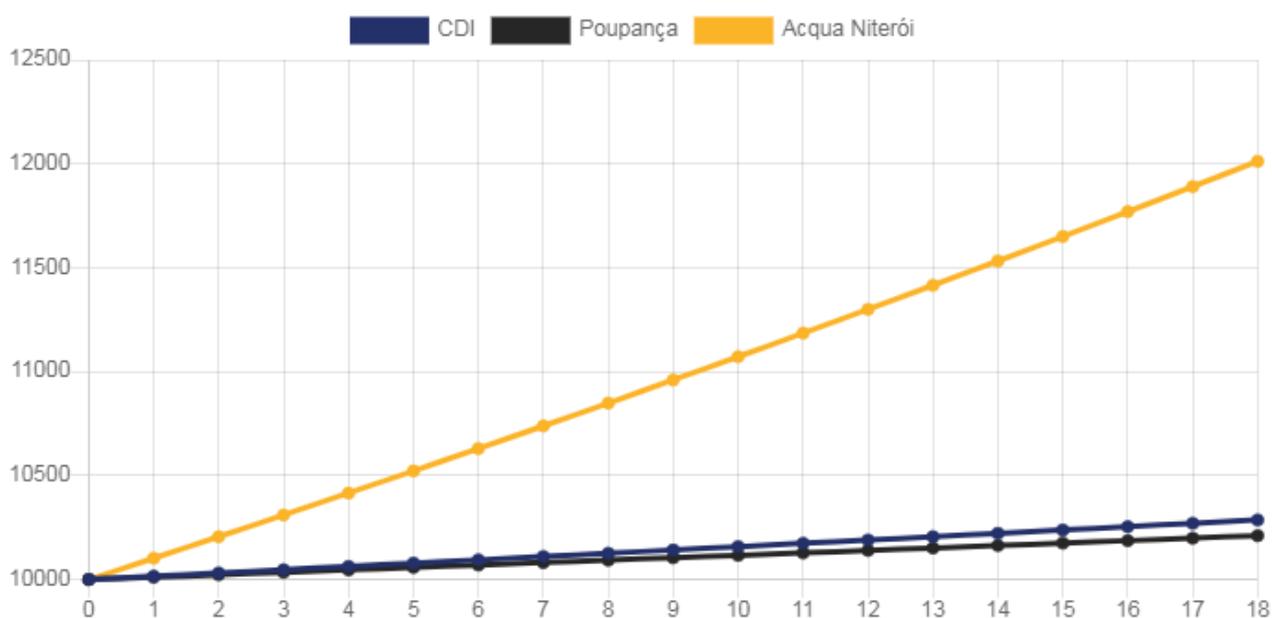
Imagem ilustrativa do empreendimento

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, DOC ou PIX para a conta solicitada da Vangardi.

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 13% 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 Bullet						
Parcela	Vencimento *	Principal	Rendimento Bruto	Fluxo	Imposto	Rendimento Líquido
1	03/08/2022	R\$ 10.000,00	R\$ 2.012,00	R\$ 12.012,00	17,50%	R\$ 1.659,90

Fluxo de Pagamento Juros Mensais						
Parcela	Vencimento *	Principal	Rendimento Bruto	Fluxo	Imposto	Rendimento Líquido
1	09/03/2021	R\$ 10.000,00	R\$ 102,37	R\$ 102,37	22,5%	R\$ 79,34
2	09/04/2021		R\$ 102,37	R\$ 102,37	22,5%	R\$ 79,34
3	09/05/2021		R\$ 102,37	R\$ 102,37	22,5%	R\$ 79,34
4	09/06/2021		R\$ 102,37	R\$ 102,37	22,5%	R\$ 79,34
5	09/07/2021		R\$ 102,37	R\$ 102,37	22,5%	R\$ 79,34
6	09/08/2021		R\$ 102,37	R\$ 102,37	20,0%	R\$ 81,90
7	09/09/2021		R\$ 102,37	R\$ 102,37	20,0%	R\$ 81,90
8	09/10/2021		R\$ 102,37	R\$ 102,37	20,0%	R\$ 81,90
9	09/11/2021		R\$ 102,37	R\$ 102,37	20,0%	R\$ 81,90
10	09/12/2021		R\$ 102,37	R\$ 102,37	20,0%	R\$ 81,90
11	09/01/2022		R\$ 102,37	R\$ 102,37	20,0%	R\$ 81,90
12	09/02/2022		R\$ 102,37	R\$ 102,37	17,5%	R\$ 84,46
13	09/03/2022		R\$ 102,37	R\$ 102,37	17,5%	R\$ 84,46
14	09/04/2022		R\$ 102,37	R\$ 102,37	17,5%	R\$ 84,46
15	09/05/2022		R\$ 102,37	R\$ 102,37	17,5%	R\$ 84,46
16	09/06/2022		R\$ 102,37	R\$ 102,37	17,5%	R\$ 84,46
17	09/07/2022		R\$ 102,37	R\$ 102,37	17,5%	R\$ 84,46
18	03/08/2022	R\$ 10.000,00	R\$ 102,37	R\$ 10.102,37	17,5%	R\$ 84,46

*Considerando investimento principal de R\$ 10.000 com uma rentabilidade de 13% ao ano em um prazo de 18 meses.

6. GARANTIAS, SEGURANÇA E RISCOS

1. GARANTIAS e SEGURANÇA

(i) Aval dos sócios proprietários e da construtora

A **garantia** com a qual a **C.A.C Engenharia** 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

O projeto Acqua Niterói faz parte do programa Casa Verde e Amarela, o maior programa habitacional no Brasil incentivado pelo Governo 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.

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

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

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 **C.A.C 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