

Modalidade	Equity (Sociedade)
Rentabilidade Alvo (TIR)	1. Considerando <u>tese de saída</u> em 60 meses (IPCA + 10% a.a.): <b>32,72% a.a. [Líquido de IR]</b>  2. Sem considerar tese de saída: <b>15,35% a.a. [Líquido de IR]</b>
Volume a Captar	R\$ 5.400.000 (mínimo) – R\$ 8.000.000 (máximo)
Valor Nominal da Cota	R\$ 20.000,00
Distribuição de Dividendos (Média Aritmética)	Semestralmente, a partir de 2025, R\$ 3.750,00 por cada cota de R\$ 20.000,00 [Líquido de IR]
Remuneração	<u>Dividendos</u> distribuídos <u>semestralmente</u> a partir de 2025.
Tributação	<u>Dividendos atualmente são isentos de tributação</u> . Sobre eventual venda da participação, há tributação sobre o ganho de capital.



**RESERVE SUAS COTAS**

## RESUMO DO PROJETO:

Após a abertura do mercado com o Open Banking, depois o Open Finance, agora estamos no momento do **Open Capital Market**.

Nessa linha, a ImobCoin, em parceria estratégica com a Bloxs, abre para investidores individuais a possibilidade de serem sócios de uma plataforma que está **disruptando o mercado de investimentos imobiliários** - e já adequada às Resoluções CVM 160 e 161.

A ImobCoin nasceu para conectar **investidores de qualquer porte em qualquer parte do mundo**, com **empreendedores que necessitam de funding** e desejam **novas formas de comercializar os seus ativos**.

Para tanto, a empresa firmou parceria com diversos players relevantes de mercado:

✓ CTE, Elytron, Mastercard ID Network, Unimentor e Grant Thornton, alguns dos **maiores players de validação, auditoria e gerenciamento do mundo**, acompanham em real time as medições e evidências de entregas periódicas, que são permanentemente apresentadas com total transparência e segurança pela Imobcoin.

✓ Em parceira com os principais fornecedores de produtos e serviços para decoração e mobiliário, como Kitchens, Ornare e Leroy Merlin, a Imobcoin disponibiliza **marketplace para compras parceladas** e entrega das unidades prontas para morar.

Com 4 projetos em andamento e um **pre-money valuation de R\$ 70M**, a ImobCoin nasce com a estrutura de gerenciar uma média de 200 empreendimentos simultâneos. Um ecossistema completo que está pronto para dar o próximo passo.

A tese, portanto, é muito simples: Se, com 4 empreendimentos, a empresa vale 70M, quanto ela irá valer com 200 empreendimentos?

📈 Esta é uma operação para quem busca **DIVERSIFICAÇÃO** e **ALTO RISCO / RETORNO** investindo em **STARTUPS**.

🚨 **Leia esse material com atenção. Não invista antes de acessar a seção de Informações Essenciais da Oferta Pública e o Alerta de Riscos.**

**Dúvidas? Fale com nosso time!**

**DISCLAIMER:** A concretização de qualquer investimento só ocorrerá dentro do ambiente da plataforma de investimento coletivo no endereço eletrônico [www.bloxs.com.br](http://www.bloxs.com.br). Este material é parte integrante da página da oferta pública de valores mobiliários, regulada pela ICVM 588/2017 e não deve ser analisado isoladamente. Antes de realizar qualquer investimento, o investidor interessado deve ler atentamente a seção "Informações Essenciais sobre a Oferta Pública", especialmente o item 6 "Alerta sobre Riscos", presente em todas as páginas das ofertas de investimento. As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas na plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte.

**A ESTRUTURA DO INVESTIMENTO:**

Contrato de Investimento Coletivo (CIC), nos termos da Resolução CVM 88, na modalidade de Equity (Sociedade):

<b>SOCIEDADE INVESTIDA</b>	<b>IMOB COIN TECNOLOGIA LTDA</b>
<b>OBJETIVO DA CAPTAÇÃO</b>	Os recursos captados serão utilizados para <b>desenvolvimento e expansão</b> dos produtos e serviços da Sociedade Investida, incluindo a oferta de ativos digitais para os projetos imobiliários, backoffice, vendas, marketing, lançamento inicial de produtos e serviços e integração com parceiros operacionais, conforme detalhamento no Plano de Negócios anexado ao Contrato de Investimento Coletivo.
<b>PROJETO ONDEMAND</b>	Nesta operação, <b>a Bloxs não acompanha a execução do plano de negócios</b> , cumprindo rigorosamente apenas a atribuição de cobrar e disponibilizar as informações periódicas que são de responsabilidade integral do emissor nos termos da Resolução CVM 88.
<b>VALUATION DA SOCIEDADE INVESTIDA</b>	O <i>pre-money valuation</i> é de <b>R\$ 70.000.000,00</b> , calculado por um múltiplo de 2,12 vezes da receita decorrente dos 04 (quatro) empreendimentos imobiliários considerados .
<b>CAP TABLE</b>	Investidores Crowdfunding = <b>12,5%</b> do cap table (caso seja alcançado o Valor Alvo Máximo com lote adicional).
<b>CONVERSÃO PLANEJADA EM AÇÕES?</b>	Sim, em até 90 (noventa) dias contados da assinatura do CIC.
<b>REMUNERAÇÃO</b>	Dividendos distribuídos <u>semestralmente</u> a partir de 2025.
<b>TRIBUTAÇÃO</b>	<b>Dividendos atualmente são isentos de tributação.</b> Sobre eventual venda da participação, há tributação sobre o ganho de capital.
<b>REPORTS E ACOMPANHAMENTO</b>	Trimestrais, disponibilizados pela Sociedade Investida, através da plataforma digital e gratuita da Bloxs Crowdfunding.

**Dúvidas? Fale com nosso time!**

**DISCLAIMER:** A concretização de qualquer investimento só ocorrerá dentro do ambiente da plataforma de investimento coletivo no endereço eletrônico [www.bloxs.com.br](http://www.bloxs.com.br). Este material é parte integrante da página da oferta pública de valores mobiliários, regulada pela ICVM 588/2017 e não deve ser analisado isoladamente. Antes de realizar qualquer investimento, o investidor interessado deve ler atentamente a seção "Informações Essenciais sobre a Oferta Pública", especialmente o item 6 "Alerta sobre Riscos", presente em todas as páginas das ofertas de investimento. As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas na plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte.

## POR QUE INVESTIR NA IMOBCOIN?

- **Referência no Setor** - A Imobcoin é pioneira em oferecer **criptoativos com lastro real em ativos imobiliários**. A parceria recente com a renomada **Mastercard** para validar globalmente um de seus novos produtos, a **ID Network Mastercard®**, destaca a Imobcoin como uma empresa que adota rigorosos padrões de governança, tecnologia e transparência.
- **Tamanho de Mercado** - O mercado brasileiro apresenta um vasto potencial para a Imobcoin, contando com **+120.000 empresas** no setor de construção civil que podem se utilizar da Plataforma para acesso a financiamento de seus projetos imobiliários e uma demanda projetada, até 2030, de +30 milhões de novas residências.
- **Valorização da Empresa** - Atualmente avaliada em **R\$ 70 milhões**, com apenas 04 empreendimentos, a Imobcoin tende a se valorizar exponencialmente nos próximos meses, dada a sua participação como um dos principais *players* do setor, os inúmeros empreendimentos imobiliários em seu *pipeline*, e uma tese bastante aderente ao segmento.
- **Ecosistema Inovador** - A solução da Imobcoin é uma aplicação sem precedentes de tecnologia Blockchain que integra, em um único ecossistema, investidores e empreendedores imobiliários, com ambiente em **realidade virtual e metaverso** dos empreendimentos.

## POR QUE CAPTAR AGORA?

- **Crash nos FIIs:** Tendência de alta na demanda por investimentos seguros e lastreados em ativos imobiliários de qualidade;
- **Crash nos criptoativos:** Escassez de ativos auditados, seguros e com valorização real;
- **Crescimento do setor imobiliário:** Mercado ainda repleto de liquidez e em alta por ativos de qualidade, em linha com a tendência crescente na demanda de novas moradias.

## SAIBA MAIS:

- [Leia AQUI](#) um artigo que detalha sobre os produtos, os riscos, o nosso papel e o retorno final de alguns dos projetos anteriores da Bloxs;
- Acesse a **Minuta do Contrato de Investimento (CIC)**, disponível na seção **Pacote de Documentos Jurídicos**, assim como as **Informações Essenciais da Oferta Pública** na página da Oferta.

**Dúvidas? Fale com nosso time!**

**DISCLAIMER:** A concretização de qualquer investimento só ocorrerá dentro do ambiente da plataforma de investimento coletivo no endereço eletrônico [www.bloxs.com.br](http://www.bloxs.com.br). Este material é parte integrante da página da oferta pública de valores mobiliários, regulada pela ICVM 588/2017 e não deve ser analisado isoladamente. Antes de realizar qualquer investimento, o investidor interessado deve ler atentamente a seção "Informações Essenciais sobre a Oferta Pública", especialmente o item 6 "Alerta sobre Riscos", presente em todas as páginas das ofertas de investimento. As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas na plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte.

## POR QUE INVESTIR NESTE MERCADO?

O mercado da construção civil no Brasil representa **6,5% do PIB do país**, refletindo em **34% do total da indústria brasileira**.

Como um dos maiores setores da economia, em escala global, **emprega aproximadamente 7% da população mundial** e gasta, anualmente, US\$ 10 trilhões em bens e serviços.

**Para as Incorporadoras**, o modelo de financiamento ainda é oneroso e bastante tradicional, o que prejudica novos participantes e, como consequência, contribui para o aumento do déficit habitacional.

Ao acessar as linhas de crédito tradicionais, são exigidos (i) disponibilidade de recursos e (ii) volume de vendas, além de (iii) histórico comprovado de projetos entregues, burocratizando os processos e inviabilizando o financiamento por pequenas e médias Incorporadoras.

- São mais de 130 mil companhias ativas no setor de construção civil;
- Mais de 95% dessas empresas são pequenas e médias;
- Mais de 30 milhões de novas moradias precisarão ser construídas até 2030.

Ou seja, muita demanda para um volume de oferta que não consegue se financiar.

**Para o Investidor**, as oportunidades são animadoras. Agora, os melhores ativos e produtos não estão mais limitados aos grandes investidores institucionais, como FIs e Family Offices.

Com o ecossistema da Imobcoin, o Investidor se beneficia de **autonomia** para montar carteiras com diferentes teses e riscos e mais **transparência e governança** em suas transações.

Além disso, através da tokenização dos ativos lastreados em imóveis, o Investidor se aproveita de mais liquidez e a possibilidade de monitorar, em tempo real, o valor de suas cotas e/ou ativos.

**Dentro do aquário, você será sempre um investidor sardinha.** Mas agora não mais.

Já o mercado de criptoativos brasileiro tem superado todas as expectativas. Enquanto, na B3, há cerca de 5 milhões de investidores ativos, **o número de brasileiros expostos a criptomoedas atingiu a expressiva marca de 6,3 milhões de pessoas.**

Apenas no primeiro trimestre de 2023, **mais de R\$ 45 bilhões em transações de criptomoedas foram efetivadas**, volume recorde no cenário brasileiro. A título de comparação, a B3 registrou, em todo o ano de 2022, R\$ 7,46 trilhões em negócios nos mercados de renda variável, incluindo mercado à vista, a termo e opções.

**DISCLAIMER:** A concretização de qualquer investimento só ocorrerá dentro do ambiente da plataforma de investimento coletivo no endereço eletrônico [www.bloxs.com.br](http://www.bloxs.com.br). Este material é parte integrante da página da oferta pública de valores mobiliários, regulada pela ICVM 588/2017 e não deve ser analisado isoladamente. Antes de realizar qualquer investimento, o investidor interessado deve ler atentamente a seção "Informações Essenciais sobre a Oferta Pública", especialmente o item 6 "Alerta sobre Riscos", presente em todas as páginas das ofertas de investimento. As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas na plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte.

## QUAIS SÃO OS RISCOS DESSA OPERAÇÃO?

- **Risco de Mercado / Concorrência:** Falha na comunicação adequada, diferenciação em relação aos concorrentes (fundos) e posicionamento.
  - **Mitigante:** A Imobcoin contratou a agência **Reborn** para criação da comunicação e marketing para entrada no mercado. O principal executivo, Jader Rosseto, **possui 28 leões de ouro**, e foi responsável pelo desenvolvimento de grandes marcas como **Nubank, Itaú, XP Investimentos, NetShoes e Genial Investimentos**. Nessa linha, a empresa assegura o fortalecimento com apoio de *players* de renome internacional que endossam a Imobcoin.
- **Risco de Pessoas:** Escassez de pessoas qualificadas em estruturas de Blockchain e tokenização.
  - **Mitigante:** Os **Smart Contracts** foram elaborados por empresa especializada e reconhecida no mercado, com expertise no desenvolvimento de estruturas em Blockchain.
- **Risco de Performance:** A empresa não conseguir distribuir os tokens com a velocidade esperada.
  - **Mitigante:** Todo o modelo de negócio foi construído sobre pilares de governança, transparência e segurança, a partir de uma demanda do mercado por melhores produtos de investimento no setor imobiliário. Além disso, a Imobcoin realizou parcerias estratégicas de forma criteriosa.

## FAQ – PERGUNTAS FREQUENTES:

- **Quando terei o retorno do meu principal?**
  - O retorno do seu capital investido está diretamente atrelado ao sucesso das atividades da Imobcoin, bem como de eventual tese de saída do negócio. Saiba mais na seção **FINANCIALS**.
- **Quais as minhas responsabilidades como sócio do projeto?**
  - Quando da conversão do título em ações preferenciais, os investidores terão as mesmas responsabilidades de qualquer outro acionista. No entanto, os acionistas preferenciais têm prioridade no recebimento dos dividendos e no reembolso do capital em caso de liquidação da empresa. Importante ressaltar que tais ações preferenciais não dão direito a voto. Saiba mais no Contrato de Investimento Coletivo constante na seção **DOCUMENTOS JURÍDICOS**.
- **Ao investir na operação, onde fica o meu dinheiro?**
  - Para uma maior segurança nas nossas operações e em função da regulação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), cada captação possui sua própria Conta, em formato de "Conta Garantia" ou "Conta Escrow". Esta conta é movimentada apenas pela Instituição Financeira, regulada e fiscalizada pelo Banco Central;
  - Caso a oferta não atinja o seu Valor Alvo Mínimo dentro do prazo limite da oferta, o recurso é devolvido para o investidor em até 05 dias úteis;
  - Após encerrada a oferta que tenha alcançado seu Valor Alvo, os recursos são transferidos para a conta corrente da Sociedade Empresária em até 05 dias úteis;
  - Os pagamentos feitos pela Sociedade Empresária são realizados diretamente na conta corrente do investidor, cadastrada na Plataforma, ou na "Conta Digital Bloxs".
- **Existe a possibilidade de cessão da posição do Investidor?**
  - Sim, desde que previamente à conversão do mesmo em ações preferenciais, conforme disposto na cláusula Décima Quinta do Anexo I do Contrato de Investimento Coletivo constante na seção de **DOCUMENTOS JURÍDICOS**. Após, a venda das ações deve respeitar os termos do estatuto social, eventual acordo de acionistas, bem como a Lei das S.A.
- **O prazo da operação é de 42 meses, mas é possível o resgate antecipado?**
  - Não, pois trata-se de um investimento ilíquido. No entanto, é também um título de livre cessão, podendo ser negociado com terceiros, desde que respeitados os termos dispostos no Contrato de Investimento Coletivo.

**DISCLAIMER:** A concretização de qualquer investimento só ocorrerá dentro do ambiente da plataforma de investimento coletivo no endereço eletrônico [www.bloxs.com.br](http://www.bloxs.com.br). Este material é parte integrante da página da oferta pública de valores mobiliários, regulada pela ICVM 588/2017 e não deve ser analisado isoladamente. Antes de realizar qualquer investimento, o investidor interessado deve ler atentamente a seção "Informações Essenciais sobre a Oferta Pública", especialmente o item 6 "Alerta sobre Riscos", presente em todas as páginas das ofertas de investimento. As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas na plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte.

## QUEM É A EMPRESA:



### SOBRE A IMOBCOIN

A Imobcoin surgiu da união de dois mercados com desafios evidentes e um propósito central. Hoje, no Brasil, mais de 50 milhões de pessoas enfrentam condições precárias de moradia.

Após entender as dores do setor imobiliário, nos dedicamos a vivenciar e analisar profundamente o segmento, estabelecendo uma incorporadora para mapear processos e identificar lacunas - visando minimizar um problema ainda pouco compreendido pelo mercado.

Identificamos uma questão estrutural no setor: o acesso ao crédito e o conhecimento dos processos de incorporação são as principais barreiras para as pequenas e novas incorporadoras.

Atualmente, 95% das construtoras e incorporadoras no Brasil são de pequeno e médio porte. O acesso restrito ao crédito em um setor de alto investimento torna-se um grande obstáculo para obter financiamento para projetos.

Os bancos são altamente burocráticos, onerosos, exigem histórico, disponibilidade de caixa e volume de vendas, o que prejudica os pequenos e novos players. Quando o investimento é obtido, as taxas de juros e custos de capital são tão altos que inviabilizam o projeto ou comprometem a qualidade final do produto.

Por outro lado, os investidores do setor imobiliário enfrentam desafios na gestão de seus ativos.

Dependem inteiramente das estratégias dos gestores dos fundos de investimento, cujas avaliações não são em tempo real e levam meses, aumentando o risco de desinvestimento. Além disso, os ativos de alta qualidade estão restritos aos grandes investidores institucionais.

**Dúvidas? Fale com nosso time!**

**DISCLAIMER:** A concretização de qualquer investimento só ocorrerá dentro do ambiente da plataforma de investimento coletivo no endereço eletrônico [www.bloxs.com.br](http://www.bloxs.com.br). Este material é parte integrante da página da oferta pública de valores mobiliários, regulada pela ICVM 588/2017 e não deve ser analisado isoladamente. Antes de realizar qualquer investimento, o investidor interessado deve ler atentamente a seção "Informações Essenciais sobre a Oferta Pública", especialmente o item 6 "Alerta sobre Riscos", presente em todas as páginas das ofertas de investimento. As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas na plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte.

## QUEM É A EMPRESA:



### SOBRE A IMOBCOIN

Diante dessa realidade, desenvolvemos uma plataforma que, desde 2018, está em constante evolução com tecnologia de ponta.

Integramos a tecnologia Blockchain para garantir informações reais e imutáveis, e criamos um ambiente amigável de negociação em Realidade Virtual dentro de nosso Metaverso, permitindo aos usuários visualizar em tempo real os estágios de desenvolvimento dos empreendimentos e o valor real de seus ativos.

Assim, criamos a primeira criptomoeda com lastro real e transparência total, fornecendo um acompanhamento abrangente de tudo o que acontece em seu ativo.

Contamos com parcerias dos principais players do mercado, como MasterCard, CTE, Grant Thornton, Elytron, Wyndham, AHI - Atlântica Patrimonial, para garantir a segurança do ecossistema.

Dessa forma, unimos esses dois mercados e buscamos soluções para um dos maiores problemas do Brasil: o acesso a uma moradia digna.

## SOBRE A BLOXS:

- A Bloxs é a **maior plataforma de ativos alternativos regulada pela Resolução CVM 88**, tendo captado mais de R\$ 140 milhões desde 2018;
- **São mais de 70 projetos** captados com sucesso, e **mais de R\$ 39 milhões em pagamentos realizados para investidores** através das nossas operações;
- **Todo o projeto** é acompanhado pelos investidores de forma digital e gratuita em nossa plataforma ou APP, **através de eventos periódicos e comunicação direta com o empreendedor;**
- [Clique AQUI](#) e acesse um relatório com o status de todos os projetos captados pela Bloxs;
- [Leia AQUI](#) um artigo que detalha sobre os produtos, os riscos, o nosso papel e o retorno final de alguns projetos anteriores da Bloxs.

**[Dúvidas? Fale com nosso time!](#)**

**DISCLAIMER:** A concretização de qualquer investimento só ocorrerá dentro do ambiente da plataforma de investimento coletivo no endereço eletrônico [www.bloxs.com.br](http://www.bloxs.com.br). Este material é parte integrante da página da oferta pública de valores mobiliários, regulada pela ICVM 588/2017 e não deve ser analisado isoladamente. Antes de realizar qualquer investimento, o investidor interessado deve ler atentamente a seção "Informações Essenciais sobre a Oferta Pública", especialmente o item 6 "Alerta sobre Riscos", presente em todas as páginas das ofertas de investimento. As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas na plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte.

## QUEM SÃO OS EMPREENDEDORES?



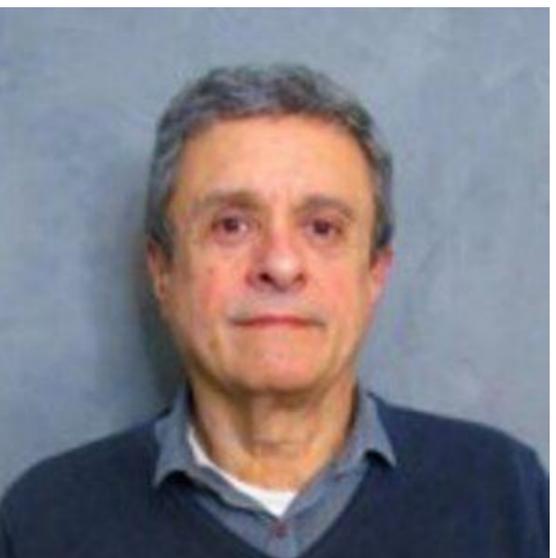
### DENIS WILLIAM – CEO

Formado em Administração de Empresas, com pós-graduação pela FGV e INSPER e LLM em Direito Societário. Fundador e presidente do conselho do grupo AlloyMit S/A, que abrange empresas nos setores de auditoria fiscal e tributária, tecnologia da informação, meios de pagamento, incorporação imobiliária e construção civil. É embaixador da Comunidade Técnica de WEB3 do CTE - Centro Técnico de Edificações. É também presidente da OSC Aldeia do Futuro, uma organização social civil fundada em 1993, que beneficia anualmente mais de 1.200 alunos e cerca de 5.000 famílias na comunidade onde atua.



### LUCIANO MEDINI – CTO

Graduado em Engenharia Agrônômica (UFRGS), Sistemas de Informação e Telemática (UFRGS) e Direito (UFRGS). Com mais de 20 anos de experiência como CTO, liderou o desenvolvimento de sistemas para os setores público e privado, com destaque para o SISBOV (Sistema de Rastreabilidade Bovina - Governo do Brasil), ADM Rural (principal sistema de administração do agronegócio no Brasil e América Latina), Vaquinha Eleitoral (principal sistema de crowdfunding eleitoral da América Latina) e OKPAGO (plataforma líder de gestão de pagamentos e doações para o terceiro setor). Premiada "Melhores da Terra" duas vezes, o principal prêmio de tecnologia para o agronegócio na América Latina. Foi reconhecido como Empreendedor do Ano pela revista Você SA - Exame, finalista da Batalha das Startups, vencedor da Batalha dos Investidores e finalista do concurso SIGMA entre as 100 melhores empresas de games globalmente.



### MARCOS VERNALHA – Head of Engineering

Engenheiro civil formado há mais de 40 anos, com ampla experiência na direção de construtoras e incorporadoras. Possui expertise na execução e coordenação de empreendimentos residenciais, comerciais e industriais em empresas renomadas, como JHSF, Wtorre, Andrade Gutierrez, ODEBRECHT e GLP. Alguns projetos de destaque incluem: o Aeroporto Catarina e o Outlet Catarina em São Roque-SP (JHSF); a Torre Almirante da Petrobras-RJ e o Centro Administrativo Santander Marginal Pinheiros-SP (Wtorre); a Termoelétrica Endesa em Fortaleza/CE e o Alto Forno 3 da CST em Vitória-ES (Andrade Gutierrez); torres comerciais, hotel e Shopping Center em Águas Claras/Brasília (ODEBRECHT); e centros logísticos da GLP em Guarulhos/SP e Cachoeirinha/RS (GLP). Possui certificações em ISO 9001, 14001 e OHSAS 18001, bem como certificação em LEED - Green Building nível Gold e Green.

**Dúvidas? Fale com nosso time!**

**DISCLAIMER:** A concretização de qualquer investimento só ocorrerá dentro do ambiente da plataforma de investimento coletivo no endereço eletrônico [www.bloxs.com.br](http://www.bloxs.com.br). Este material é parte integrante da página da oferta pública de valores mobiliários, regulada pela ICVM 588/2017 e não deve ser analisado isoladamente. Antes de realizar qualquer investimento, o investidor interessado deve ler atentamente a seção "Informações Essenciais sobre a Oferta Pública", especialmente o item 6 "Alerta sobre Riscos", presente em todas as páginas das ofertas de investimento. As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas na plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte.

## QUEM SÃO OS EMPREENDEDORES



### FLÁVIO COTTA - CMO

Formado em Comunicação Social e Publicidade e Propaganda, com MBA em UX Research e UX Design, especialista em Design Gráfico, Identidade Visual do Sistema-Produto. Tem mais de 20 anos de experiência na criação de marcas, identidades visuais e campanhas publicitárias, direção de arte, design gráfico e gestão de marca (branding) para empresas como: Siemens, Habitasul, Óticas Vênus, Chevrolet, entre outras. Tem experiência em agências de publicidade e escritórios de design, atuando na criação de campanhas publicitárias, projetos de identidade visual e branding. Tem também experiência na criação e desenvolvimento de produtos e plataformas inovadoras ligados ao segmento financeiro (fintechs), e foi vencedor do programa de Startp's "Batalha dos Investidores", da Record News.



### RAFAEL CORREIRA - CHIEF METAVERSE OFFICER

Mestre em Ciência da Computação pelo IME-USP, desenvolve softwares para TI desde 2000. Formado em Ciência da Computação pela UNESP Rio Claro, atuou como Desenvolvedor Back-End em meio de pagamento durante muitos anos. Tem conhecimento em desenvolvimento em ambiente de microserviço Java-Spring, Kotlin, SQL, NoSQL, Kafka, desenvolvimento para RV usando Unreal Engine (C++). Tem atuação em meio de pagamento (PagSeguro, Listo), atuação como arquiteto de software (Listo, ID Wall, MedRoom, MVEx) e atuação como Desenvolvedor de realidade virtual (MedRoom, MVEx)



### NORIVAL ZANATA - CHIEF COMPLIANCE OFFICER

Engenheiro Eletricista (Mackenzie), MBA em Gestão de Negócios (FGV), Pós-Graduação em Finanças e Projetos (FGV-PEC), Governance Officer (IBGC). Especialista em governança corporativa, auditoria interna, gestão de riscos e compliance com mais de 25 anos de experiência em organizações globais de diversos segmentos de negócio, para atendimento às regulamentações da CVM e SEC, leis anticorrupção nacionais e internacionais (FCPA e Lei 12.846); Atendimento através da Deloitte / Andersen das empresas: Solvi Participações; Banco AlfaTransamérica; Hospitality Group; V2COM - WEG Group; Grupo Votorantim; Grupo Camargo Correa • Gerdau; AMBEV / Inbev; Molson / Coors (Cervejaria Kaiser); Eletrolux. Gestor corporativo direto das empresas: Solvi; JHSF; Azul Linhas Aéreas; Firmenich.

**Dúvidas? Fale com nosso time!**

**DISCLAIMER:** A concretização de qualquer investimento só ocorrerá dentro do ambiente da plataforma de investimento coletivo no endereço eletrônico [www.bloxs.com.br](http://www.bloxs.com.br). Este material é parte integrante da página da oferta pública de valores mobiliários, regulada pela ICVM 588/2017 e não deve ser analisado isoladamente. Antes de realizar qualquer investimento, o investidor interessado deve ler atentamente a seção "Informações Essenciais sobre a Oferta Pública", especialmente o item 6 "Alerta sobre Riscos", presente em todas as páginas das ofertas de investimento. As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas na plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte.

## SOBRE A REMUNERAÇÃO:

- Nesta operação, será garantido ao Investidor o direito à conversão de Título(s) Conversível(eis) em ações preferenciais da Sociedade Investida, com as preferências e restrições previstas, **incluindo o direito de participar dos lucros e dividendos da Sociedade Investida**, conforme disposto no item 3.1 do Quadro Resumo e na Clausula Quinta do Anexo I do Contrato de Investimento Coletivo (CIC);
- O investidor deverá receber Remunerações Variáveis sobre resultado líquido da Sociedade Investida apurados e **pagos semestralmente** a partir de 2025;
- **A expectativa de rentabilidade nos primeiros cinco anos do investimento é de 15,35% a.a. (sem tese de saída), líquida de IR, e calculada pela TIR (Taxa Interna de Retorno):**
- Para fins de recebimento dos resultados auferidos pela Sociedade Investida, será fixado o **dividendo mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos resultados (lucro líquido)** da Sociedade Investida ao total de ações, sendo que a classe preferencial fará jus a **40% dos dividendos distribuídos**, limitados a 30% do montante captado na Oferta;
- O Contrato de Investimento Coletivo tem vigência até a conversão do título em ações preferenciais da Sociedade Investida, que deverá ocorrer **em até 90 dias** após a assinatura do CIC;
- Cada cota investida corresponde a **0,0250%** do capital social da Imobcoin Tecnologia LTDA (considerando o Valor Alvo Máximo com Lote Adicional).
- O *pre-money valuation* (valor da empresa antes da rodada de investimento) é de **R\$ 70.000.000,00**, calculado pelo múltiplo de 2,5x da Receita decorrente dos 04 (quatro) empreendimentos imobiliários considerados;
- Por se tratar de uma operação de equity, **não há garantia de retorno do principal ou de rentabilidade sobre o investimento**;
- **Acesse o [Plano Financeiro](#)**, disponível na seção Pacote de Documentos Jurídicos, com detalhes sobre o fluxo de caixa projetado da empresa.

## SAIBA MAIS:

- Para mais detalhes, acesse as demais seções desta página, a **Minuta do Contrato de Investimento (CIC)**, disponível na seção **Pacote de Documentos Jurídicos**;
- **O que é a Bloxs e qual o nosso papel quanto plataforma regulada?** Leia [AQUI](#) um artigo que detalha nosso produto, riscos e o retorno final de alguns projetos;
- **Qual o status atual dos demais projetos ofertados através da Bloxs?** Veja o último report [AQUI](#).

**Dúvidas? Fale com nosso time!**

**DISCLAIMER:** A concretização de qualquer investimento só ocorrerá dentro do ambiente da plataforma de investimento coletivo no endereço eletrônico [www.bloxs.com.br](http://www.bloxs.com.br). Este material é parte integrante da página da oferta pública de valores mobiliários, regulada pela ICVM 588/2017 e não deve ser analisado isoladamente. Antes de realizar qualquer investimento, o investidor interessado deve ler atentamente a seção "Informações Essenciais sobre a Oferta Pública", especialmente o item 6 "Alerta sobre Riscos", presente em todas as páginas das ofertas de investimento. As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas na plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte.

## INDICADORES COMPARATIVOS - EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE:

<b>PAYBACK ESPERADO</b>	42 meses ou 3,5 anos
<b>DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS (MÉDIA ARITMÉTICA)</b>	Semestralmente, a partir de 2025, <b>R\$ 3.750,00</b> por cada cota de <b>R\$ 25.000,00 [Líquido de IR]</b>
<b>DIVIDEND YIELD (MÉDIA DOS 60 MESES INICIAIS)</b>	<b>30% a.a.</b> [Líquido de IR]
<b>TAXA INTERNA DE RETORNO - TIR</b>	Considerando <u>tese de saída</u> em 60 meses (IPCA + 10% a.a.): <b>32,72% a.a. [Líquido de IR]</b>  Sem tese de saída: <b>15,35% a.a. [Líquido de IR]</b>

## SOBRE A TESE DE SAÍDA:

Conforme disposto no item 3.4 do Quadro Resumo do Contrato de Investimento Coletivo (CIC), a Sociedade Investida, ou a Interveniente Anuente, poderá exercer o **direito de recompra de até 100% das ações preferenciais** detidas pelo Investidor a partir de **1º de Janeiro de 2025**.

<b>PREÇO DA OPÇÃO*</b>	Valor Investido corrigido por <b>IPCA + 10% a.a.</b>
<b>RENTABILIDADE PROJETADA</b>	<b>32,72% a.a.</b> , <u>líquido de IR</u> , considerando o pagamento em 08/2028.
<b>PRAZO DA OPÇÃO*</b>	<b>60 meses</b> contados a partir da conversão do título conversível em ações preferenciais.

\* *Direito (mas não obrigação) de recomprar as ações preferenciais a um preço predefinido.*

## CAPTABLE:

O *cap table* atual da empresa é composto por:

- 100,00% - ALLOY MIT GESTÃO DE INFORMAÇÕES TECNOLÓGICAS S/A.

Após a captação, o *cap table* será de:

- 87,5% - ALLOY MIT GESTÃO DE INFORMAÇÕES TECNOLÓGICAS S/A.
- **12,5% - Investidores Crowdfunding** (participação caso seja alcançado o Valor Alvo Máximo com lote adicional).

**DISCLAIMER:** A concretização de qualquer investimento só ocorrerá dentro do ambiente da plataforma de investimento coletivo no endereço eletrônico [www.bloxs.com.br](http://www.bloxs.com.br). Este material é parte integrante da página da oferta pública de valores mobiliários, regulada pela ICVM 588/2017 e não deve ser analisado isoladamente. Antes de realizar qualquer investimento, o investidor interessado deve ler atentamente a seção "Informações Essenciais sobre a Oferta Pública", especialmente o item 6 "Alerta sobre Riscos", presente em todas as páginas das ofertas de investimento. As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas na plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte.

## USO DOS RECURSOS:

Os recursos captados serão utilizados para:

- **Infraestrutura:**
  - Implementação de modelo de segurança da informação;
  - Realização de Pentests, Implementações adicionais em Plataforma de Metaverso;
  - Implementações adicionais em Plataforma de tokenização;
  - Implementações adicionais em Plataforma de Governança;
  - Implementações em experiência do usuário, KYC e AML;
  - Aprimoramento de Arquitetura de Software.
- **Backoffice:**
  - Sustentação de sistemas tecnológicos;
  - Recursos humanos de sustentação administrativa;
  - Recursos humanos de sustentação operacional e engenharia;
  - Recursos humanos de desenvolvimento e sustentação tecnológica;
  - Insumos administrativos, locação e CAPEX setup Sala Imobcoin.
- **Vendas:**
  - Estruturação de núcleo de esforço de vendas;
  - Implementação de ferramentas CRM e equipe SAC.
- **Marketing:**
  - Construção de Plano de Marketing;
  - Impulsionamento de canais digitais;
  - Ações de marketing convencional;
  - Fee de agência de marketing responsável pela criação e gestão de campanhas;
  - Realização de eventos;
  - Participação em feiras.
- **Lançamento de produtos e serviços:**
  - Implantação de empreendimentos iniciais em sistemas de governança físico-financeira;
  - Oferta CVM 160 - empreendimentos iniciais;
  - Mineração inicial de criptoativos de empreendimentos iniciais;
- **Integração de Parceiros Operacionais:**
  - Integração e Setups de Estruturação Gerenciador de Obra;
  - Integração a servicers de apoio aos sistemas e produtos.

**Dúvidas? Fale com nosso time!**

**DISCLAIMER:** A concretização de qualquer investimento só ocorrerá dentro do ambiente da plataforma de investimento coletivo no endereço eletrônico [www.bloxs.com.br](http://www.bloxs.com.br). Este material é parte integrante da página da oferta pública de valores mobiliários, regulada pela ICVM 588/2017 e não deve ser analisado isoladamente. Antes de realizar qualquer investimento, o investidor interessado deve ler atentamente a seção "Informações Essenciais sobre a Oferta Pública", especialmente o item 6 "Alerta sobre Riscos", presente em todas as páginas das ofertas de investimento. As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas na plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte.

## Leia com muita atenção:

A Bloxs mede seus melhores esforços para estruturar operações com fatores mitigantes dos riscos particulares a cada operação, constituindo operações em que os elementos de risco são ajustados aos meios para atenuá-los.

**A BTR Plataforma Eletrônica LTDA. não se responsabiliza por eventuais riscos de execução dos projetos, ficando o seu dever de fiscalização circunscrito à etapa de curadoria prévia das operações e à devida angariação de informações essenciais para a formação da decisão do investidor.**

A performance histórica das operações apresentadas não configura indicativo ou garantia de retornos futuros idênticos, semelhantes ou próximos dos demonstrados.

Os instrumentos e veículos de investimentos alternativos em operações de equity e dívida são perfilados para o médio-longo prazo, contendo risco de liquidez e possibilidade de perda permanente de capital parcial e/ou total.

Nas operações concernentes ao produto '**Bloxs Teses**', a sociedade investida pertence ao grupo BLOXS, por mais que se trate de uma unidade independente de negócios, com equipe técnica específica e dissociada das demais empresas do grupo. Logo, a incumbência de análise, curadoria e acompanhamento do desenvolvimento do projeto está dentro do nosso grupo, no entanto, sempre nos cercamos dos melhores parceiros, com notória experiência de atuação no mercado para nos auxiliar na execução dos projetos ofertados.

O Grupo Bloxs, em conformidade superior ao exigido na instrução normativa CVM 88, dispositivo art. 20º, § 1, disponibiliza aos investidores dos projetos um ambiente de acompanhamento destes, com relatórios trimestrais contendo a evolução da operação, seus respectivos dados e resultados.

**Existe a possibilidade de perda da totalidade do capital investido em decorrência do insucesso ou inadimplemento da sociedade empresária de pequeno porte.**

Não existem outros títulos, instrumentos ou valores mobiliários da sociedade empresária de pequeno porte que confirmem direitos ou privilégios adicionais àqueles objetos da oferta, portanto não existem direitos que podem materialmente limitar ou diluir a participação do investidor na sociedade.

Não existe oferta privada que compõe a rodada de financiamento, seja ela prévia ou simultânea, incluindo o montante da oferta privada expresso em valor monetário e em proporção ao valor alvo sendo ofertado publicamente com dispensa de registro nos termos desta Instrução.

**O investidor tem o direito de desistir do investimento sem incorrer em quaisquer multas ou penalidades, durante o prazo de 07 dias a partir da data de confirmação do investimento.**

Cientificamos que não existe obrigação da sociedade empresária de pequeno porte que não seja constituído como sociedade anônima em transformar-se neste tipo de sociedade.

As responsabilidades advindas da aquisição e conversão de participação em sociedades empresárias que, dependendo do tipo societário adotado, podem acarretar possíveis riscos ao patrimônio pessoal do investidor em razão de sua responsabilidade patrimonial limitada não ser reconhecida em decisões judiciais nas esferas trabalhistas, previdenciária e tributária, entre outras. Por este se tratar de um título conversível em participação há implicações e riscos para o investidor neste sentido.

Os valores mobiliários são emitidos de forma não escritural e sua guarda será de responsabilidade do próprio investidor.

Informamos a respeito da inexistência de mercado secundário regulamentado de negociação de valores mobiliários adquiridos em oferta dispensada de registro nos termos desta Instrução.

A sociedade empresária de pequeno porte não é registrada na CVM e que pode não haver prestação de informações contínuas após a realização da oferta.

**Há risco de descontinuidade das operações da plataforma, o que pode afetar a obtenção de informações sobre a sociedade empresária de pequeno porte após a realização da oferta.**

**Dúvidas? Fale com nosso time!**

## Este investimento é regulado pela CVM?

Sim, todos os investimentos ofertados através da Bloxs são regulados pela CVM, através da Resolução CVM 88, a qual disciplina o funcionamento das plataformas eletrônicas de investimento coletivo. Você pode conferir a situação da Bloxs direto no [site da CVM](#).

## O que acontece se o valor a ser captado não for atingido?

Todas as captações possuem um Valor Alvo Mínimo em valor nunca inferior a 50% do Valor Alvo Máximo. As rodadas na Bloxs sempre definem o Alvo como o Mínimo, podendo permanecer aberta até alcançado o Valor Alvo Máximo. Caso o Valor Alvo Mínimo não seja alcançado até o final do prazo da oferta, o dinheiro é devolvido integralmente aos investidores.

## Com base em que critérios os Projetos são selecionados para a plataforma?

Mais do que um "capital de giro" para empresas, os Projetos da Bloxs têm início/meio/fim. A cada 20 Projetos que analisamos, apenas 1 é selecionado. Alguns dos itens avaliados: (i) Histórico de realizações do empreendedor e da empresa; (ii) Parecer de crédito emitido por empresa especializada; (iii) Rentabilidade e Fluxo de Caixa do Projeto; (iv) Garantias disponibilizadas à operação.

## Como garanto meu investimento?

O investidor se cadastra na plataforma, analisa os Projetos que estão com a captação aberta, define o valor que irá investir e realiza a transferência bancária ou pagamento do boleto. Em função de regulação da CVM, e de forma a dar mais segurança às nossas operações, cada captação possui sua própria Conta Escrow. Estas contas são movimentadas apenas pela própria Instituição Financeira, reguladas e fiscalizadas pelo Banco Central. A partir do momento em que for atestado o pagamento, o investidor receberá em até 5 dias úteis, após encerrada a oferta, o contrato assinado.

## Como irei acompanhar as informações do projeto?

Todas as empresas que captam investimento por meio da plataforma Bloxs são obrigadas a fornecer atualizações aos seus investidores em periodicidade mínima trimestral.

O investimento pode ser acompanhado pela área logada de cada investidor. Este espaço disponibiliza todos os contratos e informações necessárias referentes ao investimento realizado, além de um chat para se comunicar com os outros investidores do seu Projeto. Caso não seja investidor ainda, você pode acompanhar parte das informações das Oportunidades Encerradas na seção "Investimentos".

## Como receberei o retorno do investimento?

Os pagamentos ocorrem diretamente na sua conta bancária cadastrada na Bloxs.

### Operações do tipo DÍVIDA:

Você receberá o retorno do seu investimento através de pagamento de Amortizações ou Juros.

### Operações do tipo EQUITY:

O retorno do investimento realizado ocorre através do pagamento da Remuneração Fixa/Variável ou de Dividendo. Em alguns Projetos, é possível que o retorno seja composto também por meio de venda da Empresa/Projeto investido.

**Dúvidas? Fale com nosso time!**

## Como fazer a sua reserva

Nossas operações contam com garantias atreladas aos ativos, negócios e empresários individualmente. Somos regulados pela CVM e também estamos participando do Programa Fintech Segura, da ABFintechs. Veja o passo a passo abaixo:

- 1** **Acesse a oferta desejada**  
Escolha qual projeto você deseja efetuar o seu investimento.
- 2** **Preencha os dados**  
Em seguida, escolha o valor que deseja investir e preencha com seus dados.
- 3** **Efetue o pagamento**  
Após a reserva, pague o boleto que foi gerado para seu pedido.



## Como acompanhar o seu investimento

Você acompanha toda a evolução do projeto através de relatórios periódicos em seu Dashboard, além de conversar com outros investidores por um Chat exclusivo de cada investimento. Veja o passo a passo abaixo:

- 1** **Entre na sua conta**  
Acesse sua conta com seus dados de cadastro no seguinte [link](#).
- 2** **Acesse Meus Investimentos**  
Acesse o menu **MEUS INVESTIMENTOS** e escolha o projeto desejado.
- 3** **Veja os detalhes do projeto**  
Você terá acesso a todos os detalhes do seu projeto, incluindo a evolução do mesmo.



**Dúvidas? Fale com nosso time!**

# **bloxs** Crowdfunding

Somos uma plataforma de investimento coletivo que tem como missão fornecer acesso fácil a investimentos alternativos de qualidade. Tudo isso 100% online e com a segurança de um mercado regulado pela CVM.

[www.crowdfunding.bloxs.com.br](http://www.crowdfunding.bloxs.com.br)   

## **Salvador**

Edifício Hub Salvador  
Av. da França 393  
CEP 40010-000  
Salvador/BA

### **Regulados pela CVM**

Plataforma autorizada pela CVM de acordo com o Ato Declaratório 16.489, de 19/7/2018.

As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas nesta plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte. Antes de aceitar uma oferta leia com atenção as informações essenciais da oferta, em especial a seção de alertas sobre riscos.