

Volpi

Embu Das Artes/SP

TIR projetada 19,44% a 23,31% a.a

Rentabilidade mínima 15,40% a.a

Vencimento 26 meses

Modalidade Pagamentos recorrentes

CAYNE
INC

© URBE.ME

contato@urbe.me

(11) 5043.9776

Av. Osvaldo Aranha 790, Porto Alegre - RS

U.

SUMÁRIO

INFORMAÇÕES SOBRE A INCORPORADORA	3
INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDIMENTO	5
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA	7
INFORMAÇÕES SOBRE PRESTAÇÃO DE CONTAS	9
INFORMAÇÕES SOBRE RISCOS	10
CARACTERÍSTICA DA OFERTA E TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL	13
ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	15
OUTRAS INFORMAÇÕES	17
PACOTE DE DOCUMENTOS JURÍDICOS	18

INFORMAÇÕES SOBRE A INCORPORADORA

TOMADORA DO CRÉDITO (SPE): CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de São Paulo, Estado de SP, na Rua Alvarenga, nº 184, CEP 05509-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.046.467/0001-05.

A CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA é uma sociedade de propósito específico criada exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento Portal das Artes Volpi. Esta contará com patrimônio de afetação, o que protege o seu patrimônio de ser confundido com o de seus sócios e indica que os recursos ali empregados não deixarão a obra antes que esta esteja entregue.

SOCIEDADE E ADMINISTRADORES:

A CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA é a responsável pelo desenvolvimento do primeiro bairro planejado do Embu das Artes, em SP. Quatro sócios são responsáveis pela realização do empreendimento, sendo eles:

- CAYNE PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA: Incorporadora com mais de R\$1.1 bilhão de VGV, que já realizou captação de recursos para os empreendimentos Oceanos e Natural Park via URBE.ME. Possui foco no segmento de baixa renda no programa Casa Verde e Amarela – faixas 2 e 3.
- ENPLAN ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA: Construtora com quase 40 anos de mercado. Possui mais de 14 empreendimentos habitacionais entregues, mais de 6 milhões de m² de infraestrutura urbana construída e 8 milhões de m² urbanizados. Junto com a Cayne participações, captou recursos em nossa plataforma para os empreendimentos Oceanos e Natural Park.
- MAMORÉ CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI
- RAVENALA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES DE BENS IMÓVEIS E PATRIMONIAIS LTDA: Holding patrimonial, aprovada em nosso rating de crédito com conceito B++.

A CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA será representada nesta operação pelos sócios: Samuel Lasry Sitnoveter, da Cayne Incorporadora e Mayra Marcilio Daher, da Mamoré construtora e incorporadora.

[Clique aqui para acessar o site da Cayne](#)

[Clique aqui para acessar o site da Enplan](#)

INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDIMENTO

A empresa tem como objetivo desenvolver o empreendimento imobiliário Portal das Artes Volpi, no bairro Jardim Independência, em Embu das Artes/SP, a ser construído no âmbito do programa Casa Verde e Amarela com financiamento da Caixa Econômica Federal.

O Portal das Artes - Volpi, projeto com VGV projetado livre de permuta de R\$ 11.000.000,00, conta com 0% das unidades vendidas e 0% das obras concluídas.

Ao investir no empreendimento, para o valor total da oferta, os investidores obterão uma participação de 6,7165% no Valor Geral de Vendas do empreendimento. Você receberá, a partir de 10/11/2022, durante 21 meses, rendimentos equivalentes à 130% do CDI e, no último mês do contrato, você irá auferir o bônus decorrente da sua participação no VGV do empreendimento.

O projeto, situado no segmento Casa Verde e Amarela, contará com 1 blocos que soma um total de 44 unidades. Localizado na R. Idalina Fernandes Cavaleiro, no bairro Jardim Independência em Embu das Artes - SP, o empreendimento faz parte do primeiro bairro planejado do Embu e terá foco no bem estar de famílias, possuindo lazer completo e inúmeros diferenciais.

O EMPREENDIMENTO:

Nome: Portal das Artes - Volpi

Atividade: Residencial

Local: Rua Idalina Fernandes Cavaleiro, S/N - Jardim Independência, Embu das Artes - SP, 06826-100

Unidades: 44 unidades com área privativa de 50,46 m²

Público Alvo: Famílias com renda de até 4 salários mínimos

Região de Atuação: Embu das Artes e cidades vizinhas

Área do Terreno: 1255,00 m²

Faturamento previsto do empreendimento (SPE):

2022: R\$ 410.666,71

2023: R\$ 7.726.140,10

2024: R\$ 2.703.360,02

2025: R\$ 158.083,17

2026: R\$ 1750,00

A previsão do faturamento mensal está disponível para consulta na análise de viabilidade através dos dados sobre o fluxo de caixa.

CRONOGRAMA PREVISTO:

Início das Obras: 01/01/2023

Início das Vendas: 01/03/2022

Entrega das Chaves: 01/03/2025

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Propósito da captação: Obter recursos para viabilizar o empreendimento Portal das Artes - Volpi.

Destinação dos Recursos: Os recursos captados serão utilizados para desenvolver o empreendimento, o que é garantido em razão do patrimônio de afetação sob o qual o mesmo está submetido.

OPERAÇÃO: O investimento na oferta se dá através de um endosso de CCBs. A remuneração da CCB é pré-fixada e equivale a 15,40% a.a.. Essa taxa de remuneração da CCB é a rentabilidade mínima da operação.

Há um contrato paralelo que estabelece a recompra dos títulos pela incorporadora caso a rentabilidade tendo como base a participação no VGV do projeto resulte em um montante superior ao da CCB.

A oferta conta com distribuições mensais ao investidor, as quais iniciarão após 6 meses de carência a partir da data final da captação. Estas distribuições serão realizadas com parcelas constantes, as quais possuem como rentabilidade base para a determinação de valor a rentabilidade mínima da operação.

A cada cota que o investidor possuir, será distribuído o valor de R\$ 57,49 durante 21 meses, e no último mês o investidor deverá auferir o bônus em relação ao VGV do empreendimento caso o mesmo resulte em um montante maior do que a rentabilidade mínima da operação, caso contrário receberá rendimentos de acordo com a rentabilidade mínima. A tributação sobre os juros de cada pagamento sofrerá variações conforme a Tabela Regressiva do IRPF.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS DA OFERTA:

PÚBLICO ALVO: De Investidor comum à qualificado

TIPO DE CONTRATO: Cédula de Crédito Bancário (CCB)

PARTICIPAÇÃO OFERECIDA (PARA O MÁXIMO A CAPTAR): 6,71% ¹

QUANTIDADE DE COTAS OFERTADAS: 600

VALOR UNITÁRIO DA COTA: R\$ 1.000,00

ALVO A CAPTAR: R\$ 400.000,00

VALOR MÁXIMO A CAPTAR (VALOR TOTAL DA OFERTA): R\$ 600.000,00

INVESTIMENTO MÍNIMO: R\$ 1.000,00

INVESTIMENTO MÁXIMO: R\$ 600.000,00

RENTABILIDADE MÍNIMA: 15,40% a.a.

RENTABILIDADE PROJETADA: 19,44% a 23,31%

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 18/04/2022 a 24/04/2022 ²

DATA DE DISPONIBILIZAÇÃO DO CONTRATO: até 09/04/2022

PRAZO DE VENCIMENTO DO CONTRATO: 28 meses

¹ % do VGV; Caso seja captado um valor inferior a R\$ 600.000,00 a participação será proporcional ao valor captado

²A oferta pode acabar antes da data indicada caso acabem as cotas disponíveis.

Todos as devoluções serão direcionadas diretamente para o meio de pagamentos da URBE.ME. Trata-se de uma conta criada dentro do ambiente URBE.ME, na qual o resgate pode ser feito a qualquer momento para a sua conta corrente cadastrada na plataforma.

O título é passível de livre cessão, mas não existe mercado secundário estruturado para sua negociação, devendo ser pensado como um investimento para longo prazo.

INFORMAÇÕES SOBRE PRESTAÇÃO DE CONTAS

Após a captação de recursos a empresa CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA se compromete contratualmente com a URBE.ME a prestar informações trimestralmente sobre andamento das obras, unidades vendidas, preço de venda, recebimentos e distratos. As informações deverão ser prestadas até o dia 15 de cada mês posterior ao fechamento do trimestre.

Adicionalmente, a empresa fará esforços para realizar atualizações mensais via plataforma, até o 15º dia de cada mês, de forma que o investidor se sinta mais seguro e atualizado sobre o andamento do empreendimento Portal das Artes - Volpi. Eventualmente o investidor também deverá perceber no painel do projeto fotos e informações adicionais sobre o andamento do mesmo.

A URBE.ME se compromete a disponibilizar via plataforma declaração do IRPF anualmente a todos os investidores em tempo hábil para a declaração anual do imposto de renda.

A CCB do investidor será disponibilizada no seu painel em até 15 dias úteis após a finalização da oferta.

INFORMAÇÕES SOBRE RISCOS

DOS FATORES DE RISCO DO INVESTIMENTO NA CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA.

Os fatores de risco do investimento na CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA, não se limitam aos descritos abaixo:

1. Riscos associados ao investimento em dívida de emissão de empresa privada:

1.1 riscos relacionados à liquidez – O retorno do investimento dependerá da velocidade de venda das unidades do empreendimento Portal das Artes - Volpi, que pode variar das apresentadas nesta análise. Caso o investidor queira vender seus títulos de investimentos somente poderá negociá-los em mercado privado, o que pode resultar na dificuldade para os investidores interessados em alienar seus títulos de investimentos. Assim sendo, o investidor que adquirir os títulos de investimentos da CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA deve estar consciente de que este possui características peculiares e específicas quanto à liquidez do investimento, consistindo, portanto, em um investimento de longo prazo;

1.2 riscos relacionados à rentabilidade do investimento – O investimento em contratos representativos de dívida através do URBE.ME é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do investidor dependerá do resultado do empreendimento referentes à venda e que poderá haver perda da totalidade do valor investido no caso de insucesso ou falência da CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA;

1.3 os títulos objeto desta oferta são emitidos de forma não escritural, ou seja, a sua guarda será de responsabilidade do próprio investidor;

1.4 os títulos de investimentos são apenas representativos de dívida e não dão, de forma alguma, direito de participação societária ao investidor. Não existe obrigação alguma de que a CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA venha a se tornar uma sociedade anônima;

1.5 há possibilidade de descontinuidade das operações da plataforma, o que pode afetar a obtenção de informações sobre o empreendimento Portal das Artes - Volpi e a empresa CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA após realizada a oferta;

1.6 o investidor tem o direito de desistir do investimento sem incorrer em qualquer multa ou penalidade durante o período de desistência, ou seja, durante a decorrência da oferta e antes dos valores serem efetivamente repassados à empresa financiada.

2. Riscos associados ao investimento na CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA:

2.1 antes de tomar uma decisão de investir na CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis;

2.2 risco relativo ao título de investimento face à propriedade dos ativos – a propriedade de títulos de investimentos da CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA não confere aos seus investidores a propriedade sobre os imóveis ou direitos integrantes do patrimônio do mesmo, tampouco dos seus ativos financeiros;

2.3 não existe garantia de eliminação de riscos por parte da CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA. A exposição do investidor aos riscos aos quais a CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA está sujeito poderá acarretar perdas para os investidores. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA e para os investidores, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas;

2.4 risco relacionado a prestação de informações – a empresa CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA não é registrada na CVM e por isto pode não haver prestação contínua de informações sobre a empresa e sobre o empreendimento por ela desenvolvido.

3. Riscos tributários:

3.1 tributários – O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA ou seus investidores a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4. Riscos associados ao investimento em ativos vinculados ao mercado imobiliário:

4.1 de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra desapropriação, parcial ou total, do imóvel que compõem os ativos imobiliários da CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público;

4.2 de sinistro – Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura dos seguros dependerão da capacidade de pagamento das companhias seguradoras contratadas, nos termos das apólices exigidas. Por outro lado, as coberturas contratadas poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

4.3 relativos à atividade comercial – É característica das vendas sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexo na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o ativo imobiliário da CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA, acarretando, por exemplo, redução nos valores das vendas ou na redução da velocidade de venda;

4.4 jurídicos e relacionados a processos judiciais – Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Apesar da CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA e seus administradores tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais a CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA figurará na qualidade de parte, existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pela CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA;

4.5 demais riscos – a CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA e os ativos imobiliários também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

CARACTERÍSTICA DA OFERTA E TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

CONDIÇÕES DE REMUNERAÇÃO DOS CONTRATOS: O valor de recompra dos títulos poderá variar de acordo com as vendas das unidades. A taxa mínima de remuneração da CCB é de 15,40%, equivalente a 130% do CDI pré-fixado no dia de início da captação.

RENTABILIDADE DOS CONTRATOS: O valor estipulado para recompra dos contratos será atrelada ao valor de venda do m² das unidades, desta forma ele pode variar acima ou abaixo das projeções apresentadas. Sobre as unidades que não forem comercializadas, incidirá a rentabilidade do CDI durante o período de vigência do contrato. Caso a rentabilidade calculada seja inferior à remuneração definida para a CCB, o valor pago durante todo o período do investimento será pago novamente e não ocorrerá a recompra.

FONTE DE RECEITA DA INCORPORADORA: Recebimento das Vendas das unidades.

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: Ocorrerá de 18 de abril de 2022 a 24 de abril de 2022. A data de finalização da captação poderá variar conforme a disponibilidade dos títulos.

GARANTIAS: O investimento não possui garantia real atrelada. Para a operação, comparecerão como avalistas à CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA, em caráter não solidário, as seguintes pessoas jurídicas já descritas neste prospecto:

CAYNE PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA : 36,875%

ENPLAN ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA: 35%

RAVENALA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES DE BENS IMÓVEIS E PATRIMONIAIS LTDA: 28,125%

MAMORÉ CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI: 32%

O projeto financiado está submetido ao Patrimônio de Afetação, averbado na matrícula do imóvel.

INTEGRALIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO: a CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA poderá recomprar a totalidade dos contratos após a emissão dos mesmos caso todas as unidades já tenham sido comercializadas e seja pago o percentual do VGV devido ao

investidor. A CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA poderá quitar antecipadamente a CCB pagando os juros referentes ao período transcorrido.

TRIBUTAÇÃO: O Retorno que exceder o valor do principal será tributado como ganho de capital e serão tributados na Fonte pelo Emissor. A alíquota para o empreendimento Portal das Artes - Volpi será de compatível com a Tabela Regressiva do IRPF sobre o ganho de capital.

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Após análise dos dados apresentados, conclui-se que o projeto é viável economicamente baseado nos parâmetros do mercado da construção.

INDICADORES FINANCEIROS DO INVESTIMENTO:

ROI do Empreendedor: 33,79%

ROI do Investidor: 27,19% a 33,71% (corrigido pela projeção INCC do período)

TIR do Investidor: 19,44% a 23,31% (corrigido pela projeção INCC do período)

ROI (Return Over Investment ou Retorno sobre o Investimento): é o percentual de ganho real estimado para o projeto. Como exemplo, baseado no ROI esperado para este projeto, ao investir R\$ 1.000 você receberá de ganho entre R\$271,90 e R\$ 337,10 além do principal investido e de correção monetária equivalente ao INCC a partir da venda das unidades.

TIR (Taxa Interna de Retorno): A TIR é a taxa que o investidor obtém em média em cada ano sobre o capital que se mantém investido no projeto. Ou seja, neste projeto a projeção é de que você terá um retorno entre a rentabilidade contratual mínima de 15,40% até o fim do projeto. Como uma ferramenta de decisão, a TIR é utilizada para avaliar investimentos alternativos. A alternativa de investimento com a TIR mais elevada é normalmente a preferida.

A composição do INCC na rentabilidade resulta em um ROI de 30,45% e em uma TIR de 21,40%. Esta é a expectativa de ganho nominal para o projeto, ou seja, investindo 1.000 reais, ao final de 25 meses, caso as premissas utilizadas se confirmem, você deverá receber o valor de R\$ 1304,50 pela sua CCB.

A projeção e premissas utilizadas para cálculo do valor de venda das unidades está disposta na análise de viabilidade anexada acima. A projeção do INCC utilizada pode ser encontrada [neste link na planilha "Cenário Brasil"](#). A projeção do INCC para além do

último ano disponível na planilha corresponde aquela daquele ano, replicada no futuro.

A realização das rentabilidades dispostas nesta seção depende de situações de mercado imprevisíveis, portanto analise sempre o empreendimento cuidadosamente, levando em consideração as suas próprias expectativas sobre os fatores que influenciam a rentabilidade do investimento.

OUTRAS INFORMAÇÕES

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O EMPREENDIMENTO E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO À URBE.ME OU À EMPRESA FINANCIADA.

Os dados financeiros e cronograma de obra, aqui apresentados são estimativas com base na experiência da Incorporadora CAYNE 21 INCORPORADORA SPE LTDA.

A URBE.ME realizou uma análise de mercado dos números apresentados pelos empreendedores com base em empreendimentos similares do mercado para obter os dados de comparação sobre o sucesso da operação.

Você pode acessar a Planilha de Viabilidade Financeira Resumida [AQUI](#)

PACOTE DE DOCUMENTOS JURÍDICOS

[CONTRATO SOCIAL DA SPE](#)

[MATRÍCULA DO IMÓVEL](#)

U.