EMCASH CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB

Relatório sobre o Investimento

Maio 2024

SOBRE A Emcash

Fundada em 2019, a EmCash é uma instituição financeira com o propósito de democratizar soluções financeiras a fim de melhorar a vida das pessoas. Em maio de 2020, fomos aprovados pelo Banco Central do Brasil para operar como Instituição Financeira em intermediações entre investidores e tomadores de crédito – a modalidade de SEP (Sociedade de Empréstimo entre Pessoas), com o conceito de peer-to-peer lending. Nos tornamos assim a 6ª fintech da modalidade no Brasil e a 1ª em Minas Gerais.

Informações adicionais no site: www.emcash.com.br

SOBRE A MRV

Companhia é a maior incorporadora e construtora da América Latina no Segmento de Empreendimentos Residenciais de baixa e média renda, com 42 anos de atuação, presente em 162 cidades. Ao longo de sua história, teve como foco, desde sua constituição, a atuação na área de construção de empreendimentos residenciais populares voltados para a população de baixa e média renda, todavia, ao longo dos últimos anos, o escopo de atuação da Companhia foi ampliado, possibilitando a exploração de novos mercados, com novas oportunidades de crescimento.

Informações financeiras no site: www.ri. mrv.com.br

ESTRATÉGIA E PÚBLICO ALVO

A Emcash firmou parceria com a MRV para financiamento do kit acabamento premium dos clientes que adquiriram imóveis ainda em fase inicial de obra. O projeto Mundo da Casa com kit acabamento premium MRV, é uma solução confiável para os clientes que buscam receber o imóvel com mais conforto e qualidade.

O financiamento do kit acabamento através da Emcash, garante uma condição de pagamento com "cabe no bolso" deste cliente, levando consideração também a prestação do financiamento do imóvel.

Os títulos de dívida emitido pelo tomador e endossado pela EMCASH têm o objetivo de proporcionar ganhos de capital acima da CDI (Selic) para o investidor. A CCB emitidas neste produto trata-se de um título que não possui garantias reais do bem, contudo a EMCASH efetua um robusto processo de avaliação do crédito, agregando garantias do tomador como: avalistas, segunda renda ou outros bens. A EMCASH ainda é responsável pela gestão de carteira, cobrança e negativação do devedor em caso de insolvências.

O público alvo são os investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, bem como fundos de investimentos, fundos patrimoniais, entidades autorizadas pelo BACEN ou CVM, entidades abertas e fechadas de capitalização, que possam investir em títulos de dívida através de CCB.

GRAU DE RISCO - Alto

As operações são realizadas após rigoroso processo de análise, priorizando sempre uma boa relação risco e retorno. A política de crédito foi desenvolvida com base em uma análise histórica deste produto operada nos últimos 24 meses com a MRV, buscando atender regras de diversificação do risco e retorno de investimento esperado.

A inadimplência média histórica da carteira da MRV foi de 18% para uma distribuição semelhante de *risk score* de clientes. A carteira aceita uma inadimplência máxima de 45% sem comprometimento do principal, conforme alocação da pulverização dos títulos e a relação entre score de risco dos títulos.

ESCRITURAÇÃO E EMISSÃO DA CCB

O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Bancário, é um título de dívida emitidos sob a Forma Escritural e sem a garantia real do bem, formalizado pelo cliente no ato da aquisição de um bem ou serviço junto a empresa parceira da Emcash. Na qualidade de emitente das CCB, o cliente celebra uma confissão de dívida junto a instituição financeira, EMCASH Serviços Financeiros, a qual posteriormente endossa para o efetivo credor e investidor deste título no mercado e registra perante do Banco Central do Brasil – BACEN.

PERFOMANCE PROJETADA ANUAL (% a.a.)

	Relatório Focus					Projeção	
	Atual 2024	YE 2024	YE 2025	YE 2026	YE 2027	YE 2028	YE 2029
Indices Oficiais Focus							
IPCA (a.a.)	3,76%	3,72%	3,64%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Selic (a.a.)	10,50%	9,60%	9,00%	8,75%	8,50%	8,00%	8,00%
EMCASH CCB (a.a.)							
Rentabilidade Bruta *(a)*	39,80%	39,80%	39,80%	39,80%	39,80%	39,80%	39,80%
% do CDI	*382,69%*	*418,95%*	*447,19%*	*460,12%*	*473,81%*	*503,80%*	*503,80%*
Rentab. Líquida Inadimp.	24,06%	24,06%	24,06%	24,06%	24,06%	24,06%	24,06%
% do CDI	*231,35%*	*253,26%*	*270,34%*	*278,15%*	*286,43%*	*304,56%*	*304,56%*

(a) Premissa de retorno de 2,83% a.m. e com uma inadimplência média de carteira de 20%, gerando um retorno líquido de 1,69% a.m.

FLUXO DE LIQUIDAÇÃO PROJETADO ANUAL

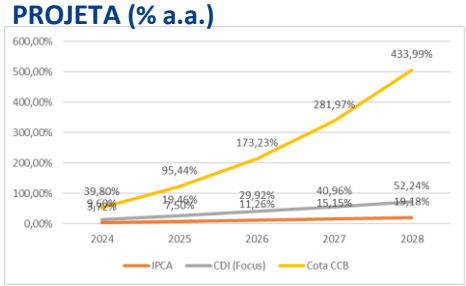
	Inicio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total Fluxo
Investimento	101.438,52							
Amortização								
Principal		22.305,21	32.386,60	20.966,35	7.521,42	-	-	83.179,59
Juros		4.800,96	14.792,15	21.256,89	12.468,78	-	-	53.318,78
Total a receber		**27.106,17**	**47.178,75**	**42.223,25**	**19.990,20**	**-**	**-**	**136.498,37**

(a) Estimativa de um investimento em 10 títulos com um ticket médio de R$ 9.500,00, prazo de 36 meses e inadimplência estimada de 18% da carteira

RISCO E RETORNO ALVO DA ESTRUTURA

Escoragem de Risco	A	B	C - D
Retorno Bruto Investidor			
Rentabilidade Bruta (%a.a.)	39,81%	46,60%	52,51%
Em relação CDI	374%	438%	493%
Inadimplência estimada	18%	25%	30%
Rentabilidade Líquida (%a.a.)	24,06%	23,33%	23,07%
Em relação CDI	226%	219%	217%

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE PROJETA (% a.a.)



AVALIAÇÃO DE RISCO DA CARTEIRA

	Retorno Contrato *(CDI atual)*	Retorno da Carteira Alvo *(CDI médio)*	Retorno da Carteira Elástico *(CDI médio)*
CDI	10,40%	8,95%	8,95%
Inadimplência	0,0%	(a) 18,0%	(b) 30,0%
Retorno bruto projetado	39,80%	24,06%	13,40%
CCBI / CDI	383%	269%	150%

Estimativa de retorno assumindo um carteira de investimento em títulos de risco de aproximadamente R$ 100 mil em risco de score A.
(a) Risco histórico da carteira
(b) Teste elasticidade alta de inadimplência na carteira

REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO

Aplicação: conforme o processo de emissão das CCB formalizada com os clientes, de acordo com cronograma de investimento.

Resgate: recebimento mensal, em regime *full cash,* conforme liquidação das parcelas por parte dos devedores do título com prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses.

A composição de uma carteira de investimentos com múltiplos títulos é importante para a diluição do risco existente de inadimplência. A concentração de investimentos em poucos títulos pode alavancar o risco de perdas do principal a nível superior à média histórica apresentada da carteira.

TRIBUTAÇÃO

Os rendimentos decorrentes dos juros do papel de CCB, como também os ganhos de capital, auferidos na venda desses papéis no mercado, são tributados na fonte para pessoa física ou jurídica, sendo todo e qualquer rendimento, mesmo que não tenha sofrido retenção na fonte, deve ser declarado, conforme art. 55 da IN RFB 1585/2015.

INFORMAÇÕES GERAIS

Data de início emissão	Data assinatura da CCB	Razão Social	EMCASH Serviços Financeiros SEP S.A.
Ticket médio	R$ 9.500,00	CNPJ	34.139.916/0001-49
Prazo médio de contrato	30 meses (máximo 36 meses)	Código ISIN	0000000
Público Alvo	Investidor Arrojado e Qualificado	Prazo para investimento	D+0 úteis
Administrador	EMCASH Serviços Financeiros	Prazo para liquidação	D+0 úteis
Auditor Externo	Não aplicável	Dados bancários	Acesso Bank Banco 332
Produto financeiro	Título de dívida através de CCB		Agencia: 0001 / Conta: 0000 00

CONTATO

EMCASH Serviços Financeiros S.A.
Tel: + 55 11 99025 7388
ri@emcash.com.br
www.emcash.com.br
+55 11 99025 7388

Este material foi desenvolvido pela EMCASH Serviços Financeiros S.A.. e possui caráter meramente informativo. O investimento em CCB não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Leia detalhadamente esta Lâmina de Informações e o Instrumento de Cédula de Crédito Bancária antes de investir. Este relatório utiliza informações públicas divulgadas e dados gerenciais elaborados pela EMCASH Serviços Financeiros. Para mais informações, entre em contato com o departamento de Relacionamento com Investidores da EMCASH.