

DISCLAIMER: Conforme Instrução CVM 588/2017, qualquer investimento deve ser feito única e exclusivamente no ambiente da plataforma no endereço eletrônico www.bloxs.com.br. O site possui, além do material, todas as informações legais de cada investimento ofertado.





Apartamento-modelo

ROOM MATE

O que é o ROOM MATE?

O ROOM MATE é a marca de uma rede nascente de residenciais estudantis com gestão especializada e unidades baseadas no formato de co-living.

É uma opção de moradia com serviços que se adapta perfeitamente às necessidades e aos novos hábitos de consumo e de comportamento das novas gerações de estudantes.

Defendemos as bandeiras do downsizing, da tecnologia e da sustentabilidade, com projeto arquitetônico alinhado ao uso dos principais aplicativos, apartamentos mais compactas, 100% mobiliados e equipados, e a promoção de um estilo de vida de menor impacto ambiental.

Nosso foco inicial são cidades médias do Sul do Brasil com economia vibrante e forte vocação universitária, onde buscamos instalar unidades bem localizadas, a curtas distâncias a pé de universidades, shoppings, restaurantes, supermercados, terminais de transporte, e boas opções de lazer e de entretenimento.

Nosso modelo de negócio é baseado no desenvolvimento de novos empreendimentos do zero, incluindo a execução da obra e a gestão da operação e da propriedade imobiliária.

Para o investidor, é um investimento que proporciona obtenção de renda e ganho de capital. Nos quatro primeiros anos de operação, o foco é na geração de renda locatícia mensal. No quinto ano, está planejada a venda completa do ativo, para realizar o lucro com sua valorização.

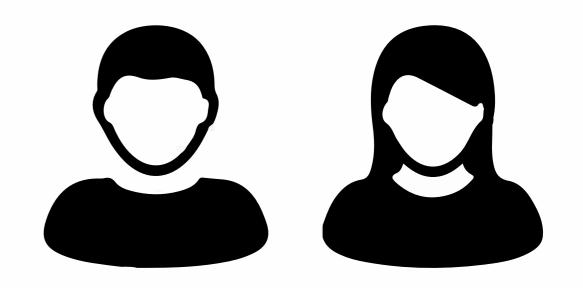


O Público-alvo do ROOM MATE

O público-alvo prioritário do ROOM MATE inclui, mas não se limita a, estudantes universitários de ambos os sexos, vindos de fora do município e matriculados em grandes instituições de ensino superior em cursos de graduação considerados "tradicionais" (ex: Engenharias e áreas da Saúde).

Os cursos devem ser nas **modalidades 100% presencial ou na híbrida**, em que seja exigida administração presencial de pelo menos 60% da carga horária.

Dentro desse grupo, são de especial interesse os estudantes que são solteiros, não trabalham e são oriundos de famílias pertencentes às classes A e B.



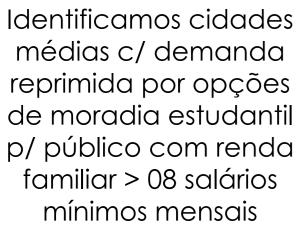
Para esse público específico, a decisão final sobre moradia tende a ser tomada pelos pais, que são os reais locatários dos imóveis, levando também em conta os interesses e necessidades do estudante.

Costumam pesar nessa decisão a distância do imóvel à faculdade, a qualidade e o conforto da moradia, as condições de segurança do prédio e do entorno e o custo mensal do estudante, incluindo aluguel, condomínio, taxas e demais despesas.



Nosso workflow







Prospectamos terrenos bem-localizados em raio de até 2 km das principais universidades, com larga oferta de programas de graduação presencial



Contratamos o terreno, desenvolvemos e aprovamos os projetos, tiramos licenças e alvarás, executamos a obra, mobiliamos e equipamos o prédio



Lançamos o empreendimento, administramos as locações, operacionalizamos o condomínio e gerimos a propriedade imobiliária



PARA OS ESTUDANTES

+ Localização e Qualidade de vida

Apartamentos bem-localizados, a uma distância a pé de absolutamente tudo

O ROOM MATE fica a uma distância confortável a pé das principais universidades, do centro da cidade, de supermercados, academias, terminais de transporte e de diversas opções de lazer e de entretenimento



PARA OS PAIS E ESTUDANTES

+ Fácil, Acessível e Completo

Maior agilidade e menos burocracia. E absolutamente tudo incluso a menor custo

Nossos contratos são mais flexíveis, podem ser ajustados para período mais curto e não exigem fiador.

As mensalidades já incluem aluguel, condomínio, IPTU, taxa de lixo, limpeza semanal, 02 vales-lavanderia, acesso à academia e demais áreas compartilhadas, além de internet de alta velocidade, com link dedicado.



PARA OS ESTUDANTES

+ Comodidade, Qualidade e Conforto

Arquitetura moderna e divertida, espaços multifuncionais.
Tudo lindo e pronto para morar

Nossos apartamentos são individuais, todos com banheiro privativo. Eles já vem 100% mobiliados e equipados com ar-condicionado, fogão e frigobar. E a manutenção é coordenada pela nossa gestora.

As áreas comuns são bem resolvidas e priorizam a iluminação natural. Belamente decorados, os espaços foram pensados na multifuncionalidade e na comodidade dos residentes.



PARA OS ESTUDANTES

+ Experiência e Convivência

O formato co-living oferece experiência única e reforça sentimento de comunidade

Os espaços compartilhados de trabalho e de moradia já são uma tendência consolidada do mercado imobiliário nos EUA e Europa. E, no Brasil, estão se tornando cada vez mais comuns.

O formato co-living reforça a integração entre os residentes, que formam uma verdadeira comunidade. É o lugar ideal para socializar, fazer amigos e vivenciar uma experiência única durante o período de faculdade.



PARA OS PAIS, ESTUDANTES E INVESTIDORES

+ Saúde e Segurança

Nos adaptamos para enfrentar pandemias e a crescente insegurança urbana

Nosso modelo de espaços compartilhados foi adaptado para possibilitar o isolamento social durante epidemias. Nos apartamentos, os residentes encontram a maior parte do que precisam no dia-a-dia, incluindo uma cozinha compacta totalmente privativa.

A segurança também é uma prioridade. As instalações contam com monitoração 24/7 por sistema interno de câmeras, e o acesso ao prédio é restrito, validado por tag individual.



PARA OS ESTUDANTES

+ Conectado e Pet-friendly

Para nós, seu animal faz parte da família e a tecnologia é parte indispensável da nossa vida

Aqui, as distâncias curtas são percorridas a pé ou de bicicleta, e as longas por aplicativo de transporte.

Pediu delivery antes de chegar em casa? Sem problemas, o entregador pode deixar seu pedido de aplicativo no ármário de entregas na entrada do prédio.

Não se imagina vivendo sem seu bichinho de estimação? Fique tranquilo: temos PET Play e um cantinho bem aconchegante no seu apartamento para ele morar.



PARA OS INVESTIDORES

+ Rentabilidade e Previsibilidade

- Vacância e Concorrência

Rentabilidade acima da média do mercado residencial convencional, maior previsibilidade das receitas e baixas taxas de vacância tornam esse tipo de investimento um dos preferidos pelos investidores institucionais na Europa e nos EUA.

No Brasil, buscamos atuar em regiões ainda "fora do radar" de grandes bandeiras do segmento residencial estudantil, introduzindo uma série de diferenciais em relação ao que já é oferecido no mercado local.



PARA OS INVESTIDORES

+ Adaptável e Versátil

No atual mundo disruptivo, acreditamos que nenhum imóvel deve ter uso definitivo

Os imóveis que buscamos desenvolver terão projeto pensado em flexibilidade, para permitir mudanças de uso de forma ágil e a baixo custo.

Diante de cenário improvável de extinção do ensino universitário presencial, alguns deles poderiam ser convertidos, desde que haja base prevista na legislação municipal, em hotéis de serviço completo, prédios de escritórios ou moradia para famílias unipessoais e jovens profissionais.

Contratos por diária ou por temporada podem ser utilizados para reduzir as taxas de vacância.



Realização



INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A construção pensada como investimento.

Viabilizamos empreendimentos imobiliários únicos, com foco em obtenção de renda e ganho de capital, visando à máxima rentabilidade para o investidor.

Parceiros



. Projeto Arquitetônico . Execução da Obra por administração



Estudo Mercadológico
 Análise de Viabilidade
 Econômico-Financeira



. Projeto Hidrossanitário



. Assessoria Jurídica . Instrumentos Contratuais



. Produção de Vídeo



. Projeto Elétrico . Projeto Preventivoelétrico

Conheça nossa equipe



João Lauro R. P. da Matta









João Lauro Ribeiro Peixoto da Matta é natural de Salvador-BA, tem 33 anos e é Engenheiro Eletricista pela Universidade Federal da Bahia.

É co-Founder da Invesquad e Diretor de Negócios da Koepsel Matta, ambas de Itajaí-SC, Associado da Blackbridge Estruturações, empresa de Real Estate/M&A/Finance/Investimentos de São Paulo-SP, e criador do Rentabilize com Imóveis, projeto de educação online sobre investimento imobiliário.



Paulo André R. P. da Matta





Paulo André Ribeiro Peixoto da Matta é natural de Salvador-BA, tem 32 anos e é Engenheiro Civil pela Universidade do Vale do Itajaí.

É co-Founder da Invesquad e Diretor Executivo da Koepsel Matta, ambas de Itajaí-SC. Em seu início de carreira, teve por mentor um dos pioneiros em projetos de cozinhas industriais no Brasil, o Eng. Hélio Peixoto, CEO da HPeixoto Professional Kitchens.



Juciely Koepsel da Matta





Juciely Koepsel da Matta é natural de Rio do Sul-SC, tem 31 anos e é Arquiteta pela Universidade do Vale do Itajaí.

Atua como Diretora Administrativa e Financeira da Koepsel Matta, de Itajaí-SC. Como Arquiteta, atuou como Líder no Setor de Projetos da FG Empreendimentos, uma das 03 maiores construtoras do país segundo ranking da Revista Istoé Dinheiro (2019).



O Projeto

Nesta captação, investidores serão sócios da Invesquad em uma empresa que será proprietária de um prédio de 04 pavimentos e 40 apartamentos no bairro da Ressacada, em Itajaí-SC.

Trata-se de um projeto de desenvolvimento imobiliário para renda e valorização conduzido pela Invesquad, cuja obra será administrada pela Koepsel Matta Engenharia & Arquitetura. Após a entrega da obra, a operação do empreendimento ficará a cargo de empresa gestora que será constituída pelos sócios da Invesquad.

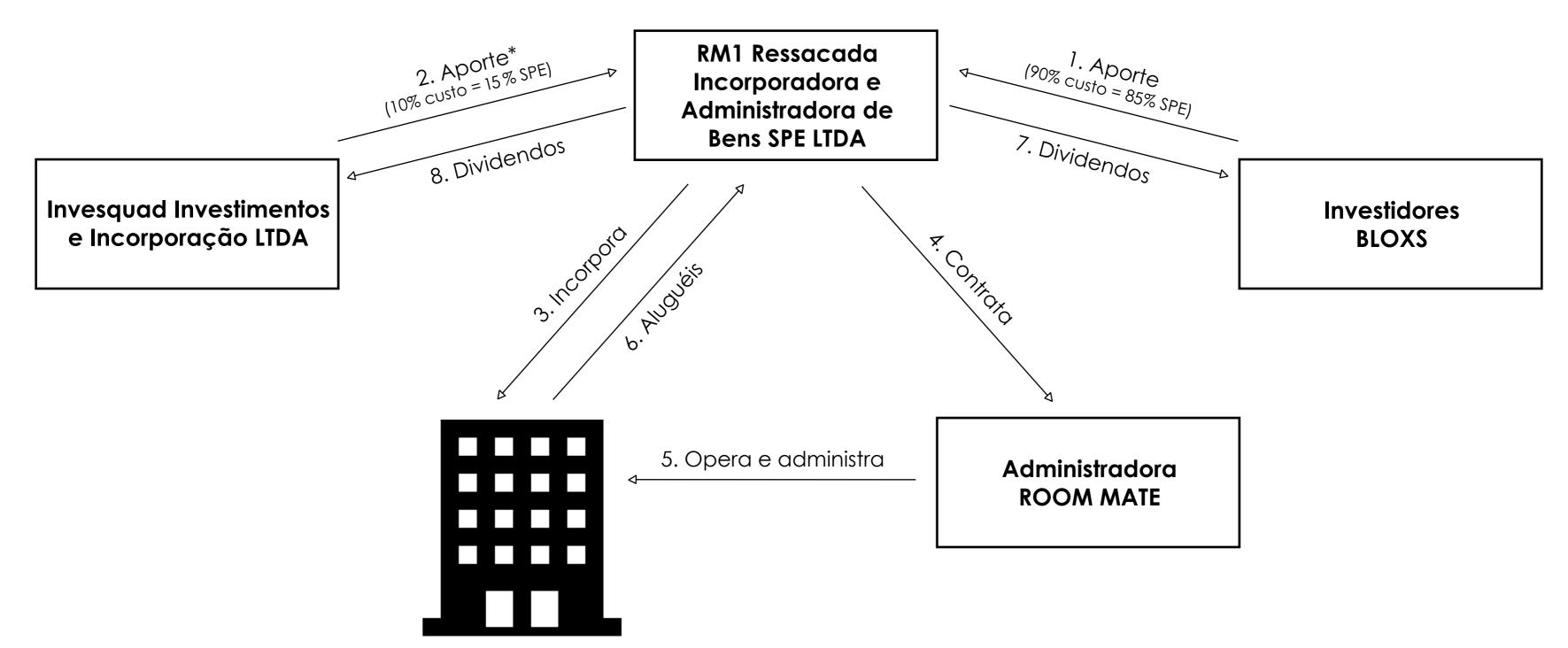
Informações do Projeto

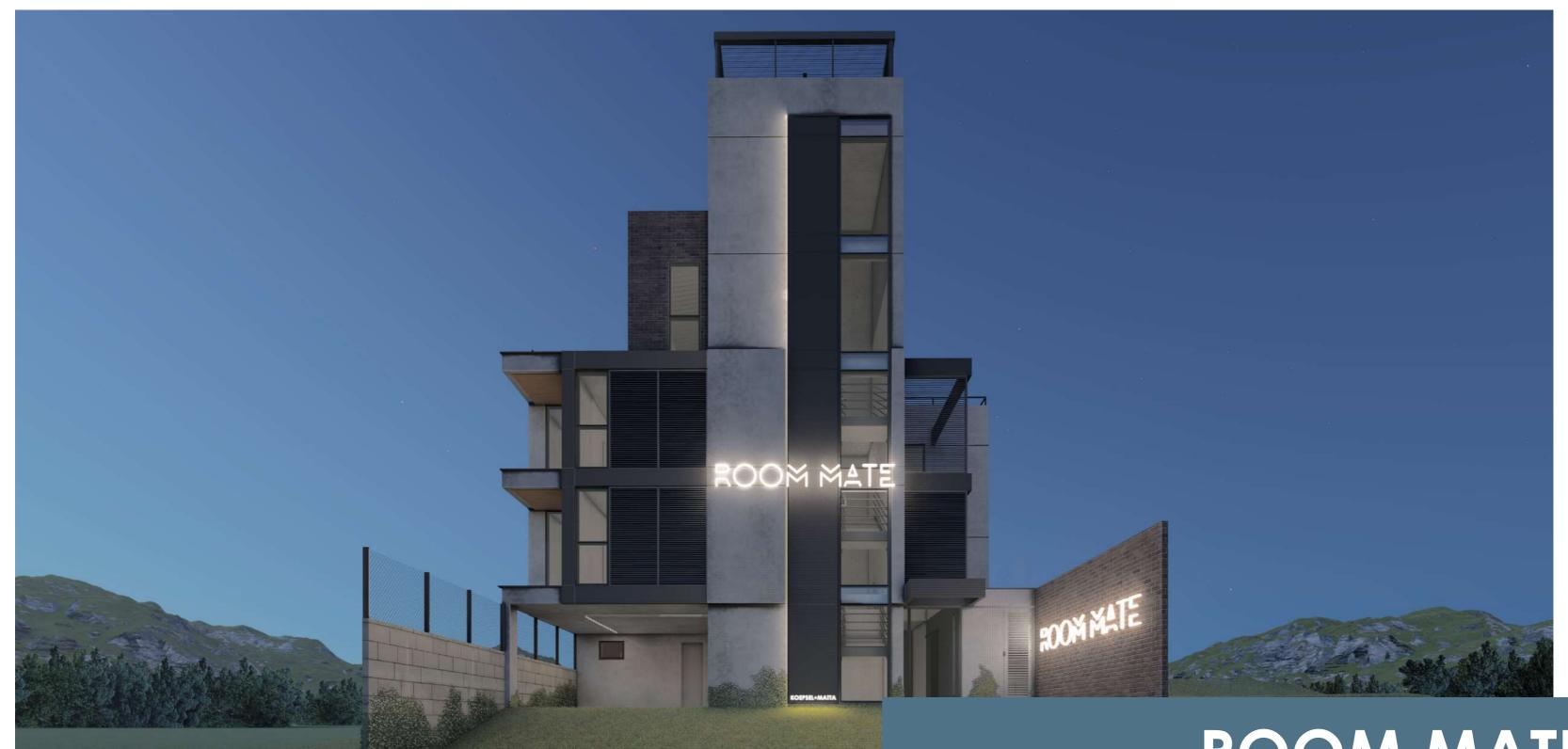
- . Modalidade de Investimento: **Equity**
- . Rentabilidade-alvo: 14,74% a.a., variando de 12,45% até 15,82% a.a.
- . Valor da captação: R\$ 2.850.000,00 (114 cotas de R\$ 25.000,00)
- . Investimento mínimo: R\$ 25.000,00 (01 cota)
- . Retorno em participação da SPE: aprox. 0,74% por cota (114 cotas = 85% de participação da SPE)
- . Dividendos projetado/ano de operação (valor líquido, isento de IRPF, indexador não considerado): R\$ 124,43

(1° ano), R\$ 142,85 (2° ano), R\$ 156,08 (3° ano) e R\$ 175,45 (4° ano)

OBS: Todos os números, projeções e valores informados nessa apresentação, incluindo, sem limitação, aqueles referentes a dividendos projetados, rentabilidade-alvo, preço, valor do aluguel, custo total do empreendimento, resultados líquidos e taxa interna de retorno são estimados e foram obtidos mediante análise de viabilidade econômica e financeira realizada por consultor independente, podendo sofrer variações de acordo com o desenvolvimento do projeto.

Estrutura do Negócio





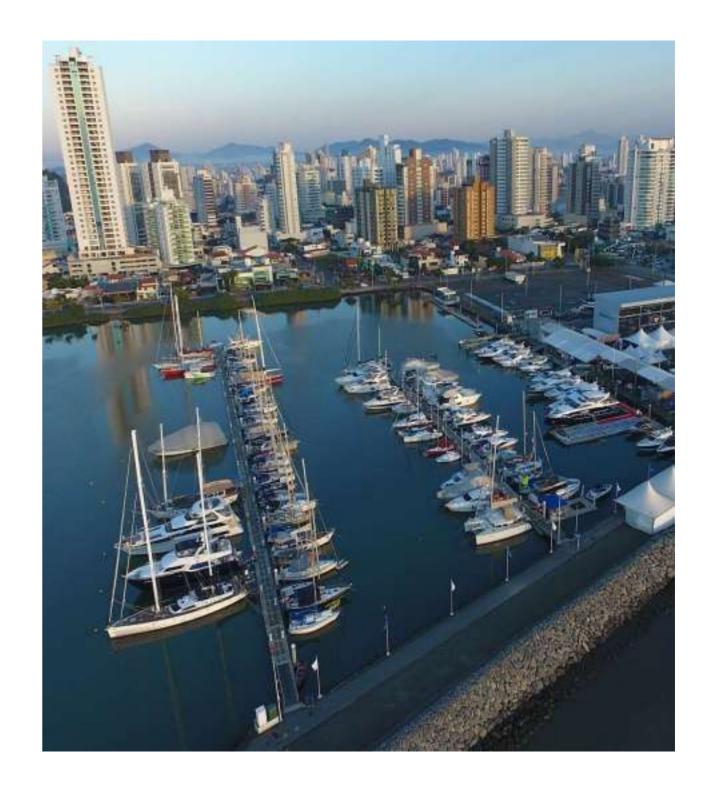
ROOM MATE ITAJAÍ-SC

Itajaí - Santa Catarina



A Cidade

- . 2º maior PIB do estado de Santa Catarina
- . Sede do Porto de Itajaí: o maior porto de Santa Catarina e o 2º maior do Brasil em movimentação de contêineres
- . População de aproximadamente 220.000 pessoas, em região de cerca de 1.000.000 de habitantes (Vale do Itajaí)
- . Taxa de crescimento populacional de 2,2% a.a. (2000 a 2010)
- . 24% da população do município está em idade escolar ou universitária (15 29 anos)
- . 56° melhor IDH entre os 5.565 municípios brasileiros
- . O município é pólo regional e inter-regional de atração de estudantes universitários e jovens profissionais
- . Possui instituições de ensino superior renomadas, com múltiplos cursos em formato presencial (UNIVALI, UNISOCIESC, IFSC, etc)
- . Abriga o maior campus da UNIVALI, a melhor universidade não-pública do Sul do Brasil (26.000 alunos)
- . Boa infraestrutura hoteleira, de serviços e transporte público
- . Possui a maior marina privada do Brasil: a Marina de Itajaí





A Univali

- . Abriga a maior parte do público potencial do ROOM MATE Itajaí
- . Uma das maiores e mais importantes instituições de ensino superior do estado, escolhida como a décima melhor universidade não-pública do país (Ministério da Educação)
- . Oferta mais de 70 cursos de graduação que compreendem quase 26.000 alunos, a maior parte deles no Campus de Itajaí, que fica a apenas 1,4 km do ROOM MATE (2 min de carro ou 17 min a pé)
- . Fundação sem fins lucrativos que também mantém o Hospital Infantil Pequeno Anjo, a Rádio Univali FM, a TV Univali, uma editora e possui convênios com universidades do mundo inteiro
- . Possui, em sua maioria, graduações presenciais, com cursos como Medicina, Odontologia, Fisioterapia, Enfermagem, Direito e Engenharias



Localização

Rua Vereador Abílio Otávio do Canto, 585 - Ressacada, Itajaí/SC

O empreendimento fica localizado na Ressacada, bairro de classe média em Itajaí. É uma área predominantemente residencial, com empreendimentos em sua maioria de médio-padrão e alguns de alto-padrão. Bairro tranquilo e bem-arborizado, situa-se a 1,4 km do primeiro acesso à Univali, a maior universidade da região, e a cerca de 2 km do centro da cidade.

O entorno da área do terreno possui diversas opções de serviços básicos, como: supermercados, padarias, restaurantes, lanchonetes, bancos, farmácias, hospitais e unidades de saúde, postos de gasolina, além de um shopping center.

A maioria dos serviços se encontram próximos à Av. Vereador Abrahão João Francisco, sentido Centro. Devido à proximidade, alguns postos de serviços podem ser acessados a pé e de carro, a maioria levando menos de 10 minutos.

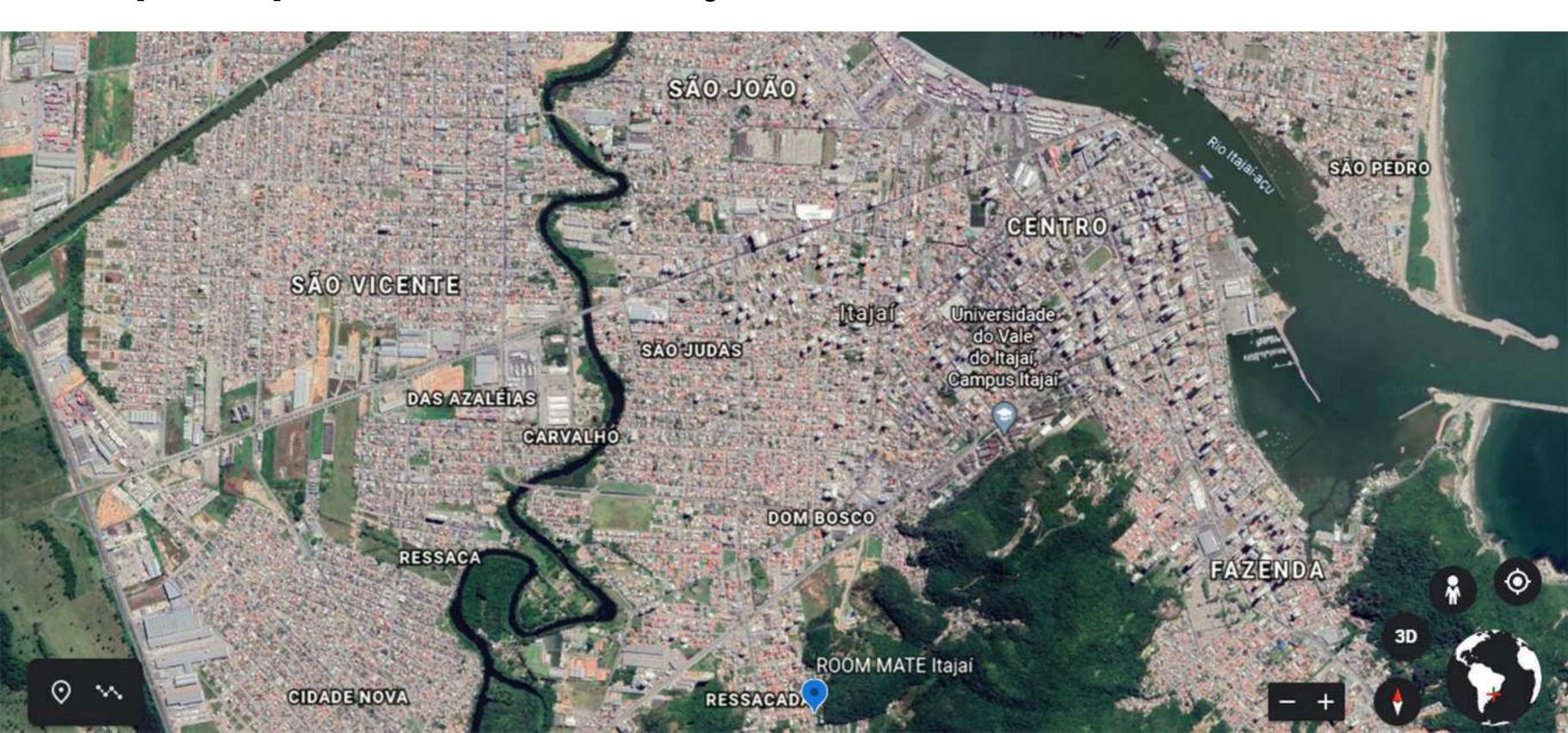
O terreno do empreendimento tem 388,83 m², e fica em uma das ruas principais do bairro. A Invesquad mantém com a proprietária do lote um contrato de opção de compra, que nos assegura condição de exclusividade para a aquisição do mesmo até a data de 21 de julho de 2020. A compra será efetivada logo que os recursos da captação sejam liberados.



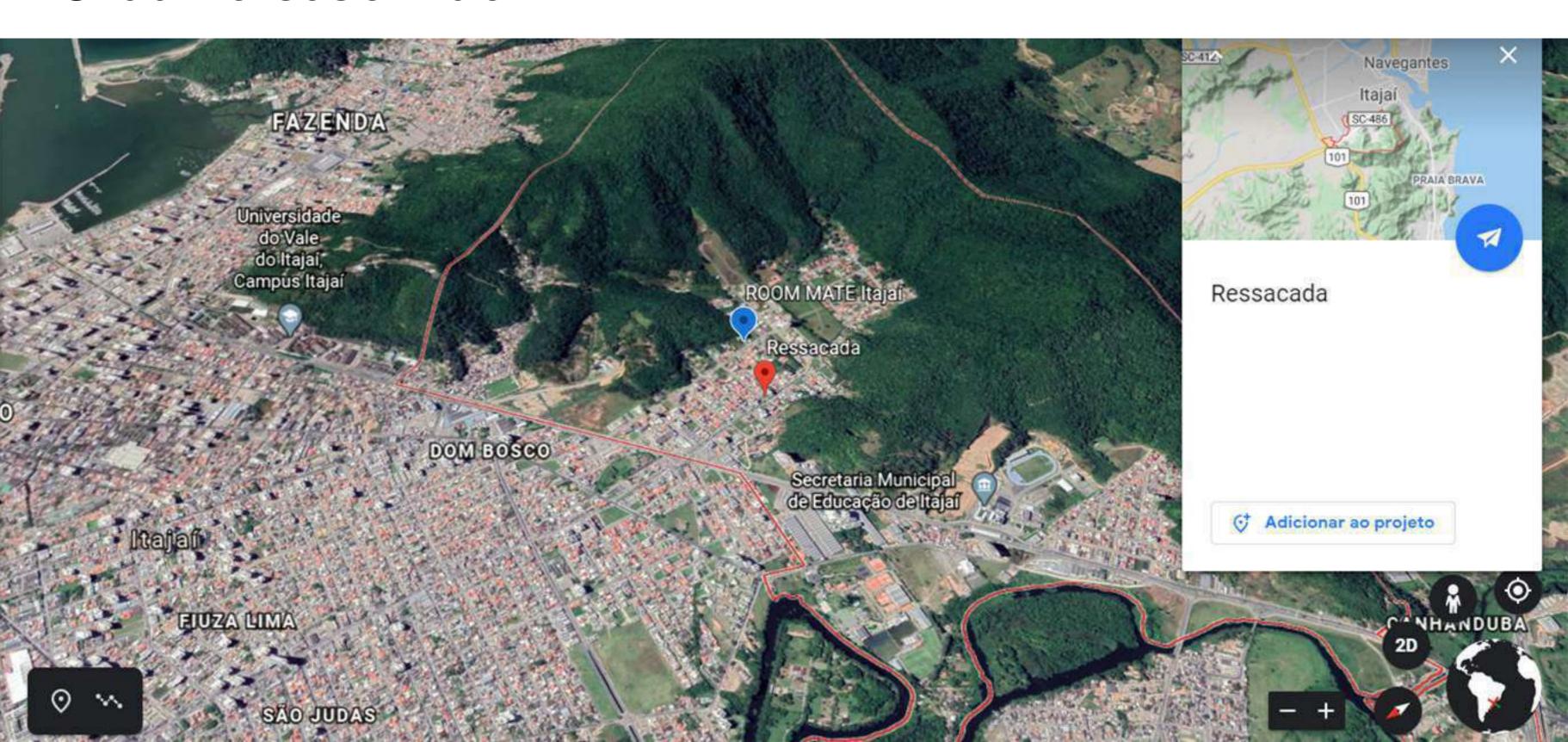




Os principais bairros de Itajaí



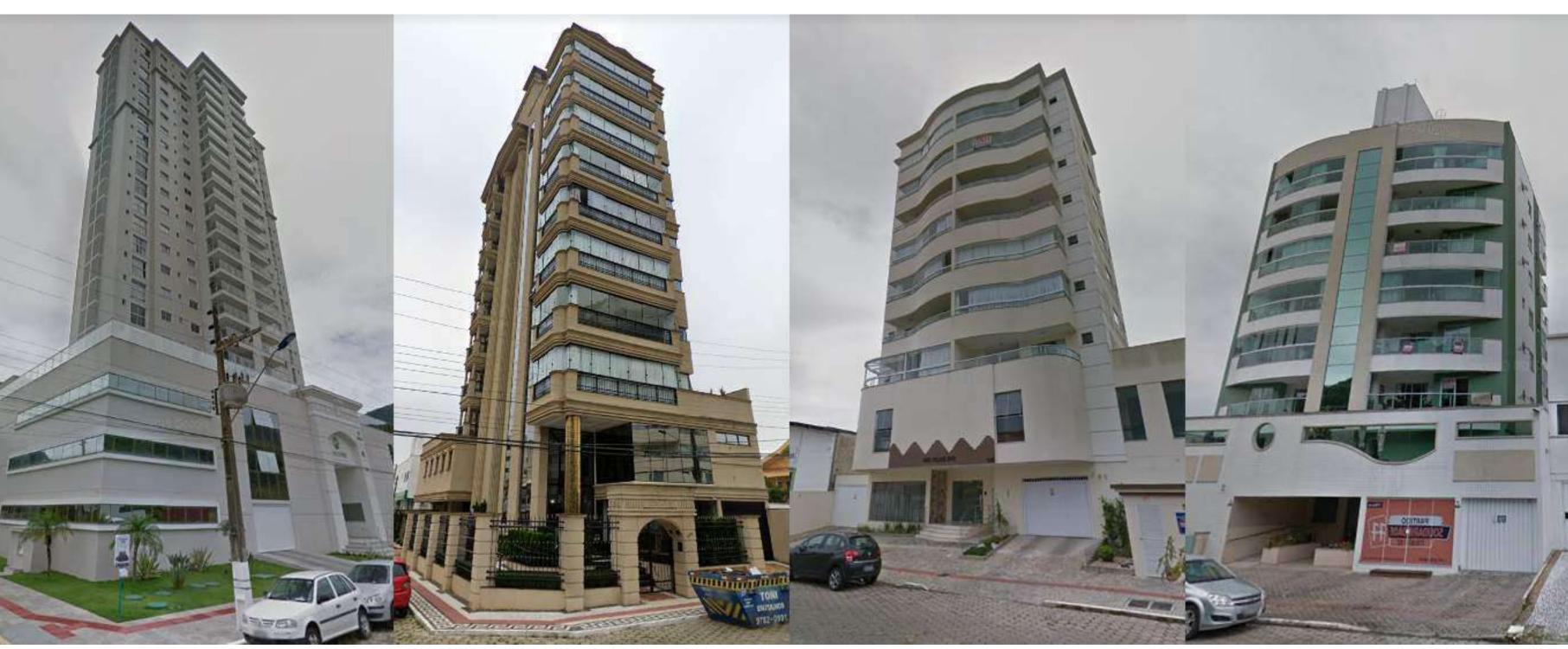
O bairro escolhido



O Rua do Terreno



Alguns Empreendimentos na mesma Rua



Ecoville Residence (alto padrão)

Dom Vitor Residence (alto padrão)

Residencial Felice Due (médio padrão)

Residencial Villa Calabria (médio padrão)

O Terreno



Projeto Arquitetônico - Planta Baixa e Cobertura

Edificação de 04 pavimentos com 749,50 m² de área construída total e 40 nano-apartamentos mobiliados de 11,22 m²

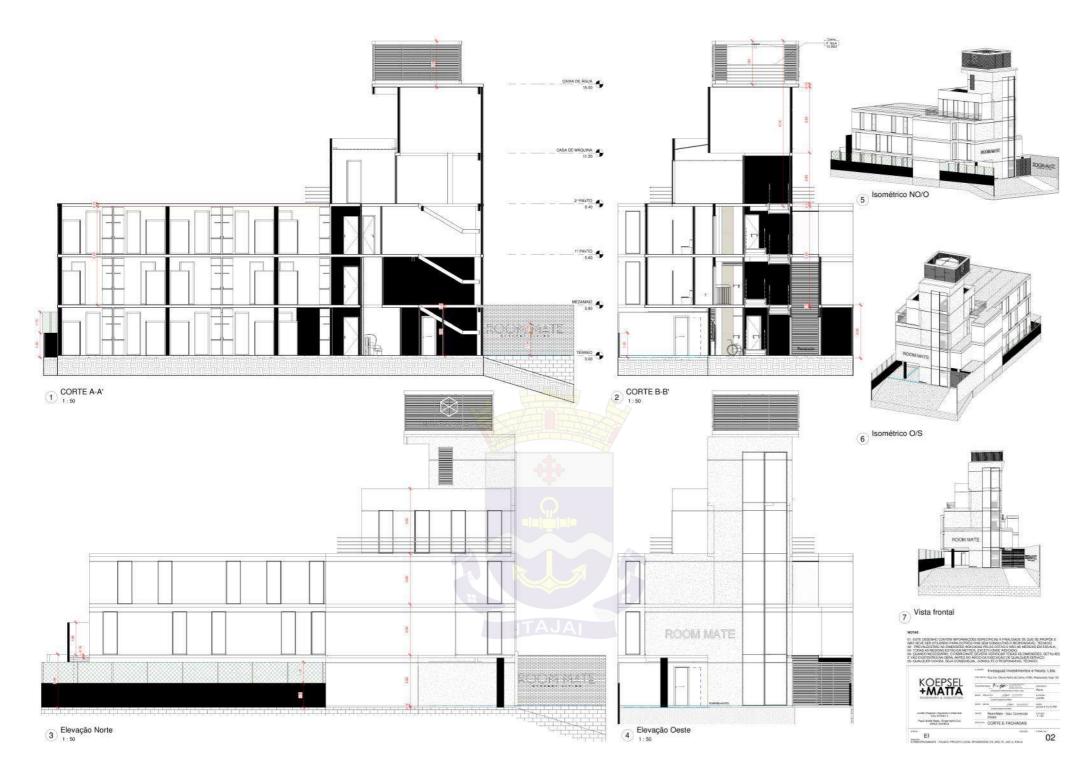


Informações Técnicas

- . Projeto Arquitetônico aprovado na Prefeitura de Itajaí em 02/06/2020 sob o protocolo 364-20-ITJ-APA
- . Uso comercial (hotel)
- . Parâmetros Urbanísticos:
 - Área do terreno: 388,83 m²
 - Taxa de ocupação embasamento: 61,41%
 - Taxa de ocupação torre: 11,62%
 - Taxa de ocupação subsolo: -
 - Taxa de permeabilidade: 10%
 - Coeficiente de Aproveitamento: 1,92
- . Quadro de Áreas (m²):
 - Pavimento térreo (embasamento): 238,790
 - Mezanino (embasamento): 225,798
 - 1o pavimento (embasamento): 232,508
 - 20 pavimento: 45,185- Caixa d'água: 7,219
- . Área total: 749,50 m²
- . Unidades hoteleiras (dormitórios): 40
- . Áreas comuns: academia interna/externa, cozinha compartilhada/TV/coworking integrados, espaço gourmet, pet play e área de convivência no terraço
- . Vagas: 06

Projeto Arquitetônico - Cortes e Fachadas

Edificação de 04 pavimentos com 749,50 m² de área construída total e 40 nano-apartamentos mobiliados de 11,22 m²



Informações Técnicas

- . Projeto Arquitetônico aprovado na Prefeitura de Itajaí em 02/06/2020 sob o protocolo 364-20-ITJ-APA
- . Uso comercial (hotel)
- . Parâmetros Urbanísticos:
 - Área do terreno: 388,83 m²
 - Taxa de ocupação embasamento: 61,41%
 - Taxa de ocupação torre: 11,62%
 - Taxa de ocupação subsolo: -
 - Taxa de permeabilidade: 10%
 - Coeficiente de Aproveitamento: 1,92
- . Quadro de Áreas (m²):
 - Pavimento térreo (embasamento): 238,790
 - Mezanino (embasamento): 225,798
 - 10 pavimento (embasamento): 232,508
 - 20 pavimento: 45,185
 - Caixa d'água: 7,219
- . Área total: 749,50 m²
- . Unidades hoteleiras (dormitórios): 40
- . Áreas comuns: academia interna/externa, cozinha compartilhada/TV/coworking integrados, espaço gourmet, pet play e área de convivência no terraço
- . Vagas: 06

Projeto dos apartamentos ROOM MATE Itajaí



Pandemia e Novas Tendências

- . Estrutura compacta privativa de cozinha dentro dos apartamentos (frigobar, fogão de 01 boca, pia e armários para louças e utensílios) maior autonomia em relação à cozinha compartilhada em tempos de isolamento social
- . Biofilia: espaços verdes, com plantas naturais
- . Co-working dentro do condomínio
- . Armário para pedidos por aplicativo na entrada do prédio
- . Alguns apartamentos com varanda
- . Empreendimento pet-friendly, com Pet Play no terraço
- . Parte da academia é outdoor
- . Bairro bem arborizado, com muita natureza e menor verticalização
- . Praça e ciclovia bem próximos ao edifício









Precificação

O valor da mensalidade do residente ROOM MATE foi definido em R\$ 1.600,00*, o que pode representar economia de 10% a 35%

A precificação do pacote mensal a ser cobrado dos residentes levou em consideração, para fins de base comparativa, os custos que um estudante teria caso optasse por alguma das soluções de moradia já existentes no mercado de locação de imóveis em Itajaí nos bairros próximos à Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI).

Além dos custos com aluguel, condomínio, IPTU e taxa de coleta de lixo, foram levados em conta despesas adicionais, como taxas de limpeza semanal, seguro, manutenções, internet banda-larga e seguro-fiança, visto que todas elas estão inclusas no pacote mensal do residente ROOM MATE.

Nesse levantamento, foram listadas, no mês de maio de 2020, todas as opções disponíveis em portais de imóveis e nos sites das principais imobiliárias locais (ZAP Imóveis, MAX Imóveis e Viva Imóveis) de apartamentos de 01 ou 02 quartos de padrão médio e médio-alto, mobiliados ou semi-mobiliados, na região de interesse, dentro de um raio de até 3 km de distância da UNIVALI. O resultado mostrou que optar pelo ROOM MATE representa uma economia para o inquilino na maioria dos casos, podendo variar de 10% a 35%, aproximadamente.

A mensalidade do ROOM MATE, no valor de R\$ 1.600,00*, refere-se a ocupação de apartamento individual, e abrange custos que seriam equivalentes ao aluguel, condomínio, IPTU, taxa de coleta de lixo, parcela proporcional do seguro patrimonial da edificação, manutenções preventivas/corretivas (quando não forem de responsabilidade do inquilino) e internet banda-larga cabeada com link dedicado. Estão inclusos também o serviço de limpeza semanal e 02 vales-lavanderia (produtos de limpeza não-inclusos).

Para mais informações, consulte o Estudo de Viabilidade Mercadológica, Econômica e Financeira, feito pela Caio Calfat Real Estate Consulting, na página da oferta.

Incluso no Pacote Mensal ROOM MATE







Aluguel

Condomínio

IPTI



Limpeza semanal do apartamento



Internet cabeada c/ link dedicado



Manutenção (exceto por mau uso)



Seguro patrimonial



Suporte ao cliente



Serviços extras pay per use



02 valeslavanderia por mês

Projeção do Resultado Financeiro

Atingidas as taxas alvo de ocupação, projetamos distribuição mensal partindo de uma média de R\$ 124,43/cota no 1º ano até R\$ 175,45/cota no 4º ano

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
Oferta de Apartamentos	40	40	40	40
Oferta / Ano	480	480	480	480
Vacância	10%	6%	496	3%
Aluguel	1.600	1.648	1.696	1.792
Receita de Hospedagem	691.200	743.578	781.517	834.355
Vagas Estacionamento	14.400	14.616	14.835	15.058
Outras Receitas	17.280	18.589	19.538	20.859
Aluguéis Total	722.880	776.783	815.890	870.272
ISS, PIS e COFINS	40.843	43.888	46.098	49.170
Receita Líquida	682.037	732.895	769.792	821.101
Gastos Condominiais	249.752	254.423	258.201	261.949
Água	24.000	24.240	24.482	24.727
Luz	29.700	31.330	32.314	32.970
Limpeza	6.000	6.060	6.121	6.182
Manutenção	21.600	21.816	22.034	22.255
Pacote Hospitalidade	39.360	39.754	40.151	40.553
Segurança	33.600	33.936	34.275	34.618
Seguros	2.500	2.525	2.550	2.576
Gastos Administrativos /Sistemas	15.000	15.150	15.302	15.455
Diversos	13.012	13.982	14.686	15.665
Folha de Pagamento	64.980	65.630	66.286	66.949
Gastos de Adminsitração	82.843	89,330	93.827	100.081
Taxa de Administração Room Mate	72.000	77.678	81.589	87.027
Marketing	10.843	11.652	12.238	13.054
Resultado	349.442	389.142	417.764	459.072
IPTU	16.680	16.847	17.015	17.185
Retenção Reinvestimento	36.144	38.839	40,794	43.514
Resultado Ajustado Bruto	296.618	333.456	359.954	398.373
IR Presumido	96.360	103.545	108.758	116.007
Resultado Liquido	200.258	229.911	251.196	282.369

Resumo

- . 1º ano: 10% de vacância das unidades, ocupação total das vagas de garagem e receita serviços pay-per-use de R\$ 17.280,00. O resultado líquido projetado é de R\$ 200.258,00, sendo 85% (R\$ 170.219,30) reservado aos investidores, resultando em dividendos mensais líquidos de R\$ 124,43;
- . 2º ano: 6% de vacância das unidades, ocupação total das vagas de garagem e receita serviços pay-per-use de R\$ 18.589,00. O resultado líquido projetado é de R\$ 229.911,00, sendo 85% (R\$ 195.424,35) reservado aos investidores, resultando em dividendos mensais líquidos de R\$ 142,85;
- . 3º ano: 4% de vacância das unidades, ocupação total das vagas de garagem e receita serviços pay-per-use de R\$ 19.538,00. O resultado líquido projetado é de R\$ 251.196,00, sendo 85% (R\$ 213.516,60) reservado aos investidores, resultando em dividendos mensais líquidos de R\$ 156,08;
- . 4º ano: 3% de vacância das unidades, ocupação total das vagas de garagem e receita serviços pay-per-use de R\$ 20.859,00. O resultado líquido projetado é de R\$ 282.365,00, sendo 85% (R\$ 240.010,25) reservado aos investidores, resultando em dividendos mensais líquidos de R\$ 175,45.

OBS: Todos os números, projeções e valores mostrados nesta apresentação, incluindo, sem limitação, aqueles referentes a dividendos projetados, rentabilidade-alvo, preço, valor de aluguel e despesas dos apartamentos, resultados líquidos e taxa interna de retorno foram extraídos ou calculados a partir do Estudo Mercadológico e Econômico-Financeiro realizado pela Caio Calfat Real Estate Consulting, que consta na página da oferta, e são estimados, podendo sofrer variações de acordo com o desenvolvimento do projeto.

Projeção do Fluxo de Caixa e da Taxa Interna de Retorno

Planejamos finalizar as obras até dez/2021 e atingir a taxa média de ocupação de 90% ao longo de 2022. A partir do início da locação dos apartamentos, há previsão de distribuição mensal de dividendos pelos primeiros 04 anos de operação e venda total do ativo no 5º ano

Fluxo de Caixa do Investidor - Base Mensal													
Periodo	FC	Período	FC	Periodo	FC	Periodo	FC	Período	FC	Periodo	FC	Período	FC
jan/20	0	jan/21	0	jan/22	14.185	jan/23	16.285	jan/24	17.793	jan/25	20.001	jan/26	5.063.189
fev/20	0	fev/21	0	fev/22	14.185	fev/23	16.285	fev/24	17.793	fev/25	20.001	fev/26	
mar/20	0	mar/21	0	mar/22	14.185	mar/23	16.285	mar/24	17.793	mar/25	20.001	mar/26	
abr/20	0	abr/21	0	abr/22	14.185	abr/23	16.285	abr/24	17.793	abr/25	20.001	abr/26	
mai/20	0	mai/21	0	mai/22	14.185	mai/23	16.285	mai/24	17.793	mai/25	20.001	mai/26	
jun/20	- 2.850.000	jun/21	0	Jun/22	14.185	jun/23	16.285	jun/24	17.793	jun/25	20.001	jun/26	
jul/20	0	jul/21	0	jul/22	14.185	jul/23	16.285	jul/24	17.793	jul/25	20.001	jul/26	N/A
ago/20	0	ago/21	0	ago/22	14.185	ago/23	16.285	ago/24	17.793	ago/25	20.001	ago/26	
set/20	0	set/21	0	set/22	14.185	set/23	16.285	set/24	17.793	set/25	20.001	set/26	
out/20	0	out/21	0	out/22	14.185	out/23	16.285	out/24	17.793	out/25	20.001	out/26	
nov/20	0	nov/21	0	nov/22	14.185	nov/23	16.285	nov/24	17.793	nov/25	20.001	nov/26	
dez/20	0	dez/21	0	dez/22	14.185	dez/23	16.285	dez/24	17.793	dez/25	20.001	dez/26	

Análise Financeira para o Investidor Cotista:

- FC: Equivalente a 85% do Resultado.
- Fc Mensal Média simples da estimativa anual DRE da pag. 35.
- FC Sem Inflação
- CapRate: 4,74%
- FC antes Após IR Presumido e Retenção de Fundo de Reinvestimento...
- Não é Promessa de Resultado

TIR Anual: 14,74% TIR Mensal: 1,15%

Uso dos Recursos Captados

O valor-alvo da captação é de R\$ 2.850.000,00, dividido em 114 cotas de R\$ 25.000,00. Esse aporte total dos investidores lhes garante 85% de participação societária da SPE. O custo remanescente é de responsabilidade da Invesquad, que deverá integralizar sua parte do capital através de uma, ou de uma combinação, das seguintes formas: por meio de sua própria pessoa jurídica, de outra pessoa jurídica na qual figure como sócia, ou de seus sócios e parceiros.

Segue abaixo uma lista dos principais custos previstos associados ao ROOM MATE Itajaí. Os valores ainda podem sofrer variações de acordo com o desenvolvimento do projeto.

Estimativa de Custos do Empreendimento (R\$)

- . Estudo Mercadológico-Econômico-Financeiro = 45.600,00
- . Aquisição do Terreno + Documentação = 407.519,00
- . Fee da Invesquad = 120.000,00
- . Confecção do Prospecto de Investimento = 8.750,00
- . Projeto Arquitetônico e Compatibilização de Projetos = 17.500,00
- . Contratos e Assessoria Jurídica = 31.843,89
- . Custo de Setup e Divulgação da Oferta BLOXS = 6.000,00
- . Produção de Vídeo da Oferta = 6.720,00
- . Comissão sobre Captação BLOXS e Parceiros = 171.957,06
- . Custo Total da Obra $(749,50 \text{ m}^2 \times \text{R} \$ 3.000,00/\text{m}^2) = 2.248.500,00$
- . Orçamento de Marketing = 70.000,00
- . Capital de Giro da Operação = 50.000,00

TOTAL = R\$ 3.184.389,95



Visão Geral do Investimento

- 1º oferta de financiamento coletivo no Brasil para investimento em residencial estudantil com gestão profissional
- Residencial Estudantil: baixas taxas de vacância e maior previsibilidade de receitas
- Taxa Interna de Retorno (TIR) atraente de 14,74% a.a.
- Distribuição mensal de dividendos (yield médio de 0,60% ou R\$ 149,70/cota)
- Investimento em ativo real (imóvel), bom para diversificação
- Boa localização, distância a pé até universidades e opções de serviços básicos
- Imóvel 100% mobiliado, com serviço de limpeza e internet de alta velocidade com link dedicado
- Pacote mensal acessível
- Áreas comuns com lavanderia, cozinha, coworking, pet play, espaço gourmet e área de convivência em terraço verde
- Resiliência: moradia é necessidade básica das pessoas

OBS: Todos os números, projeções e valores mostrados nesta apresentação, incluindo, sem limitação, aqueles referentes a dividendos projetados, rentabilidade-alvo, preço, valor de aluguel e despesas dos apartamentos, resultados líquidos e taxa interna de retorno foram extraídos ou calculados a partir do Estudo Mercadológico e Econômico-Financeiro realizado pela Caio Calfat Real Estate Consulting, que consta na página da oferta, e são estimados, podendo sofrer variações de acordo com o desenvolvimento do projeto.

DISCLAIMER: Conforme Instrução CVM 588/2017, qualquer investimento deve ser feito única e exclusivamente no ambiente da plataforma no endereço eletrônico www.bloxs.com.br. O site possui, além do material, todas as informações legais de cada investimento ofertado.

