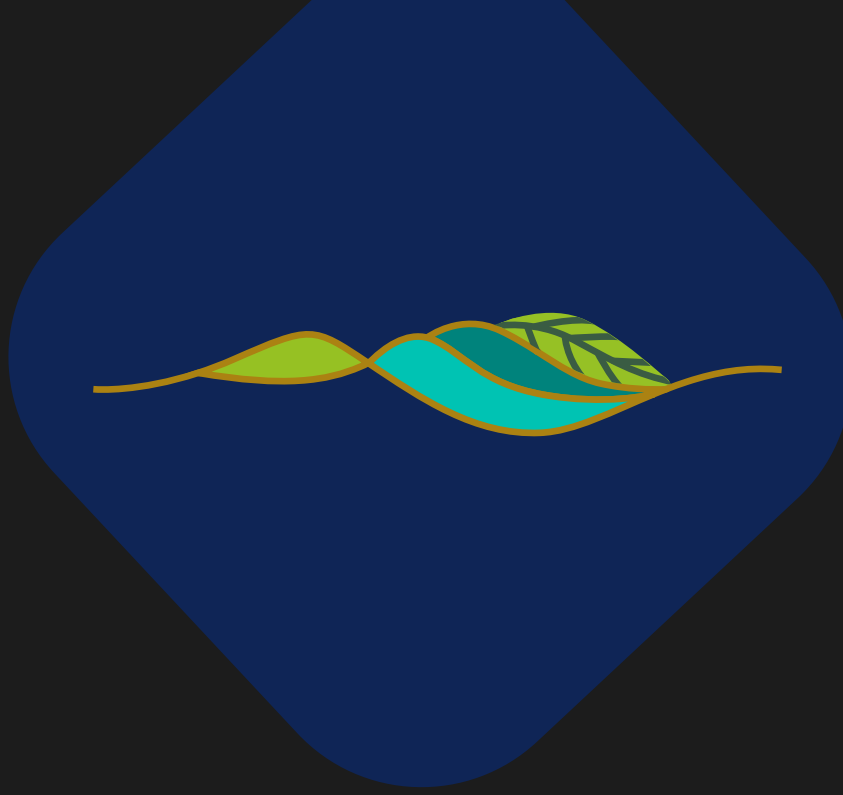


foxbit
Exchange

FTAPR-02

Uma nova oportunidade para diversificar sua carteira.

Remuneração prevista

2% a.m.*

Investimento mínimo	Pagamento de juros	Devolução do principal	Prazo
R$ 20,00	**Mensal**	**No vencimento**	**12 meses**

O **FTAPR-02** é um token vinculado à 2ª emissão de Notas Comerciais da Aparecida Resort SPE Ltda. A operação foi estruturada pela SET – Smart Estate Token e destina-se à captação de recursos para o desenvolvimento do Aparecida Resort, empreendimento imobiliário de multipropriedade em Aparecida/SP.

A Nota Comercial prevê remuneração de **2% ao mês**, em juros simples sobre o valor nominal, paga mensalmente, e devolução integral do principal no vencimento, ao final de 12 meses contados da homologação da oferta. Os pagamentos dependem do adimplemento da emissora e estão sujeitos aos riscos descritos nesta lâmina.

Segundo a emissora, o empreendimento prevê 700 apartamentos e tem Valor Geral de Vendas (VGV) estimado em R$ 1,8 bilhão. A operação conta com alienação fiduciária de unidades autônomas do empreendimento, constituída na emissão originária e compartilhada com a presente emissão, e com aval dos sócios e da incorporadora Nicom, nos termos do termo de emissão.

→ Remuneração prevista

2% a.m.*

juros simples sobre o valor nominal

Quadro Geral da Oportunidade

19 out/26 Lançamento	**60 dias** (valor mínimo: R$ 533.340,00) Prazo de captação	**12 meses** (contados a partir da homologação da oferta) Prazo total
R$ 20,00 Valor do token	**40.000** (valor-alvo: R$ 800.000,00) Quantidade de tokens	**2% ao mês** (juros simples) Remuneração
Mensal Pagamento de juros	**Integral no vencimento** Devolução do principal	

foxbit Exchange · APARECIDA RESORT · SET SMART ESTATE TOKEN

Detalhamento da oferta

PARÂMETRO	DETALHAMENTO
Instrumento	Nota Comercial (Lei nº 14.195/2021), 2ª emissão, representada por token
Emissora e devedora	Aparecida Resort SPE Ltda.
Estruturação	SET – Smart Estate Token
Distribuição	Foxbit Serviços Digitais Ltda. (CNPJ nº 21.246.584/0002-30), plataforma eletrônica de investimento participativo registrada na CVM
Escriturador	Planner Corretora de Valores S.A. (CNPJ nº 00.806.535/0001-54)
Regime da oferta	Oferta pública dispensada de registro, nos termos da Resolução CVM nº 88/2022
Valor total da oferta	R$ 800.000,00 (valor-alvo)
Valor mínimo de captação	R$ 533.340,00 (26.667 tokens)
Garantias	Alienação fiduciária de 15 unidades autônomas (matrícula nº 20.288 do Oficial de Registro de Imóveis de Aparecida/SP), constituída na emissão originária e compartilhada com a presente emissão; aval dos sócios e da incorporadora Nicom
Perfil de risco	Moderado
Investimento mínimo	R$ 20,00 (1 token)

Sobre as partes envolvidas

Emissora

Aparecida Resort SPE Ltda. (CNPJ nº 52.232.854/0001-05)

Sociedade de propósito específico responsável pela emissão das Notas Comerciais e incorporadora do Aparecida Resort. A incorporação está registrada sob o R.3 da matrícula nº 20.288 do Oficial de Registro de Imóveis de Aparecida/SP, com patrimônio de afetação averbado (Av.4).

Empreendimento

O Aparecida Resort é um resort em modelo de multipropriedade, atualmente em fase de construção, localizado a aproximadamente 5 minutos do Santuário Nacional de Nossa Senhora Aparecida. Segundo a emissora, o projeto prevê 700 apartamentos e VGV estimado em R$ 1,8 bilhão. O VGV é uma estimativa de vendas futuras, não um valor realizado.

Estruturação

A operação foi estruturada pela SET – Smart Estate Token, que atuou na modelagem jurídica e regulatória da emissão. A SET não é emissora, garantidora nem coobrigada pelas obrigações da Nota Comercial.

Distribuição

A oferta é distribuída pela Foxbit Serviços Digitais Ltda. (CNPJ nº 21.246.584/0002-30), plataforma eletrônica de investimento participativo registrada na CVM, por meio da qual o investidor realiza a subscrição e acompanha seu token.

Garantias da operação

A Nota Comercial que dá origem ao FTAPR-02 conta com as garantias e mecanismos descritos abaixo, nos termos do termo de emissão.

1 Alienação fiduciária

As Notas Comerciais contam com alienação fiduciária de 15 unidades autônomas do empreendimento, integrantes da matrícula nº 20.288 do Oficial de Registro de Imóveis de Aparecida/SP. Essa garantia, constituída na emissão originária, é compartilhada com a presente emissão. As unidades dadas em garantia referem-se a empreendimento em desenvolvimento, e o valor obtido em eventual execução pode ser inferior ao valor de avaliação.

2 Aval

Os sócios e a incorporadora Nicom respondem como avalistas e devedores solidários pelas obrigações da Nota Comercial.

3 Patrimônio de afetação

A incorporação está submetida ao regime de patrimônio de afetação (Lei nº 4.591/1964, arts. 31-A a 31-F), averbado na matrícula nº 20.288 (Av.4). Esse regime protege prioritariamente os adquirentes das unidades e a execução da obra. Não constitui garantia específica dos titulares das Notas Comerciais.

4 Execução

Em caso de inadimplemento, a execução das garantias se dará conforme o termo de emissão e a legislação aplicável, inclusive a Lei nº 9.514/1997.

Fluxo de pagamento

A remuneração começa a contar a partir da homologação da oferta, que ocorre com o atingimento do valor mínimo de captação. Os valores aportados durante o período de captação não são remunerados até a homologação.

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

- Juros de 2% ao mês (juros simples), incidentes sobre o valor nominal do token, pagos ao final de cada período mensal ao longo dos 12 meses;
- Devolução integral do principal na 12ª parcela.

Fluxo por token de R$ 20,00

Parcela	Juros (2%)	Amortização	Pagamento por token
1 a 11	R$ 0,40	—	R$ 0,40
12	R$ 0,40	100% (R$ 20,00)	R$ 20,40
Total	**R$ 4,80**	**R$ 20,00**	**R$ 24,80**

***Exemplo:** um investimento de R$ 1.000,00 (50 tokens) prevê R$ 20,00 mensais de juros. São valores brutos, antes de tributos, e sujeitos ao adimplemento da emissora.*

Riscos da operação

Se o valor mínimo não for atingido no prazo de captação, a oferta será cancelada e os valores aportados serão devolvidos integralmente.

Este investimento envolve riscos, entre eles:

- **Risco de crédito:** o pagamento depende da capacidade financeira da emissora e dos avalistas. Não há cobertura do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).
- **Risco de execução do empreendimento:** atrasos de obra, custos acima do previsto e desempenho de vendas das frações de multipropriedade podem afetar a capacidade de pagamento.
- **Risco das garantias:** a garantia é compartilhada com a emissão originária, recai sobre unidades de empreendimento em desenvolvimento e pode não bastar para cobrir o crédito em caso de execução.
- **Risco de concentração:** todo o investimento depende de um único devedor e de um único empreendimento.
- **Risco de liquidez:** não há garantia de mercado secundário para o token, e o investidor deve estar preparado para manter o investimento até o vencimento.
- **Riscos operacionais:** falhas de plataforma, custódia ou registro podem afetar a operação.
- **Risco regulatório:** mudanças normativas podem alterar as condições do investimento.

***Não invista antes de entender as informações essenciais da oferta.**

***Importante:** "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." (Resolução CVM nº 88/2022, art. 34). A decisão de investimento deve considerar sua tolerância ao risco, seu horizonte de liquidez e seu entendimento dos mecanismos jurídicos envolvidos.*

Sobre a tributação

Tabela regressiva aplicável a investimentos de renda fixa

O rendimento é tributado pelo Imposto de Renda segundo a tabela regressiva aplicável a investimentos de renda fixa, conforme o prazo decorrido entre a aplicação e o resgate ou a liquidação.

Alíquotas por prazo de aplicação

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%

No prazo total da operação — 12 meses —, aplica-se a alíquota correspondente ao prazo decorrido entre a aplicação e cada pagamento de rendimento.

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.


foxbit
Exchange


APARECIDA
RESORT


SET
SMART ESTATE TOKEN