

# RESUMO INVEST GRÃOS I

## SEGMENTO: AGRONEGÓCIO

Modalidade	Dívida
Prazo	36 meses
Frequência de Pagamentos	Semestrais
Remuneração Fixa	1,0% am sobre saldo devedor
Remuneração Variável	3,5% sobre faturamento bruto acumulado sobre a comercialização de grãos plantados em parcela de terreno dedicado ao projeto.
Rentabilidade Projetada (T.I.R.)	17,17% a.a.
Garantia(s)	Penhor de cotas e fiança dos sócios
Tributação	Tabela Regressiva de IR



**QUERO INVESTIR!** 

### **SOBRE O INVESTIMENTO**

A oferta visa captar recursos na modalidade de **DÍVIDA** para financiar a implantação e comercialização de projeto de grãos (em especial soja e milho) em área de até 300 hectares, localizada no município de Goiatins/TO. A área é parte do arrendamento realizado pela Sociedade Investida da Fazenda Escondido, que totaliza 1.683 hectares agricultáveis.

#### POR QUE SELECIONAMOS ESSA OFERTA

#### 1. DÍVIDA DE CURTO PRAZO

A operação tem prazo de apenas **36 meses**, onde 60% do capital investido é restituído ao longo da vigência do contrato de investimento, em forma de amortizações, isentas de tributação.

#### 3. PAGAMENTOS PERIÓDICOS

Remunerações fixas, **semestrais**, equivalentes à **R\$ 600,00** por cota de R\$ 5 mil.

#### **5. EMPREENDEDORES**

A equipe de empreendedores conta com múltiplas qualificações, unindo a eficiência técnica operacional com a administrativa financeira.

#### 2. RENTABILIDADE

Remuneração Fixa de **1.0% am**, equivalente à 478% sobre CDI. O investidor faz jus à Remuneração Variável sobre Faturamento Bruto acumulado da Sociedade Investida ao longo do período do contrato, que, combinados, geram **Rentabilidade Alvo de 17,17% aa** (TIR);

#### 4. COMMODITIES DOLARIZADAS

Projeto agrícola para comercialização de commodities de forte demanda no mercado internacional.

#### **6. GARANTIAS**

O projeto oferece 100% das cotas penhoradas em favor dos investidores, além da fiança dos sócios.

### <u>Fale com um especialista</u>

# **b**LOXS

## SIMPLIFICANDO INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS

Sobre o Projeto INVEST GRÃOS I

## A OPERAÇÃO

A oferta visa captar recursos na modalidade de **DÍVIDA** para financiar a implantação e comercialização de grãos, em especial **soja** e **milho**, realizado em parcela de 200 ha a 300 ha de fazenda localizada no município de Goiatins, TO.

A Fazenda Escondido possui 2.535 ha de área total, sendo desta 1.683 hs de área agricultável. O posicionamento geográfico da fazenda é privilegiado por dispor de recursos hídricos perenes para implantação de projetos agricola, alto índice de pluviosidade e facilidade no escoamento da produção, o que confere diferenciais estratégicos ao modelo de negócios da empresa de expansão da área produtiva. Além disso, a Invest Mogno e Agronegócio já possui todas as autorizações para execução da atividade rural, emitidas por departamentos responsáveis, e já conta com equipamentos disponíveis no local da fazenda e acordos comerciais firmados para compra de sementes da primeira safra.

O Plano Financeiro do projeto, disponível na sessão Pacote de Documentos Jurídicos da página da oferta, prevê plantio e colheita de safras intercaladas de soja e milho (safra e safrinha), adequadas a sazonalidade climática e período de giro de cada cultura, visando máxima eficiência operacional do projeto. O milho **safrinha** é plantado simultaneamente ao fim da **safra** da soja. Com isso, os produtores conseguem ter duas safras por ano agrícola sem o uso de irrigação.

Nesta operação, os investidores farão jus à remuneração fixa equivalente ao juros de **1.0% am** sobre saldo devedor e remuneração variável equivalente à 3,5% sobre faturamento acumulado das culturas temporárias de soja e milho durante a vigência do contrato de investimento.

O prazo da dívida é de **36 meses**, com amortizações fixas, pagas **semestralmente**, a partir do encerramento da captação.

## ESTRUTURA DA OPERAÇÃO



Fale com um especialista

# **b**LOXS

## SIMPLIFICANDO INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS

## Sobre o Projeto INVEST GRÃOS I

#### FOTOS DA FAZENDA





#### **AGRICULTURA NO TOCANTINS**

O Tocantins desponta atualmente como o "novo polo agrícola do Brasil". Isso porque metade do território do estado possui potencial para a agricultura. São terras férteis, de valor competitivo no mercado e de topografia plana, o que favorece o processo de mecanização agrícola. Além disso, o tempo maior de luz solar (se comparado a outros estados brasileiros) contribui com a alta na produtividade. Já para o processo de irrigação das lavouras, o Tocantins conta com muita água disponível.

O desenvolvimento da agricultura tem como base a sustentabilidade do meio ambiente com expansão de suas lavouras principalmente em áreas degradadas de pastagens, o Estado tem o menor índice de desmatamento na região Norte. Nos últimos dez anos, a produção de grãos teve um crescimento superior a 180% na área plantada e 240% na produção, evidenciando o avanço tecnológico nas propriedades. Hoje o Tocantins se destaca como o maior produtor de grãos da região Norte do Brasil, sobretudo de soja, arroz, milho e feijão.

Vantagens da região para atividade agrícola:

- 1. **Área com potencial agrícola**: 13.825.070 hectares (50,25% do território do Estado);
- 2. **Clima**: tropical semiúmido, com períodos bem definidos de chuva e seca maio a agosto o período seco e setembro a maio o chuvoso, sendo janeiro o mês mais chuvoso e agosto o mais seco.
- 3. **Topografia**: em 82% do território predominam os solos planos ou suavemente ondulados; Ventos: predominância de calmaria;
- 4. **Água**: Tocantins é cortado, em toda sua extensão, pela maior bacia de água doce inteiramente localizada em território brasileiro, a bacia formada pelos rios Tocantins e Araguaia (além de seus afluentes, todos perenes), o que facilita a irrigação nos períodos de estiagem.

### Fale com um especialista

## SIMPLIFICANDO INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS

Sobre a Empresa e seus Sócios

#### **A EMPRESA**

A Invest Mogno e Agronegócios (IMA) é uma empresa inovadora, que tem como missão oferecer investimentos seguros e sustentáveis em commodities agrícolas e outros ativos agroflorestais.

Traz em sua essência uma gestão consciente no uso dos recursos naturais, o que oferece perenidade e segurança ao negócio. A empresa pretende continuar desenvolvendo a atividade agrícola em terreno arrendado sobre a Fazenda Escondido e, posteriormente, expandir suas atividades através de contratos de arrendamento em terras próximas. para o cultivo de grãos e ativos florestais.

#### **OS EMPREENDEDORES**



#### **EDVALDO PEISINO**

Com mais de 20 anos de experiência em gestão de propriedades agrícolas, com foco na operação e produtividade rural, o Edvaldo e formado em Ciências Biológicas pela Universidade Federal do Espírito Santo e possui Mestrado em Tecnologia Sustentável pelo Instituto Federal do Espírito Santo. Fundou e atuou como CEO da Atol Consultoria Ambiental, onde influenciou e apoiou toda uma geração de novos empreendedores na área de meio ambiente. É cofundador e atual CEO da INNENTEC, startup que atua no desenvolvimento de soluções tecnológicas inovadoras e sustentáveis para monitoramentos ambientais. Apaixonado pela terra e nascido em uma família que atua na agricultura a mais de um século, tem se dedicado ao desenvolvimento de projetos no agronegócio, com ênfase na produção de grãos com uso de tecnologias de precisão como forma de aumentar a produtividade e rentabilidade.



#### **ROBERTA FREITAS**

Formada em Administração de Empresas e com MBA em Finanças e Agronegócio, a Roberta atuou como executiva em grandes empresas por mais de 10 anos, sendo responsável pela área de informações e gestão do ciclo estratégico e orçamentário, além de todos os processos administrativos e financeiros. E por dois anos participou do processo de expansão das empresas na área de saúde, atuando com a gestão administrativa, financeira, contábil, tributária, controladoria, jurídica e recursos humanos.

Fale com um especialista

# SIMPLIFICANDO INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS

Sobre o Mercado

#### O MERCADO: DEMANDA AQUECIDA PARA SOJA E MILHO

No horizonte de 01 ano, a soja obteve uma valorização de 94,2% em relação ao mesmo período em 2020. Em 2021, o Ipea projeta um **recorde nas exportações de soja**, chegando a 85,6 milhões de toneladas. Para o milho, a valorização interanual (2020/2021) foi de 61,7% e há uma **perspectiva de alta nos preços**, em especial no segundo semestre deste ano.

A análise acima faz parte da nota de conjuntura Mercados e Preços Agropecuários, divulgada em 29/4 pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), em parceria com o Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada (Cepea/Esalq/USP) e com a Companhia Nacional de Abastecimento (Conab). Veja mais detalhes nos gráficos abaixo:

#### INDICADOR DO MILHO ESALQ/BM&FBOVESPA



# INDICADOR DA SOJA ESALQ/BM&FBOVESPA - PARANAGUÁ



### Fale com um especialista

## SIMPLIFICANDO INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS

Sobre a Remuneração por Cota

## **REMUNERAÇÃO**

- O Contrato de Investimento Coletivo (CIC) regula a relação entre investidor e Sociedade Investida;
- O valor investido será restituído em amortizações pagas semestralmente, com a remuneração/juros pagos ao final do prazo de 36 meses;
- O CIC prevê Remuneração Fixa de 1,00% ao mês calculada sobre o saldo devedor;
- Adicionalmente, o investidor tem direito a Remuneração Variável em função do faturamento da Sociedade Investida, calculada proporcionalmente a área destinada ao projeto, conforme descrito no CIC;
- A expectativa de rentabilidade do investimento de 17,17% aa é calculada pela TIR (Taxa Interna de Retorno). Considera o valor investido, associado às amortizações e remuneração fixa/variável ao longo do prazo de 36 meses do contrato;
- Acesse o Plano Financeiro, disponível na seção Pacote de Documentos Jurídicos, com detalhes sobre o fluxo de caixa e rentabilidade prevista para o investidor e para a Sociedade Investida;

Para maiores detalhes relacionadas ao Contrato, Plano Financeiro e riscos do investimento, acesse as seções <u>Pacote de Documentos Jurídicos</u> e <u>Informações Essenciais da Oferta Pública</u>.

#### Fluxo de Caixa Investidor previsão 01 cota (R\$ 5 mil) R\$ 661 R\$ 1.553 R\$600 R\$600 R\$600 R\$600 R\$ 2.000 R\$600 MESES 36 24 12 18 30 6 Amortizações do Valor Investido Obs: Os dados e gráficos acima consideram a expectativa de rentabilidade do Plano Remuneração/Juros Fixos Financeiro da oferta disponibilizada através da Bloxs, na seção de documentos jurídicos, anterior à tributação do Imposto de Remuneração/Juros Variável (R\$ 5.000) Renda.

Fale com um especialista

# OIOXS

## SIMPLIFICANDO INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS

Como Investir nessa Oferta

#### Como fazer a sua reserva

Nossas operações contam com garantias atreladas aos ativos, negócios e empresários individualmente. Somos regulados pela ICVM 588 e também estamos participando do Programa Fintech Segura, da ABFintechs. Veja o passo a passo abaixo:

Escolha qual projeto você deseja efetuar o seu investimento.

Preencha os dados

Em seguida, escolha o valor
que deseja investir e
preencha com seus dados.

Após reserva efetuada pague o boleto que foi gerado para seu pedido.



## Como acompanhar 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:

- Entre na sua conta
  - Acesse sua conta com seus dados de cadastro no seguinte <u>link</u>.
- Acesse Meus Investimentos

  Acesse o menu MEUS

  INVESTIMENTOS e escolha
  o projeto desejado.
- Agora você tem acesso a todos os detalhes do seu projeto, inclusive a evolução do projeto.



Fale com um especialista

# **b**LOXS

# SIMPLIFICANDO INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS

Quem somos e por que você pode confiar na Bloxs

### Quem está por trás



**FELIPE SOUTO**CEO



RAFAEL RIOS



LUCAS AYRES
CTO



MAYRA FAVERO Head de Sales



JOÃO TOURINHO Head de Marketing



JOÃO FREIRE Head de Projetos

#### Quais são as nossas teses



**Real Estate** 

Operações lastreadas em empreendimentos imobiliários como incorporação, built to suit, sale lease back, compra de estoque, retrofit, etc.



Energia

Operações lastreadas em ativos de energia, especialmente em Geração Distribuída nos termos da Resolução Aneel 687/2015.



### Agronegócio

Operações lastreadas em atividades ligadas ao agronegócio como gado, florestas de eucalipto e mogno e antecipação de safras.



#### Comercial

Operações com lastro em atividades comerciais como aluguel de equipamentos, frotas de veículos, recebíveis, eventos, entre outros.

## Números do negócio



25,7 Tempo médio de captação

Em dias, esse é o tempo médio que uma oferta precisa para ser captada via Bloxs.



+40

#### Operações concluídas

Número de projetos captados com sucesso através da nossa plataforma.



# 100%

# Dos relatórios em dia

Atualização frequente dos relatórios com informações dos projetos.



## 0% De inadimplência

Todos os projetos captados realizaram pagamentos conforme cronograma.

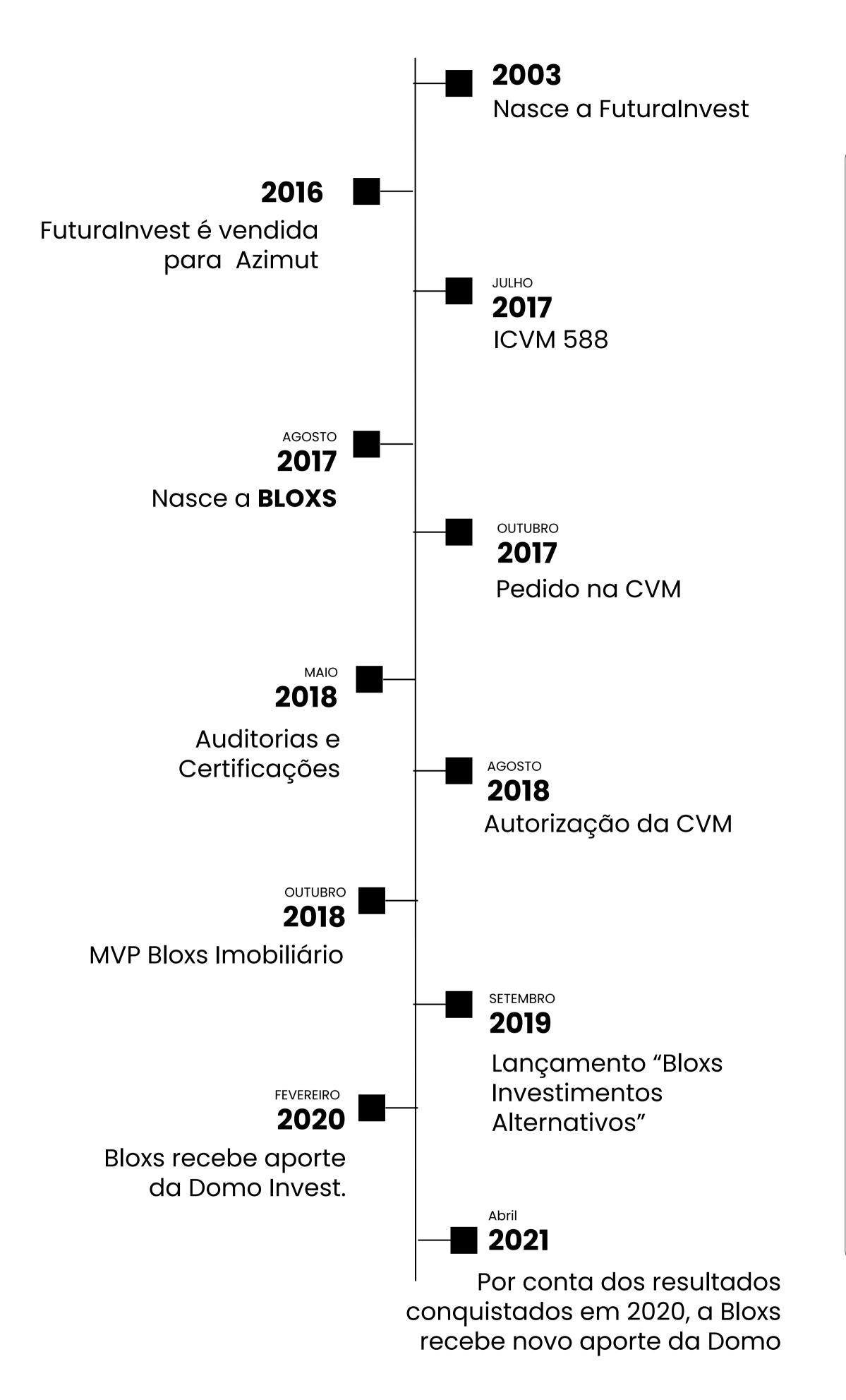
Mais de **R\$ 57 milhões** captados

Fale com um especialista

## SIMPLIFICANDO INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS

Quem somos e por que você pode confiar na Bloxs

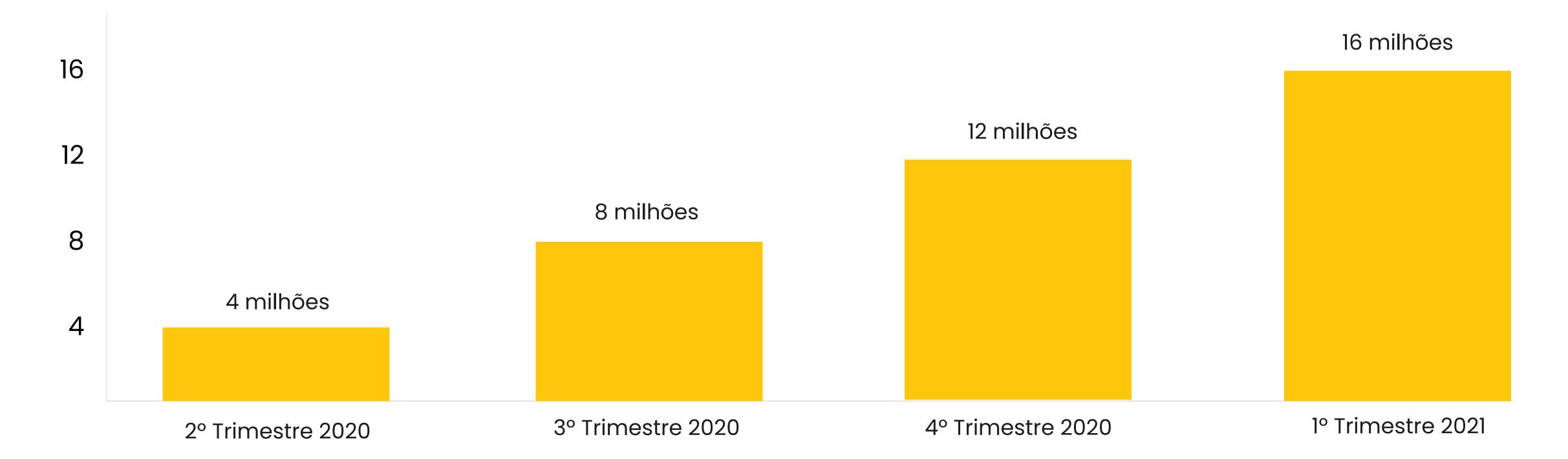
#### Qual a nossa história



- Em 2003, Felipe Souto, CEO da Bloxs, criou a Futuralnyest.
- Em 2016 o Grupo internacional Azimut adquire a Futurainvest.
- Maio de 2018 A Bloxs passa pelos processos de auditoria da CVM.
- Agosto de 2018 A Bloxs recebe autorização da CVM para atuar na ICVM 588.
- Novembro de 2018 A Bloxs lança sua primeira oferta imobiliária.
- Agosto de 2019 A Bloxs passa a oferecer oportunidades além da área imobiliária.
- Fevereiro de 2020 A Bloxs recebe investimento da DOMO Invest.
- Abril de 2021 Por conta dos resultados de 2020, a Bloxs recebe novo investimento da DOMO Invest.

#### **Detalhes do crescimento**

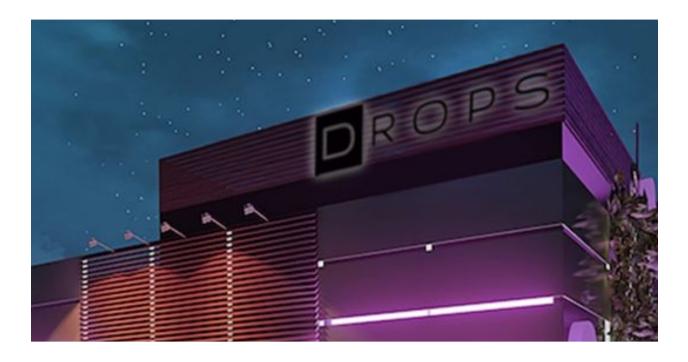
#### Volume Captado pela Bloxs



## SIMPLIFICANDO INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS

Quem somos e por que você pode confiar na Bloxs

#### Quais são nossos cases



## Ofertante: ZEAX-Drops (Imobiliário)

A ZEAX é uma empresa especializada em motéis. Atua com motéis próprios, administração de motéis, arrendamento de motéis, consultoria para motéis e franquias de motéis. Já fizemos duas ofertas com este empreendedor, e agora estamos na terceira. <u>Veja o caso completo aqui</u>.

Investidores: 252 Valor captado: R\$ 4.460.000,00 TIR Média: 15,06% a.a



## Ofertante: Voltx (Energia)

A Voltxs se dedica a estruturar soluções para geração de energia solar remota, possibilitando que os seus clientes tenham sua usina solar gerando energia em local com altos índices de irradiação, com segurança e total infraestrutura. <u>Veja o caso completo aqui</u>.

Investidores: 72 Valor captado: R\$ 2.560.000,00 TIR Média: 16,02% a.a



## Ofertante: Agrosucesso (Agronegócio)

A Agrosucesso é uma empresa referência em consultoria e projetos em integração agroindustrial e pecuária intensiva. Já fizemos duas ofertas com este empreendedor, sendo que a última foi liquidada em menos de 20 dias. <u>Veja o caso completo aqui.</u>

Investidores: 345 Valor captado: R\$ 6.660.000,00 TIR Média: 21,05% a.a

### O que dizem os investidores

"Ampliei a diversificação do meu portfólio, agregando projetos alternativos, muito bem estruturados, com garantias consistentes e retornos atrativos.
Os projetos alternativos são excelentes oportunidades de se posicionar frente à uma tendência de preservação de baixas taxas de juros."

"A Bloxs disponibiliza excelentes alternativas de investimento com boa remuneração e baixa volatilidade. Estou investindo há pouco mais de 1 ano e estou muito satisfeito. Atualmente, os investimentos na plataforma são os que tem dado o maior retorno da minha carteira. Parabéns a toda equipe da Bloxs."

"A Bloxs democratizou o acesso a projetos com ótima rentabilidade e focados no longo prazo, antes acessíveis apenas aos grandes investidores. Com um time bastante experiente, passa confiança e segurança nos investimentos selecionados para captação na plataforma. Estou muito satisfeito!"







## SIMPLIFICANDO INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS

Por que Alternativos: A Nova Disrupção dos Investimentos

### Por que Alternativos?

Parece que foi ontem, mas lá se vão 16 anos desde que começamos no mundo dos investimentos. É inacreditável como o tempo passou rápido e principalmente como a forma, as opções e os produtos mudaram de lá para cá.

Junto com outros sócios, tivemos a oportunidade e o privilégio de vivenciar e participar do nascimento e desenvolvimento da atual indústria de investimentos, encerrando esse ciclo com a venda de 100% da nossa DTVM para uma grande gestora de recursos internacional em 2016.

Quando começamos em 2003, a SELIC estava em inacreditáveis 26,5% a.a.

#### Repito ...26,5% a.a!

Ora, não precisamos ser PHDs em economia para supor que com uma taxa de juros de 26,5% a.a. e uma inflação 15% a.a. os investidores naturalmente se retraem e o seu apetite por risco some, afinal, para quê correr riscos em investimentos mais voláteis se aplicando em "qualquer" ativo de renda fixa o retorno era certo? Realmente não faz sentido.

Todavia o cenário felizmente mudou, e essa mudança traz novos desafios para os investidores que se habituaram a generosas taxas de juros com risco bastante baixo.

O surgimento de novas alternativas de investimento, ancoradas no fenômeno "fintechs" e a disrupção tecnológica estão entre as grandes oportunidades de geração de riqueza nos próximos anos no Brasil e VOCÊ pode e deve entender esse movimento para tirar proveito dele.

O que outrora era acessível somente a investidores institucionais, family offices e clientes UHNW (Ultra High Net Worth) tornou-se viável para investidores comuns como eu e você.

Com a evolução da regulamentação através da ICVM 588 e a capacidade de originação e capilaridade dadas pela tecnologia, torna-se possível acessar essas oportunidades, que certamente farão a diferença no futuro entre uma carteira de investimentos mediana e uma de carteira de alta performance sem adicionar, entretanto, VOLATILIDADE ao seu portfólio.

Nesse cenário, podemos adicionar retorno e reduzir a volatilidade abrindo mão de um pouco de LIQUIDEZ através dos INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS. Veja o comparativo no gráfico abaixo (caso real, que você pode <u>acessar a história completa aqui</u>).



Se você chegou até aqui certamente já entendeu a nossa visão para alocação, a necessidade de respeitar seu perfil como investidor e de entender a relação risco, retorno, liquidez. **E agora, vamos entrar nesse novo mundo com a gente?** 



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.bloxs.com.br © D in





#### São Paulo

São Paulo/SP, Distrito Fintech, Av. Rebouças, 1585 - CEP 05401-200

#### Salvador

Wall Street Empresarial, Av. Luis Viana Filho, 6462, Torre East, Salas 1602/1603 -CEP 41730-101

### 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.