



MATERIAL DIDÁTICO DO INVESTIDOR

I. QUEM SOMOS

- 1.1. **BLOXS**, cuja razão social é **BTR SERVIÇOS DE PLATAFORMA ELETRONICA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.131.261/0001-22, com sede na Av. Tancredo Neves, nº 2539, EDF CEO, Torre Londres, Sala 1914, Caminho das Árvores, CEP 41.820-021, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia ("**BLOXS**"), é uma plataforma eletrônica de investimento coletivo voltada para o setor imobiliário, devidamente autorizada por parte da Comissão de Valores Mobiliários - CVM ("Plataforma"), nos termos da Instrução CVM nº 588, de 13 de julho de 2017 ("Instrução CVM nº 588"), conforme alterada.

II. PROCEDIMENTOS PARA PARTICIPAÇÃO DAS OFERTAS DE INVESTIMENTOS

- 2.1. Para fins de participação das ofertas de investimentos imobiliários oferecidas pela **BLOXS**, o investidor deverá obrigatoriamente seguir as seguintes etapas: (i) preencher os seus dados cadastrais reunidos em campo específico contido na Plataforma; (ii) receber no endereço de *e-mail* indicado em seus dados cadastrais o presente Material Didático do Investidor da **BLOXS** ("Material Didático"); (iii) identificar o projeto que esteja com captações de recursos abertas e clicar no botão "Investir" ou "Invista Agora"; (iv) definir o valor que pretende investir; (v) enviar a declaração de investidor, por meio da realização de "clique" nas opções do campo "Auto-Declaração de Perfil do Investidor" constante na página do empreendimento objeto da Oferta, cujo recebimento será posteriormente confirmado por meio do recebimento de *e-mail* encaminhado pelo Administrador responsável pelas atividades da Plataforma aprovando a realização do investimento ("Administrador"), assegurando que o investidor clicou corretamente e confirmou a referida declaração; (vi) ler o Termo de Uso e o Termo de Ciência de Risco e assinalar opção "Li e estou de acordo"; (vii) confirmar a realização do investimento na Oferta por meio do depósito do valor mínimo de investimento indicado, mediante recursos imediatamente disponíveis na conta corrente cujos dados foram descritos por ocasião da reserva de investimentos; e (viii) receber, no caso de efetivo ingresso dos recursos na conta corrente anteriormente referida, de *e-mail* do Administrador da Plataforma, aprovando a realização do investimento.

- 2.2.** Os recursos aplicados pelos investidores na Oferta ficarão bloqueados em conta corrente até o encerramento bem sucedido da Oferta. Caso a Oferta investida não obtenha êxito, os valores serão devolvidos aos investidores, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de cancelamento mesma, mediante realização de depósito por parte da Plataforma, nas respectivas contas correntes de suas titularidades indicadas nos seus dados cadastrais.
- 2.3.** Caso a Oferta seja bem sucedida, os investidores receberão um título que lhes conferirão uma remuneração fixa ou variável em cima do valor investido. Referidos títulos serão emitidos por sociedades empresárias de pequeno porte (“Sociedades Empresárias de Pequeno Porte”).
- 2.3.1.** Uma vez emitidos, referidos títulos não serão guardados por instituição custodiante, o que implica a incidência do risco de eventual perda dos *“Contratos de Investimento”*, firmados entre a incorporadora responsável pelo empreendimento imobiliário objeto da Oferta e os respectivos investidores da mesma, caso referidos instrumentos não sejam devidamente armazenados por parte dos últimos.
- 2.3.2.** O *“Contrato de Investimento”* a ser firmado pelos investidores junto às incorporadoras ficará disponível na Plataforma durante todo o período de realização do investimento e de posterior acompanhamento da Oferta, sendo, todavia, aconselhável a realização, por parte dos investidores, do download deste instrumento e o seu posterior armazenamento em *backup* individual.
- 2.4.** O valor mínimo, para fins de viabilidade da captação da Oferta, será sempre igual a 2/3 (dois terços) do valor máximo de captação.
- 2.5.** O montante total aplicado por investidor ficará limitado a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ano-calendário, exceto no caso de (i) investidor líder (“Investidor Líder”); (ii) investidor qualificado (“Investidor Qualificado”); (iii) ou investidor cuja renda bruta anual, ou o montante de investimentos financeiros, seja superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), hipótese na qual o limite anual de investimento mencionado acima pode ser ampliado para até 10% (dez por cento) do maior destes dois valores por ano-calendário.
- 2.6.** O investidor terá a faculdade de desistir da realização de seu investimento no prazo de até 7 (sete) dias após efetivação de sua confirmação. Para tanto, basta

entrar em contato através do *e-mail* contato@bloxs.com.br e informar a respeito da sua decisão de desistência. Em até 7 dias contados do recebimento do pedido de desistência por parte do investidor, o mesmo receberá de volta da Plataforma o respectivo recurso originalmente investido, sem a incidência de qualquer multa pecuniária ou qualquer outra penalidade.

2.7. BLOXS não utiliza sindicatos de investimentos participativo.

III. DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA

3.1. Observe-se que, desde que seja atingido o valor mínimo de 67% (sessenta e sete por cento) do montante-alvo da captação objeto da Oferta, haverá a possibilidade de ocorrência de distribuição parcial das quotas ofertadas. Nessa hipótese, a captação será complementada por meio da obtenção, por parte da incorporadora responsável pelo empreendimento imobiliário objeto da Oferta, de soluções creditícias e de mercado de capitais efetuadas junto a instituições financeiras e/ou fundos de investimentos, conforme o caso. Embora a adoção dessas soluções complementares não acarrete prejuízos aos investidores que aplicaram os seus recursos na Oferta por meio da Plataforma BLOXS, poderá eventualmente ocorrer atraso na finalização do respectivo empreendimento imobiliário, em virtude de eventual atraso na obtenção desses montantes de investimentos complementares.

IV. DO PRAZO DOS RETORNOS PERTINENTES AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Os retornos atinentes aos empreendimentos imobiliários objeto das Ofertas serão eventualmente auferidos pelos investidores após o termo final do prazo de duração dos respectivos títulos adquiridos. Comumente, os prazos de duração dos títulos ofertados variarão entre os períodos de 12 (doze) a 48 (quarenta e oito) meses, o que caracteriza os investimentos em títulos lastreados em empreendimentos imobiliários objeto das Ofertas oferecidas pela Plataforma BLOXS como aplicações dotadas de horizonte longo prazo e baixa liquidez.

V. DO RESGATE ANTES DO PRAZO DE VENCIMENTO

- 5.1.** Há a possibilidade dos investidores resgatarem os títulos representativos das Ofertas realizadas pela Plataforma BLOXS antes dos respectivos prazos de vencimento. As efetivas vendas dos títulos estão condicionadas aos interesses das próprias incorporadoras envolvidas nas Ofertas, aos demais investidores dos títulos em questão ou a quaisquer terceiros em adquiri-los pelos preços que venham a ser solicitados pelos investidores.

VI. DOS RISCOS DOS INVESTIMENTOS EM TÍTULOS EMITIDOS POR SOCIEDADES DE PEQUENO PORTE

- 6.1.** Os principais fatores de risco pertinentes aos investimentos realizados em títulos emitidos por Sociedades Empresárias de Pequeno Porte estão descritos a seguir, sem, todavia, se limitar aos mesmos:

- (i) Riscos Relacionados à Economia Brasileira e a Fatores Macroeconômicos
 - (a) Os investimentos realizados em títulos lastreados em empreendimentos imobiliários, emitidos ou não por Sociedades Empresárias de Pequeno Porte, estão sujeitos às políticas governamentais, que poderão influenciar de forma significativa, em sentido positivo ou negativo, os rendimentos a serem obtidos pelos ativos em geral integrantes das Sociedades Empresárias de Pequeno Porte e, conseqüentemente, de seus investidores. Têm-se, também, os efeitos da globalização, entre os fatores macroeconômicos em geral, que tornam o mercado nacional mais suscetível a oscilações mundiais, de modo que eventos que ocorrem não só no Brasil, mas também no exterior, poderão influenciar, de forma relevante, positiva ou negativa, o mercado imobiliário brasileiro.
- (ii) Risco Institucional
 - (a) O Brasil, país em desenvolvimento, cujo ordenamento jurídico regerá a emissão dos títulos objeto das Ofertas oferecidas pela Plataforma, está sujeito a reformas administrativas, sociais, fiscais, política, trabalhistas, dentre outras. Tais reformas se fazem necessárias para dotar o Brasil de estrutura mais moderna, de forma a alcançar níveis sociais e econômicos capazes de torná-lo socialmente mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo, dessa

forma, os capitais de que necessita para a promoção do seu crescimento. Porém, a globalização das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. E, nessas circunstâncias, os gestores da economia brasileira se veem obrigados a promover os ajustes necessários, tais como a alteração na taxa básica de juros praticada, o aumento na carga tributária incidente sobre a produção, desenvolvimento de empreendimentos, rendimentos e ganhos de capital, dentre outras medidas, que podem acabar provocando mudanças nas regras utilizadas no mercado nacional.

- (b) As Sociedades Empresárias de Pequeno Porte estão sujeitas aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. Adicionalmente, os empreendimentos imobiliários estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições do mercado imobiliário e de juros, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os investidores devem estar cientes de que a Plataforma, ou quaisquer outras pessoas físicas ou jurídicas envolvidas, não estarão sujeitas, e não se responsabilizarão, portanto, ao pagamento de quaisquer indenizações, multas ou penalidades de quaisquer natureza, caso os investidores venham a sofrer danos ou prejuízos resultantes de quaisquer eventos relacionados ao mercado e às políticas econômicas e institucionais do governo; e
 - (c) O comportamento negativo da economia brasileira, resultante de fatores internos ou externos, resultará em oscilações negativas no mercado imobiliário, o qual é altamente suscetível e sensível a crises, recessões e alterações econômicas significativas.
- (iii) Riscos Associados A Investimento em Quotas:
- (a) Riscos Relacionados à Liquidez: Os retornos dos investimentos em Ofertas oferecidas pela Plataforma dependerão da velocidade de venda das unidades imobiliárias pertencentes às Sociedades Empresárias de Pequeno Porte e poderão variar das projeções apresentadas em análises preliminares dos respectivos empreendimentos imobiliários. Caso os investidores pretendem vender os investimentos realizados nas Ofertas, estes somente poderão negociá-los privadamente, o que poderá resultar em dificuldade quanto à alienação dos títulos por eles detidos. Dessa forma, os investidores que adquirirem títulos imobiliários

emitidos por Sociedades Empresárias de Pequeno Porte deverão estar conscientes de estes possuem características peculiares e específicas quanto à liquidez dessas aplicações, dotadas de horizonte de longo prazo quanto à sua conversão em recursos imediatamente disponíveis.

- (b) Riscos Relacionados à Rentabilidade dos Investimentos em Ofertas: Os investimentos em Ofertas lastreadas em empreendimentos imobiliários são aplicações de renda variável, o que significa que as rentabilidades a ser obtidas pelos investidores dependerão dos resultados de venda das unidades integrantes desses empreendimentos.

- (iv) Riscos Associados aos Investimentos Realizados em Títulos Emitidos por Sociedades Empresárias de Pequeno Porte
 - (a) Antes de tomar uma decisão de investir em títulos emitidos por Sociedades Empresárias de Pequeno Porte, os investidores deverão (1) considerar a sua própria situação financeira, os seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco; (2) avaliar, cuidadosamente todas as informações disponíveis e, em particular, aquelas relativas às políticas de investimentos atinentes aos títulos e à composição da carteira de empreendimentos imobiliários de titularidade das Sociedades Empresárias de Pequeno Porte, e respectivos fatores de riscos.

 - (b) A exposição dos investidores aos riscos aos quais as Sociedades Empresárias de Pequeno Porte estão sujeitas poderá acarretar perdas para os investidores das Ofertas dos títulos por elas emitidas. Embora exista o gerenciamento de riscos das Sociedades Empresárias de Pequeno Porte, não há garantias da completa eliminação da possibilidade de perdas eventualmente advindas para as Sociedades Empresárias de Pequeno Porte e para os investidores dos títulos por elas emitidas, especialmente nas hipóteses em que o mercado esteja em condições adversas.

- (v) Risco Relativo aos Investimentos face à Propriedade dos Ativos
 - (a) As propriedades dos empreendimentos imobiliários detidas pelas Sociedades Empresárias de Pequeno Porte não confere aos seus investidores das Ofertas que estes lastreiam propriedades sobre os imóveis, títulos ou direitos integrantes dos patrimônios dos mesmos.

- (vi) Riscos Relativos às Incidências Tributárias pertinentes aos Investimentos Realizados nos Títulos de Emissão das Sociedades Empresárias de Pequeno Porte:
 - (a) O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de ocorrência de eventuais perdas decorrentes de (1) eventuais alterações da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos; (2) interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (3) a revogação de isenções vigentes, sujeitando as Sociedades Empresárias de Pequeno Porte ou seus investidores a novos recolhimentos inicialmente não previstos.

- (vii) Riscos Associados aos Investimentos Realizados em Títulos Imobiliários:
 - (a) De desapropriação: Há a possibilidade de que ocorram desapropriações, parciais ou totais, dos imóveis que compõem os empreendimentos imobiliários nos quais estão lastreados os títulos imobiliários emitidos pelas das Sociedades Empresárias de Pequeno Porte, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender às finalidades de utilidade e interesse público, conforme o caso.

 - (b) De sinistro: Ocorrendo sinistros envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem os empreendimentos imobiliários nos quais estão lastreados os títulos imobiliários emitidos pelas das Sociedades Empresárias de Pequeno Porte, os recursos a serem obtidos pelas coberturas dos seguros contratados dependerão da capacidade de pagamento das respectivas companhias seguradoras, nos termos das apólices firmadas. Por outro lado, as coberturas contratadas poderão ser insuficientes para fins de reparação dos danos sofrido, observadas as condições gerais das apólices contratadas.

 - (c) Relativos à Atividade Comercial: É característico das vendas de imóveis sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, o que impactaria nas vendas de imóveis. A falta de segurança na cidade na qual se situa o imóvel que lastreia a Oferta poderá acarretar, a redução nos valores das vendas ou na redução da velocidade de venda.

(d) Relativos à Questões Jurídicas e Processos Judiciais: As Sociedades Empresárias de Pequeno Porte estão sujeitas à um à legislação e regulamentação em vigor. (1) A pouca maturidade e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação de financiamento coletivo em imóveis; e (2) o advento de situações atípicas ou conflitantes poderão gerar perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para fins de enquadramento ao arcabouço legal aplicável. Apesar das Sociedades Empresárias de Pequeno Porte emissoras dos títulos imobiliários objeto das Ofertas tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais e procedimentos administrativos nos quais eventualmente figurem como partes, existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais processo e/ou procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados por parte das Sociedades Empresárias de Pequeno Porte.

(viii) Demais Riscos: As Sociedades Empresárias de Pequeno Porte e os títulos imobiliários por estas emitidos estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao mercado imobiliários, tais como moratórias, guerras, revoluções, alterações na política econômica, dentre outros.

6.2. A construção de um portfólio diversificado de aplicações financeiras e de mercado de capitais por parte dos investidores é o maior mitigador dos riscos envolvidos nos investimentos realizados em títulos emitidos por Sociedades Empresárias de Pequeno Porte.

6.3. Das empresas brasileiras de pequeno porte (EPP) constituídas entre 2008 e 2012 no Brasil, 3% encerraram operações dentro de dois anos. Das microempresas (ME) constituídas no mesmo período, 50,4% encerraram operações dentro de dois anos. (Fonte: Estudo Sebrae Sobrevivência das Empresas 2016 – <https://goo.gl/DLveLV>)

VII. DA PRECIFICAÇÃO DAS SOCIEDADES EMISSORAS

7.1. Quando das Ofertas, os valores das Sociedades Empresárias de Pequeno Porte são precificados apenas pelos ativos que as compõem. Todas as Ofertas disponibilizadas na Plataforma BLOXS serão (i) dispensadas de registro junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 588; e (ii) efetuadas por meio de empresas de responsabilidade limitada (LTDA). Ademais, estas sociedades já deverão ter o

terreno registrado em seu nome e o projeto da obra aprovado nos órgãos competentes. Neste sentido, a precificação dessas sociedades gira em torno do valor de mercado do terreno acrescido o custo de confecção e aprovação dos projetos envolvidos. Como garantia adicional ao investidor, solicitamos que a sociedade averbe no cartório de imóveis o Termo de Opção pelo Regime de Afetação. Este regime, regulamentado da Lei 10.931/2004, assegura que o recurso de credores/investidores, destinados a execução da obra, fique em um caixa segregado das demais operações da construtora.

VIII. DA PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES PELAS SOCIEDADES EMISSORAS

8.1. Os investidores devem estar cientes de que não há obrigatoriedade ou exigência legal quanto à apresentação de demonstrações financeiras periódicas por parte das Sociedades Empresárias de Pequeno Porte, enquanto emissoras de títulos; ou da contratação de auditoria independente para confecção destas demonstrações.

IX. DA PRECIFICAÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS:

9.1. Durante o período da Oferta, o preço nominal do valor mobiliário a ser adquirido equivale ao seu valor real. Uma vez encerrada a Oferta, esta compatibilidade pode deixar de existir em função das expectativas com relação a este instrumento. Por este motivo, os investidores devem ter cuidado ao adquirir quaisquer títulos disponíveis na Plataforma, pois (i) o valor investido poderá não ser automaticamente recuperado através da venda do seu título tendo em vista a sua baixa liquidez; e (ii) em razão da possibilidade de que os valores do título em questão podem estar abaixo do preço nominal pago pelo mesmo.

9.2. Caso não se trate de uma operação pré-fixada, é impossível prever qual será o valor real do título adquirido via Plataforma após o encerramento da Oferta, por isto o investidor deve ter cuidado ao depositar seus recursos neste tipo de investimento.

X. DAS TAXAS DE DESEMPENHO:

10.1. A remuneração da Plataforma será cobrada direta e exclusivamente das Sociedades Empresárias de Pequeno Porte emissoras dos títulos por esta ofertados.

Nenhum tipo de taxa será cobrada do investidor, nem mesmo a títulos de *performance*, no investimento realizado via Plataforma

XI. GLOSSÁRIO APRESENTADO AOS INVESTIDORES

- (i) Administrador: administrador responsável pelas atividades da Plataforma;
- (ii) BLOXS: BTR SERVIÇOS DE PLATAFORMA ELETRONICA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.131.261/0001-22, com sede na Av. Tancredo Neves, nº 2539, EDF CEO, Torre Londres, Sala 1914, Caminho das Árvores, CEP 41.820-021, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia,
- (iii) Instrução CVM nº 588: Instrução CVM nº 588, de 13 de julho de 2017;
- (iv) Investidores Qualificados: são (a) os investidores profissionais; (b) as pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; (c) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (d) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
- (v) Material Didático: Material Didático do Investidor da BLOXS;
- (vi) Oferta: oferta pública de distribuição de valores mobiliários de emissão de Sociedades empresárias de pequeno porte realizada com dispensa de registro por meio da Plataforma;
- (vii) Plataforma: plataforma eletrônica de investimento coletivo voltada para o setor imobiliário, devidamente autorizada por parte da Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

- (viii) Sociedades Empresárias de Pequeno Porte: sociedades empresárias constituídas no Brasil e registradas no registro público competente, com receita bruta anual de até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), apurada no exercício social encerrado no ano anterior à oferta e que não seja registrada como emissor de valores mobiliários na CVM, emissora dos títulos ofertados pela Plataforma;
- (ix) VGV: significa “Valor Geral de Vendas” e representa a soma do valor de venda de cada uma das unidades de um empreendimento.

XII. ORIENTAÇÃO PARA ENVIO DE DECLARAÇÕES, CONTATO, CONSULTAS E RECLAMAÇÕES

- 12.1.** Para entrar em contato com a Plataforma, para fins de consultas, sugestões ou reclamações, favor enviar um *e-mail* para contato@bloxs.com ou ligar para o número (071) – 3501-3310. Os investidores poderão entrar em contato diretamente com a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, caso não se sinta satisfatoriamente atendido pela Plataforma, ou em caso de denúncias, através do Serviço de Atendimento ao Cidadão (SAC) no *link* <http://www.cvm.gov.br/menu/atendimento/cidadao.html>.
- 12.2.** As declarações constantes dos Anexos 4-A, 4-B e 4-C, conforme disposto no art. 25, inc. I, alínea ‘d’ da Instrução CVM nº 588, serão devidamente definidas e assinaladas pelos investidores interessados em participar de cada Oferta ao longo do processo de investimento no ambiente da plataforma. Esta declaração ficará armazenada na área individual de cada participante denominada “Meu Painel”.

Administrador da Plataforma
RAFAEL SANTOS RIOS