



Investimentos alternativos
acessíveis à todos.

FTAPR-01



FTAPR-01



Uma nova oportunidade para **diversificar sua carteira.**



O FTAPR-01 é um token representativo de Nota Comercial (NC) emitida pela Aparecida Resort SPE Ltda, estruturado em parceria com a SET - Smart Estate Token, para viabilizar a captação de recursos destinados ao desenvolvimento do Aparecida Resort, um empreendimento imobiliário de multipropriedade localizado em Aparecida/SP. O ativo foi desenhado para oferecer previsibilidade de fluxo ao investidor, com rentabilidade estimada de 2% ao mês, paga mensalmente, e devolução integral do capital investido ao final do prazo de 12 meses.

A operação está vinculada a um ativo real de grande escala, composto por um resort com 700 apartamentos, inserido no principal polo de turismo religioso do Brasil, com Valor Geral de Vendas (VGV) estimado em R\$ 1,8 bilhão. A estrutura jurídica da operação observa os parâmetros da Resolução CVM nº 88, contando com mecanismos de proteção ao investidor, incluindo patrimônio de afetação, garantia por meio da alienação fiduciária de unidades autônomas e aval dos sócios da SPE emissora e da incorporadora.

O FTAPR-01 utiliza tecnologia blockchain para registro e controle da titularidade dos direitos creditórios, assegurando rastreabilidade, transparência e integridade das informações ao longo de toda a vigência da operação. Dessa forma, o token combina exposição ao mercado imobiliário, estrutura típica de renda fixa corporativa e processo digital, ampliando as possibilidades de diversificação da carteira dentro do universo de ativos estruturados.



Quadro Geral da Oportunidade

05 fev/26

Lançamento

60 dias

(ou ao atingir 66,7% da oferta)

Prazo de Captação

12 meses

(contados a partir da homologação da oferta)

Prazo total

R\$ 100,00

Valor do token

8.000

Quantidade de tokens

2% ao mês

Rentabilidade estimada

Mensal

Pagamento de juros

Integral no vencimento

Devolução do principal

Parâmetro	Detalhamento
Instrumento	Nota Comercial (NC) representada por token
Estrutura da operação	SET - Smart Estate Token
Originadora dos recebíveis	Aparecida Resort SPE Ltda
Distribuição	Foxbit Crypto Assets
Intermediação / Estruturação	SET - Smart Estate Token
Valor total da operação (lastro)	R\$ 800.000,00
Prazo da operação	12 meses
Forma de recebimento	Pagamento de juros mensal e devolução integral do capital investido ao final do prazo.
Tipo de ativo	Nota Comercial - renda fixa digital (RWA)
Perfil de risco	Conservador
Lastro	Projeto imobiliário Aparecida Resort, empreendimento de multipropriedade com 700 apartamentos, localizado em Aparecida/SP, com Valor Geral de Vendas (VGV) estimado em R\$ 1,8 bilhão.





Sobre as instituições envolvidas

Emissor

Aparecida Resort SPE Ltda

Sociedade de Propósito Específico responsável pela emissão da Nota Comercial representada pelo token FTAPR-01. A empresa é a incorporadora do Aparecida Resort, empreendimento imobiliário de multipropriedade localizado em Aparecida/SP, estruturado sob regime de patrimônio de afetação e com todas as etapas do projeto devidamente registradas em cartório competente.

Empreendimento (lastro da operação)

Aparecida Resort – Transamerica Collection

Resort de alto padrão a ser desenvolvido no modelo de multipropriedade, com 700 apartamentos, infraestrutura completa de lazer, eventos e hospitalidade, localizado a aproximadamente 5 minutos do Santuário Nacional de Nossa Senhora Aparecida, no principal polo de turismo religioso da América Latina. O empreendimento possui Valor Geral de Vendas (VGV) estimado em R\$ 1,8 bilhão, refletindo a escala e o potencial econômico do projeto.

Operação hoteleira

O Aparecida Resort será operado pela Atlantica Hospitality International, sob a bandeira Transamerica Collection, grupo reconhecido pela expertise na gestão de empreendimentos hoteleiros no Brasil, com foco em eficiência operacional, padrão de qualidade e experiência do hóspede.

Estruturação e tokenização

A operação foi estruturada em parceria com a SET - Smart Estate Token, ecossistema de tokenização e oferta de ativos reais, que atua na estruturação jurídica, tecnológica e regulatória de operações no âmbito da Resolução CVM nº 88. A SET- Smart Estate Token utiliza tecnologia blockchain para promover maior eficiência, rastreabilidade e transparência em todas as etapas da oferta.





Segurança da operação

O FTAPR-01 foi estruturado com uma arquitetura de garantias robusta, desenhada para mitigar riscos e proteger os interesses dos investidores ao longo de toda a vigência da operação. A estrutura combina mecanismos jurídicos consolidados no mercado de capitais brasileiro, associados a um ativo real de grande escala e devidamente registrado.

1. Patrimônio de afetação

O empreendimento Aparecida Resort está submetido ao regime de patrimônio de afetação, conforme previsto na legislação brasileira. Esse modelo jurídico assegura a segregação do patrimônio da incorporação, blindando o projeto contra contingências externas e garantindo que os recursos captados sejam destinados exclusivamente ao desenvolvimento do empreendimento.

2. Garantia por alienação fiduciária

A Nota Comercial que lastreia o FTAPR-01 conta com alienação fiduciária de unidades autônomas do empreendimento, formalizada na própria estrutura da operação. As unidades oferecidas em garantia representam um colateral com valor significativamente superior ao montante captado nesta oferta, proporcionando margem adicional de segurança ao crédito.

3. Razão de garantia ampliada

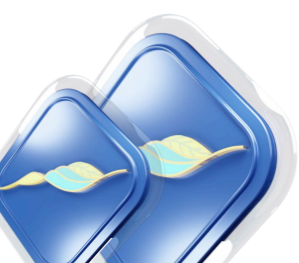
As unidades dadas em garantia correspondem a um valor equivalente a aproximadamente 1,35 vezes o valor total da Nota Comercial e a mais de 16 vezes o valor do crédito desta oferta, criando um nível elevado de proteção mesmo em cenários adversos de mercado.

4. Garantia fidejussória (aval)

Complementando as garantias reais, a operação conta com aval dos sócios da SPE emissora e da incorporadora, adicionando uma camada adicional de proteção ao investidor, ao vincular o patrimônio dos garantidores ao cumprimento das obrigações financeiras da operação.

5. Execução de garantias

Em caso de inadimplemento, os titulares dos tokens poderão, por meio do agente fiduciário, promover a execução das garantias previstas, incluindo a consolidação da propriedade dos imóveis dados em garantia ou sua alienação, conforme os procedimentos legais aplicáveis. A estrutura foi desenhada para conferir maior agilidade e efetividade aos mecanismos de recuperação de crédito.





Fluxo de pagamento

O **FTAPR-01** foi estruturado para oferecer previsibilidade e clareza ao investidor, com um fluxo de pagamentos definido e atrelado à homologação da oferta. A remuneração tem início após o atingimento do volume mínimo de captação, momento em que a operação é oficialmente validada.

A partir da **homologação da oferta**, o investidor passa a receber:

- **Juros mensais de 2%**, incidentes sobre o valor nominal do token, pagos ao final de cada período mensal ao longo dos 12 meses de vigência da operação;
- **Devolução integral do capital investido no 12º mês.**

Nº da parcela	Juros	Taxas de juros	Amortização	Taxa de amortização
1	Sim	2,0%	Não	0,00%
2	Sim	2,0%	Não	0,00%
3	Sim	2,0%	Não	0,00%
4	Sim	2,0%	Não	0,00%
5	Sim	2,0%	Não	0,00%
6	Sim	2,0%	Não	0,00%
7	Sim	2,0%	Não	0,00%
8	Sim	2,0%	Não	0,00%
9	Sim	2,0%	Não	0,00%
10	Sim	2,0%	Não	0,00%
11	Sim	2,0%	Não	0,00%
12	Sim	2,0%	Sim	100,00%

Esse modelo permite que o investidor acompanhe com antecedência todo o cronograma de recebimentos, independentemente da data exata de encerramento da captação, garantindo flexibilidade operacional, **previsibilidade de fluxo de caixa e transparência** durante toda a vida do investimento.





Risco Legal e Operacional:

A oferta do FTAPR-01 será homologada após o atingimento do volume mínimo de captação estabelecido. Caso o mínimo não seja alcançado dentro do prazo de captação, todos os valores investidos serão integralmente devolvidos aos investidores, sem qualquer ônus, penalidade ou dedução.

Como todo investimento, o FTAPR-01 está sujeito a riscos, incluindo risco de crédito da emissora, risco de liquidez e riscos relacionados à execução do empreendimento imobiliário. Recomenda-se a leitura atenta da documentação completa da oferta antes da tomada de decisão.

*Não invista antes de entender as informações essenciais da oferta



Importante: Esta é uma oferta pública sob dispensa de registro, conforme Resolução CVM nº 88. Antes de investir, leia atentamente os documentos da oferta, em especial a seção de alerta sobre riscos. A decisão de investimento deve considerar sua tolerância ao risco, horizonte de liquidez e entendimento dos mecanismos jurídicos envolvidos.



Sobre a Tributação

Segundo a tabela regressiva para Renda Fixa

Com a mudança na legislação tributária, a tabela regressiva baseada no tempo de investimento foi eliminada para a maioria dos produtos de renda fixa. A nova alíquota fixa é de 17,5% sobre os rendimentos.

Tabela até 2025

Prazo de Aplicação	Alíquota do IR sobre o rendimento
Até 180 dias	22,5%
De 181 até 360 dias	20%
De 361 até 720 dias	17,5%
Acima de 720 dias	15%

Recomenda-se que cada investidor consulte seu contador ou assessor tributário para avaliar o enquadramento específico de sua situação fiscal e garantir o correto aproveitamento desse benefício.



