

Material Didático do Investidor



fraxy

Sumário

I.	Sobre a Fraxy	2
	Quem somos?	2
	Como a Fraxy funciona?	2
	Existe lei e regulamentação brasileira que permitem esse tipo de atividades?	2
	Quais são os pontos positivos de investir com a Fraxy?	2
	Existe alguma taxa para ser investidor?	3
	Como a plataforma da Fraxy é remunerada?	3
II.	Sobre o processo de investimento	3
	Quem pode investir?	3
	O que é uma pessoa politicamente exposta?	3
	Qual o valor mínimo para investir?	3
	Existe um valor máximo para investir?	4
	O que significa ser um investidor qualificado?	4
	Quando posso investir?	4
	Como investir?	4
	O que acontece se o valor alvo mínimo não for atingido?	4
	E se a captação atingir o valor mínimo, mas não o valor máximo?	4
	Como posso efetuar o pagamento dos investimentos?	4
	Como recebo o retorno do meu investimento?	5
	Quando o dinheiro começa a render?	5
	Como o meu investimento será tributado?	5
	Posso desistir do meu investimento?	5
	Como funcionam os prazos de retorno e a liquidez dos investimentos?	5
III.	Garantias e segurança	5
	Qual é a responsabilidade da Fraxy em relação ao investimento?	5
	Como investidor, qual é a minha responsabilidade?	6
	Quais são os riscos envolvidos?	6
	Os investimentos têm garantia do FGC (Fundo Garantidor de Créditos)?	11
	Quais são as garantias oferecidas pelos projetos?	12
	Qual é a taxa de sobrevivência dos empreendimentos imobiliários no Brasil?	12
	Por que a diversificação de investimentos é importante?	12
	O que acontece em caso de inadimplência?	12
IV.	Glossário de termos técnicos	12
V.	Declarações finais	17

I. Sobre a Fraxy

Quem somos?

A Fraxy é uma gestora de investimentos em ativos imobiliários com cota de investimentos tokenizados. Nosso objetivo é democratizar o acesso a oportunidades antes restritas a grandes investidores, permitindo que qualquer pessoa invista em frações de empreendimentos reais a partir de valores acessíveis — tudo com segurança, transparência e suporte tecnológico de ponta.

Como a Fraxy funciona?

A Fraxy conecta incorporadoras e investidores por meio da tokenização de cotas de investimentos em ativos imobiliários. Cada projeto é dividido em frações representadas por tokens digitais, que são registrados em blockchain e disponíveis para investimento direto pela plataforma. Após a captação, os investidores passam a ter direito proporcionais aos resultados do **projeto, como valorização imóvel e/ou venda futura do imóvel**.

Existe lei e regulamentação brasileira que permitem esse tipo de atividades?

Sim. A Fraxy foi desenvolvida desde o início para atender aos requisitos da regulamentação brasileira, em especial a Resolução CVM 88, que permite captação pública de recursos para projetos econômicos por meio de plataformas digitais. Atualmente estamos em fase de captação privada, mas seguindo desde já todas as diretrizes, enquanto avançamos no processo de pedido formal para operação de acordo com a CVM.

Quais são os pontos positivos de investir com a Fraxy?

- **Acesso facilitado:** invista a partir de valores menores em projetos imobiliários reais.
- **Segurança jurídica:** realizamos uma curadoria jurídica rigorosa seguindo as melhores práticas e legislação brasileira aplicável (Código civil lei 9514/97, lei 6015 de 73, lei 4591 de 64) As operações têm garantias reais com alienação fiduciária, caução, finanças entre outros. O modelo da Fraxy não tokeniza o imóvel em si, mas sim a participação (cota) em um veículo de investimento que detém o ativo de forma tradicional e registrada em cartório. Essa estrutura é totalmente aderente ao marco regulatório brasileiro, com governança formal, lastro jurídico claro e transparência na relação entre incorporadoras e investidores.
- **Transparência total:** acompanhe em tempo real sua posição e o progresso dos projetos investidos.
- **Liquidez potencial:** com o uso de tokens, abrimos caminho para mercados secundários regulamentados no futuro.

- **Rentabilidade diversificada:** entrarmos em projetos que realmente fazem sentido e tenha retorno real e atrativo para nossos clientes. Invista em diferentes tipos de imóveis e regiões, diluindo o risco e ampliando o retorno.

Existe alguma alguma taxa para ser investidor?

O cadastro e o uso da plataforma para investimento e gestão dos recursos aplicados são gratuitos, ou seja, não há tarifas de manutenção de cadastro. Os custos existentes são:

Taxa de captação: % sobre o valor de captação.

Taxa de performance: % sobre o lucro auferido.

Todas as taxas são sempre informadas de forma clara e antecipada em cada projeto, sem surpresas.

Como a plataforma da Fraxy é remunerada?

A Fraxy é remunerada principalmente por meio de taxas de captação e performance acima descritas. Todo o modelo de remuneração é descrito com transparência em cada oferta, para que você saiba exatamente como funciona antes de investir.

II. Sobre o processo de investimento

Quem pode investir?

Qualquer pessoa física com CPF válido e ativo no Brasil, maior de 18 anos, que não seja pessoa politicamente exposta, e conta bancária de titularidade própria pode investir através da Fraxy. É necessário completar o processo de cadastro na plataforma, incluindo etapas de verificação de identidade (KYC) e adequação ao perfil de risco. No momento estamos apenas disponíveis para B2C (CPF).

O que é uma pessoa politicamente exposta?

Uma Pessoa Politicamente Exposta (PEP) é alguém que ocupa ou ocupou, nos últimos 5 anos, cargo público relevante no Brasil ou em outros países — como presidente, governador, prefeito, magistrado, militar de alta patente, entre outros — assim como seus familiares e estreitos colaboradores. Essa classificação exige regras adicionais de verificação para fins de prevenção à lavagem de dinheiro (PLD/FT), mas não impede o investimento via Fraxy.

Qual o valor mínimo para investir?

Cada oferta possui um valor mínimo de investimento estabelecido pela Fraxy e informada claramente na página do projeto. Em geral, trabalhamos com valores acessíveis, devido a nossa proposta de massificação, portanto a partir de R\$1.000,00 (mil reais) por cota (token), visando ampliar o acesso ao mercado imobiliário.

Existe um valor máximo para investir?

Sim. De acordo com a Resolução CVM 88, investidores não qualificados podem aplicar até R\$20.000 (vinte mil reais) por ano em plataformas reguladas desse tipo — podendo ultrapassar esse limite caso comprovem renda ou patrimônio superior a R\$200.000 (duzentos mil reais). Investidores qualificados não possuem teto anual.

O que significa ser um investidor qualificado?

Um investidor qualificado é aquele que possui mais de R\$1.000.000 (um milhão de reais) em investimentos financeiros ou está certificado por órgão reconhecido pelo mercado (como CFP, CMA, CEA, CPA-20 etc.). Isso lhes permite acessar oportunidades exclusivas e investir sem limite de valor, conforme norma da CVM.

Quando posso investir?

O investimento pode ser feito enquanto a oferta estiver “aberta para captação” na plataforma. Cada projeto possui um período específico de captação, com datas de início e fim informadas publicamente. Após o encerramento ou o atingimento do limite máximo, novos aportes não são mais aceitos.

Como investir?

O processo é simples e 100% digital:

- Cadastre-se na plataforma e valide seus dados na Fraxy.
- Efetue um depósito em sua carteira digital, não é uma conta bancária.
- Acesse o projeto de interesse.
- Leia os documentos da oferta (resumo, viabilidade, contrato etc.).
- Escolha a quantidade de cotas (tokens) que deseja adquirir.
- Confirme o investimento.
- Pronto seu investimento foi realizado

O que acontece se o valor alvo mínimo não for atingido?

Caso a oferta não alcance o valor mínimo definido até o final do período de captação, a rodada é automaticamente cancelada. Nesse cenário, o valor investido é devolvido integralmente aos investidores, sem qualquer custo.

E se a captação atingir o valor mínimo, mas não o valor máximo?

A oferta é considerada bem-sucedida e os recursos são liberados para o projeto. Apenas o valor arrecadado até o encerramento (abaixo do teto máximo) será utilizado, sem prejuízo de direitos aos investidores.

Como posso efetuar o pagamento dos investimentos?

No momento só estamos operando com PIX. Outros meios de pagamento podem ser adicionados no futuro conforme a oferta.

Como recebo o retorno do meu investimento?

Os retornos (aluguéis, dividendos, venda do empreendimento etc.) são repassados diretamente na sua carteira na plataforma, conforme previsto no contrato de cada projeto. Você pode reinvestir esses valores ou solicitar o saque para sua conta bancária.

Quando o dinheiro começa a render?

A partir da confirmação da sua cota no projeto e da conclusão da etapa de captação, os rendimentos passam a ser contabilizados de acordo com os termos do contrato e cronograma do empreendimento.

Como o meu investimento será tributado?

Os rendimentos são tributados de acordo com a legislação vigente do Imposto de Renda para pessoa física ou jurídica, dependendo da natureza da receita (aluguéis, ganho de capital, etc.). A Fraxy disponibiliza relatórios completos anuais para facilitar sua declaração.

Posso desistir do meu investimento?

Sim. A legislação permite o cancelamento sem custo em até 5 dias corrido após a assinatura do contrato ou confirmação do investimento, conforme resolução CVM nº 88/2022. Após esse prazo, não é mais possível cancelar a participação, salvo nas hipóteses previstas em lei ou se a oferta não for concluída.

Como funcionam os prazos de retorno e a liquidez dos investimentos?

A liquidez depende do tipo e do prazo do empreendimento. Em geral, projetos imobiliários têm um ciclo médio entre 36 e 72 meses. Futuramente, a tokenização abre espaço para um mercado secundário auditado com transparência, onde você poderá negociar seus tokens com outros investidores antes do término do projeto — sujeito a regras da CVM.

III. Garantias e segurança

Qual é a responsabilidade da Fraxy em relação ao investimento?

A Fraxy atua na estruturação da operação junto às incorporadoras e construtoras. Também realizamos uma due diligence do projeto, a validação documental dos projetos e conduzimos a emissão dos tokens. Nossa responsabilidade é assegurar que todas as informações disponibilizadas na plataforma estejam claras, completas e em conformidade com as normas vigentes (incluindo a CVM 88). No entanto, não prestamos garantia de retorno financeiro ou sucesso do empreendimento.

Como investidor, qual é a minha responsabilidade?

É de responsabilidade do investidor avaliar as informações apresentadas em cada oferta, considerando seu perfil de risco e capacidade financeira. Antes de investir, é fundamental ler os contratos, relatórios e documentos disponibilizados. Ao realizar o aporte, o investidor declara estar ciente dos riscos envolvidos e concorda com os termos do projeto. Recomendamos sempre a diversificação e, caso necessário, a consulta a um assessor de investimentos ou especialista.

Quais são os riscos envolvidos?

A decisão de investir é de inteira responsabilidade do investidor, que deve ler o Contrato, os demais documentos relacionados ao Investimento e ao Empreendimento, eventuais regulamentos, memorandos, contratos acessórios e demais documentos disponibilizados, bem como avaliar os todos os demais riscos relacionados ao negócio para a respectiva tomada de decisão:

1. Riscos do Veículo (SCP) e da Estrutura

Natureza da SCP e segregação patrimonial. A SCP não possui personalidade jurídica própria; os bens e direitos vinculados à SCP são mantidos e geridos pela Fraxy, na qualidade de sócia ostensiva. Apesar dos esforços de segregação e contabilidade apartada, passivos e responsabilidades relacionados ou não ao Investimento (ou ao Empreendimento) podem afetar os ativos da SCP.

Ausência de garantias de rentabilidade. Não há garantia de retorno, de preservação do principal, de distribuição mínima, de resgate antecipado. O investimento não está sujeito a qualquer foram de cobertura por FGC, SUSEP, BACEN ou entidades congêneres.

Chamadas de capital e diluição. A depender do contrato e da estratégia, pode haver chamadas adicionais de capital, sob pena de diluição ou outras consequências previstas, tanto a nível da SCP quanto da SPE. A ausência de integralização pode impactar negativamente a o a SCP, as participações societárias do investidor.

Poderes da sócia ostensiva. As decisões de investimento, gestão e desinvestimento competem à Fraxy nos termos do Contrato de SCP, não tendo o investidor participação na gestão. Decisões discricionárias podem afetar prazos, custos e resultados.

Subscrição insuficiente e condições para o Investimento. A não captação do montante-alvo pode alterar a estratégia, prazos ou inviabilizar o investimento proposto. O Investimento apenas será consumado se atingidas determinadas condições precedentes, que envolvem diversos fatores relacionados a terceiros e

fora do controle da Fraxy. Não há qualquer garantia de que as condições precedentes serão atingidas ou que o investimento será efetivamente consumado.

2. Riscos dos Empreendimentos Imobiliários

Risco de desenvolvimento e construção. Atrasos, descumprimento por clientes, estouro de orçamento, greves, escassez de materiais, falhas técnicas ou desempenho aquém do esperado podem reduzir ou eliminar retornos. Da mesma forma, alterações no cenário econômico podem afetar os resultados do Empreendimento (e, portanto, do Investimento).

Aprovações e licenciamentos. Licenças, alvarás, averbações, habite-se, patrimônio de afetação, regularidade registral e ambiental podem não ser obtidos, sofrer condicionantes, alterações ou ser revogados, afetando cronograma e viabilidade do Empreendimento, assim como seus eventuais resultados financeiro.

Risco de contraparte (incorporadores/SPEs). Inadimplemento, insolvência ou má gestão de terceiros (desenvolvedores, construtoras, SPEs, comercializadoras) pode resultar em default ou recuperação judicial, com recuperabilidade incerta.

Risco da gestão da SPE. A Fraxy não realizará a gestão da SPE. A administração da SPE pode afetar os resultados e projeções para o Empreendimento (e, portanto, eventuais resultados do Investimento), não havendo qualquer forma de garantia de que a SPE será gerida de maneira adequada e eficiente.

Risco de descumprimento contratual. O não cumprimento de obrigações contratuais, legais ou regulatórias pela incorporadora parceira e/ou pela SPE, ambas entidades distintas da Fraxy e não controladas pela Fraxy, poderá afetar o Investimento e eventuais retornos (ou sua ausência) para o Sócio Participante.

Risco de venda e ocupação. Desempenho de vendas/locações inferior ao projetado, descontos econômicos ou vacância podem reduzir fluxos e valores de saída, afetando os resultados do Empreendimento (e, portanto, o Investimento).

Risco de garantias e inadimplemento de clientes. Garantias reais ou fidejussórias (se existentes) podem ser insuficientes, de difícil execução ou perder eficácia por vícios formais, disputas e concursos de credores. O inadimplemento por clientes do Empreendimento pode afetar o seu resultado financeiro e o efetivo retorno aos investidores.

3. Riscos de Mercado e Macroeconômicos

Taxa de juros e inflação. Alterações na taxa Selic, no CDI, no IPCA, no IGP-M e em outros índices ou taxas de referência impactam o custo de oportunidade, cap rates, demanda, captação de recursos pelo Empreendimento e a precificação de imóveis.

Ciclos imobiliários. Mudanças setoriais, excesso de oferta, alteração nas despesas e preços da mão de obra e de matérias, recessões, choques políticos ou regulatórios podem depreciar ativos e alongar prazos de saída.

Concentração. Exposição concentrada em regiões, segmentos (residencial, comercial, logística) ou desenvolvedores pode impactar negativamente os resultados.

4. Riscos Jurídico-Regulatórios e Tributários

Mudança de leis. Alterações em legislação, regulação ou jurisprudência imobiliária, urbanística, ambiental, registral, societária, consumerista e tributária, entre outros, podem afetar a viabilidade e a rentabilidade dos negócios, bem como das estruturas jurídicas e tributárias adotadas pelas partes.

Regime tributário da SCP e do investidor. A tributação de resultados, distribuições e eventos de liquidez pode variar conforme o perfil do investidor e normas vigentes, podendo haver retenções, autuações ou divergências interpretativas. A tributação da estrutura jurídica do Investimento ou das operações vinculadas ao Empreendimento podem afetar o resultado financeiro do investimento.

Contencioso e passivos. Litígios cíveis, trabalhistas, ambientais, consumeristas ou administrativos envolvendo o Empreendimento, a SPE, a cadeia de fornecedores ou a própria SCP podem afetar o resultado do Investimento.

5. Riscos de Liquidez, Avaliação e Precificação

Não garantia de liquidez. Não há garantia de um mercado secundário organizado para a participação do investidor na SCP, tampouco de qualquer forma garantia de recompra, retirada ou de qualquer forma de liquidação do investimento em qualquer prazo. Não há garantia de qualquer forma de recompra das participações no Investimento em quaisquer condições, tampouco de que haverá compradores para a participação do investidor a qualquer tempo ou sujeitos a quaisquer condições, em mercado secundário ou não.

Avaliações e premissas. Laudos, avaliações, projeções e modelos utilizam premissas que podem não se concretizar; pequenas mudanças de hipóteses (cap rate, velocidade de vendas, custo de obra) geram grandes variações no valor.

Marcação a mercado. A inexistência de preços observáveis pode dificultar a aferição do valor justo e a periodicidade de marcação em relação ao investimento, a qualquer tempo que seja.

Ausência de garantia de mercado secundário. Não há garantia de existência, disponibilidade, continuidade, qualidade, liquidez, preço, contraparte, spread, volume, prazo de liquidação ou quaisquer condições específicas de mercado secundário, seja ele disponibilizado pela Fraxy ou por terceiros. A Fraxy não assume obrigação de criar, manter, operar, fomentar, patrocinar, intermediar ou prover market making em qualquer ambiente ou solução de negociação.

Tokenização opcional e natureza dos tokens. A Fraxy pode tokenizar ou não os investimentos, a seu exclusivo critério, bem como criar, alterar, limitar, migrar ou extinguir qualquer forma de ecossistema de fomento ao mercado secundário unilateralmente, na forma dos termos e condições aplicáveis. Eventuais tokens terão caráter meramente representativo/operacional, e não conferem direitos além dos previstos no Contrato de SCP e documentos específicos. Em caso de divergência, prevalecem o Contrato de SCP e os registros/controles da Fraxy.

Alterações/limitações do ecossistema. O ecossistema (incluindo plataformas, integrações, smart contracts, wallets, custodiante(s), oráculos, gateways de pagamento e trilhas de KYC/AML) pode ser limitado, restrito, suspenso ou extinto por (i) alterações em leis/regulação/decisões de autoridades, autorregulação ou exigências de prestadores críticos; e/ou (ii) políticas internas da Fraxy, inclusive de risco, compliance, segurança da informação e continuidade de negócios. Tais eventos podem afetar ou inviabilizar eventual mercado secundário, sem que disso decorra obrigação de indenizar, recomprar, substituir ou prover solução alternativa de liquidez, salvo se expressamente previsto.

Restrições regulatórias e de conformidade. A participação, a negociação e a transferência de posições/tokens podem depender de cadastro, KYC/AML/PLDFT, listas de sanções, whitelists, comprovações fiscais, restrições geográficas e de suitability, podendo haver bloqueios, recusas, cancelamentos ou lock-ups por exigência legal/regulatória, contratual ou de terceiros (p.ex., custodiante, registrador, exchange, gateway).

Riscos tecnológicos. Há risco de falhas, bugs, ataques, indisponibilidades, congestionamento de rede, forks, alterações de protocolo, perda de chaves privadas, erros de integração, problemas de oráculos e de provedores críticos. A perda/comprometimento de chaves, seed phrases ou credenciais pode ser definitiva e não imputável à Fraxy.

Terceiros e custódia. Exchanges, plataformas P2P, carteiras, custodiantes, registradores, cartórios, processadores de pagamento e demais terceiros não são controlados pela Fraxy; sua insolvência, indisponibilidade, erro ou alteração de política pode gerar perdas, atrasos, custos adicionais ou impossibilidade de negociar/transferir.

Custos e tributos. Taxas de rede (gas), tarifas de plataforma, custódia, registro, emolumentos e tributos podem incidir e variar, afetando a viabilidade econômica de negociações no mercado secundário.

Não equivalência automática de titularidade. A transferência de tokens não implica, por si, cessão/assunção de posição na SCP sem a observância dos procedimentos e anuências previstos no Contrato de SCP e o atualização dos registros mantidos pela Fraxy. O exercício de direitos econômicos e obrigacionais decorre dos registros e do Contrato de SCP, e não exclusivamente da detenção de tokens, observado o disposto no Contrato.

Descontinuidade e ausência de obrigação de liquidez. A suspensão, limitação ou extinção do ecossistema/mercado secundário não cria obrigação para a Fraxy de recompra, manutenção de preços, criação de “balcão alternativo” ou provisão de qualquer mecanismo de saída diverso daqueles previstos no Contrato de SCP e documentos específicos (ex.: eventos de liquidez do projeto).

Caráter não exaustivo. Os riscos acima têm caráter meramente exemplificativo e não exaustivo. Podem existir outros riscos relacionados à tecnologia, ao ecossistema, à tokenização e ao eventual mercado secundário que não estão listados nesta cláusula e que podem impactar materialmente a possibilidade de negociação, a liquidez e o valor dos investimentos.

Operacional/controles internos. Falhas de processo, erro humano, fraudes, indisponibilidade de sistemas, ciberataques ou incidentes de LGPD podem causar perdas e atrasos.

6. Riscos de Estrutura Financeira e Fluxos

Subordinação e ordem de pagamentos. A estrutura pode prever prioridades (waterfall), taxas, despesas e remunerações da Fraxy que reduzam o montante a ser distribuído aos investidores, sobretudo em eventos de estresse ou de outras circunstâncias relacionadas à SPE, ao Empreendimento e/ou ao Investimento.

Pré-pagamento e reinvestimento. Quitação antecipada de recebíveis/ativos pode reduzir o retorno esperado ou exigir reinvestimento em condições menos favoráveis.

Mismatch de indexadores e prazos. Diferenças entre índices de atualização, prazos de recebimento e de obrigações podem gerar descasamentos e volatilidade de resultados.

7. Riscos de Hedge, Derivativos e Alavancagem

Alavancagem e instrumentos financeiros. O uso de dívida em nível de empreendimento ou da estrutura, assim como o uso de instrumentos financeiros ou de *hedge*, pode afetar o resultado e inclusive ampliar perdas em cenários adversos, afetar economicamente o investimento e o Investidor.

8. Riscos de Governança e Conflitos de Interesse

Conflitos de interesse e investimentos concorrentes. A Fraxy pode atuar em outras estruturas, projetos ou veículos com interesses potencialmente conflitantes ou concorrentes.

Terceirização e dependência de prestadores. A performance depende de parceiros, consultores, peritos, securitizadoras, comercializadoras e administradores, inclusive a incorporadora parceira e a administração da SPE. Isto implica em riscos de conflito de interesse, má-gestão atribuída a terceiros, descumprimento contratual, bem como despesas com a remuneração de tais pessoas, conforme aplicável

9. Riscos de Força Maior, ESG e Eventos Extraordinários

Força maior. Eventos climáticos extremos, pandemias, tarifas, atos de autoridade, conflitos, mudanças abruptas de cadeias de suprimento e outros eventos alheios ao controle das partes podem inviabilizar cronogramas, elevar custos e reduzir drasticamente (ou eliminar) a perspectiva de rentabilidade do Empreendimento (e, portanto, os resultados do Investimento).

ESG e passivos ambientais. Contaminação, embargo, passivos ambientais ou sociourbanísticos podem emergir durante o ciclo do projeto, com impactos econômicos relevantes.

Os investimentos têm garantia do FGC (Fundo Garantidor de Créditos)?

Não. Os investimentos realizados na Fraxy não são cobertos pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC), pois não são depósitos bancários, mas investimentos em ativos reais com retorno variável.

Quais são as garantias oferecidas pelos projetos?

As garantias variam de acordo com cada empreendimento. Elas podem incluir alienação fiduciária do imóvel, cessão de recebíveis, ou outras formas de garantias reais. Todas as garantias são detalhadas nos documentos do projeto, e você pode consultá-las antes de investir. A Fraxy garante transparência total sobre os riscos e mecanismos de proteção.

Qual é a taxa de sobrevivência dos empreendimentos imobiliários no Brasil?

O setor imobiliário tem uma natureza mais estável em comparação a startups ou empresas de tecnologia, mas também depende de fatores como planejamento, gestão, localização e cenário econômico. Por isso, a Fraxy realiza uma análise prévia dos projetos, selecionando empreendimentos com estrutura sólida, equipe qualificada e garantias reais. Ainda assim, é importante que o investidor considere a diversificação para mitigar riscos.

Por que a diversificação de investimentos é importante?

Diversificar é uma das principais estratégias para reduzir riscos. Ao investir em diferentes tipos de ativos, regiões e prazos, o investidor não depende exclusivamente do sucesso de um único projeto. Na Fraxy, é possível diversificar entre imóveis residenciais, comerciais, logísticos ou de renda, ampliando seu potencial de retorno e equilíbrio da carteira.

O que acontece em caso de inadimplência?

Se o empreendimento sofrer inadimplência — seja por atraso de obra, não pagamento de aluguéis ou falha do emissor — os mecanismos de garantia previstos no contrato serão acionados. Isso pode incluir a execução de garantias reais, renegociação ou outras medidas jurídicas previstas. O investidor será comunicado conforme a evolução do caso e terá acesso aos relatórios e decisões de forma transparente pela plataforma.

IV. Glossário de termos técnicos

Indicadores financeiros

ROI

O Retorno sobre o Investimento (ROI) é uma métrica que mede a eficiência de um investimento, calculando o ganho ou perda financeira em relação ao valor inicialmente aplicado. Ele é expresso em percentual e ajuda a avaliar se o investimento valeu a pena,

comparando o retorno obtido com os custos envolvidos. Descontado as taxas de captação, taxa de performance e impostos, comissões e demais custos envolvidos.

Retorno Estimado

O Retorno Estimado é uma projeção do valor que o investidor pode receber como retorno financeiro, considerando tanto a renda gerada pelo ativo (como aluguéis) quanto sua valorização ao longo do tempo. É calculado com base em previsões de mercado, fluxo de caixa e condições do imóvel ou empreendimento, descontado as taxas de captação, taxa de performance e impostos, comissões e demais custos envolvidos.

Retorno Estimado Total

O Retorno Estimado Total combina todos os ganhos financeiros projetados ao longo do ciclo do investimento, como rendimentos periódicos (ex.: aluguéis) e o ganho de capital na venda do ativo, descontado as taxas de captação, taxa de performance e impostos, comissões e demais custos envolvidos. Ele revela qual pode ser o retorno global do projeto para o investidor.

Taxa de Captação

A Taxa de Captação é cobrada pela plataforma ou estrutura responsável por organizar e disponibilizar um investimento ao público. Ela ajuda a cobrir os custos de análise, auditoria, marketing e tecnologia envolvidos no processo de captação de recursos para o projeto.

Taxa de Performance

A Taxa de Performance é uma remuneração adicional cobrada pela gestora ou administradora do projeto aplicando um % sobre o lucro auferido na operação.

Rentabilidade Estimada

A Rentabilidade estimada é uma estimativa percentual do retorno financeiro que o investidor pode obter com o projeto ao longo de um período determinado. Essa métrica leva em consideração os lucros esperados, incluindo aluguel, venda ou valorização do imóvel, sem descontar impostos ou taxas. Descontado as taxas de captação, taxa de performance e impostos, comissões e demais custos envolvidos.

Valor Investido

O Valor Investido representa o montante de capital que o investidor aplica em uma oferta ou projeto. Na Fraxy, esse valor é convertido em tokens que correspondem à fração de propriedade ou participação no ativo imobiliário.

Saldo a Receber

O Saldo a Receber indica o valor total dos retornos que ainda devem ser pagos ao investidor, conforme o andamento do projeto. Ele inclui rendimentos pendentes, parcelas de amortização e eventuais ganhos futuros previstos em contrato.

Saldo Disponível

É o valor depositado que se encontra disponível para investimento e não tem rendimento, ou seja, o saldo disponível não é remunerado pela Fraxy.

Inflação e correção monetária

Os seguintes índices são indicadores de inflação, e são muito utilizados para se realizar a correção monetária em contratos.

Taxa DI

A Taxa DI (Depósitos Interfinanceiros) é uma referência do custo médio dos empréstimos entre instituições financeiras no Brasil. Essa taxa é usada como base para diversos produtos de investimento, principalmente de renda fixa. Ela varia diariamente e está intimamente ligada ao comportamento da taxa Selic. Fundos e produtos atrelados ao DI costumam ser usados como alternativa conservadora com rendimentos previsíveis.

Selic

A taxa Selic é a taxa básica de juros da economia brasileira, definida pelo Banco Central por meio do Comitê de Política Monetária (COPOM). Ela influencia desde o custo do crédito até o rendimento de investimentos em renda fixa. Uma Selic mais alta tende a encarecer financiamentos e favorecer investimentos conservadores; uma Selic baixa estimula o consumo e investimentos mais arrojados.

IPCA

O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) é o principal indicador de inflação do Brasil, calculado pelo IBGE. Ele mede a variação dos preços de um conjunto de produtos e serviços consumidos pelas famílias com renda entre 1 e 40 salários mínimos. O IPCA é um dos índices usados para corrigir contratos financeiros e estimar a perda do poder de compra ao longo do tempo.

CDI

O CDI (Certificado de Depósito Interbancário) é uma taxa de juros usada como referência no mercado financeiro, muito próxima à Taxa DI. Ele é comumente utilizado como referência de rendimento em investimentos como CDBs, LCIs, LCAs e fundos de

renda fixa. Quando um investimento rende “100% do CDI”, significa que acompanha o desempenho dessa taxa de forma proporcional.

INCC

O INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) é utilizado para medir a evolução dos custos no setor da construção civil, como preços de materiais, mão de obra e equipamentos. É frequentemente aplicado para corrigir contratos de compra de imóveis na planta, impactando o valor das parcelas e o custo dos empreendimentos.

IGP-M

O IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), é um indicador de inflação amplamente utilizado em contratos de aluguel e reajustes gerais de preços. Ele reflete as variações de preços em três setores: agropecuário, industrial e de serviços. Embora famoso no mercado imobiliário, seu uso vem diminuindo devido à sua alta volatilidade.

CVM (Comissão de Valores Mobiliários)

A **CVM** é o órgão regulador do mercado de capitais no Brasil. Criada em 1976, sua principal função é fiscalizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários — como ações, debêntures, fundos e plataformas de investimento coletivo.

A atuação da CVM garante segurança e transparência nas operações financeiras, protegendo investidores e assegurando boas práticas por parte de empresas e intermediários. No contexto da Fraxy, a CVM é a instituição responsável por regulamentar operações de captação pública em plataformas digitais, como previsto na **Resolução CVM 88**, que orienta o funcionamento de ofertas públicas tokenizadas e crowdfunding de investimento no Brasil.

Mercado imobiliário

Contrato Built to Suit

O Contrato Built to Suit é um modelo de locação em que um imóvel é construído ou adaptado sob medida (“sob encomenda”) para atender às necessidades específicas de um inquilino. Nesse tipo de contrato, o locatário se compromete a alugar o espaço por um prazo determinado, garantindo o retorno ao investidor. É muito utilizado em operações corporativas, como galpões logísticos ou lojas de varejo.

Empreendimento de Renda

Um Empreendimento de Renda é um ativo imobiliário adquirido ou construído com o objetivo de gerar receita recorrente, geralmente por meio de aluguel. Exemplos são lajes corporativas, galpões, shoppings ou imóveis residenciais para locação. Para o

investidor, trata-se de uma forma de obter retorno passivo ao longo do tempo, muitas vezes com correção indexada à inflação.

Incorporação Imobiliária

A Incorporação Imobiliária é o processo por meio do qual um terreno é utilizado para construção de edifícios ou condomínios, cujas unidades são vendidas para financiar o projeto. A atividade é regulamentada pela Lei nº 4.591/1964, que estabelece as responsabilidades do incorporador e os direitos dos compradores. Na Fraxy, projetos de incorporação podem ser tokenizados para captar recursos de forma mais ágil e democrática.

Patrimônio de Afetação

O Patrimônio de Afetação é um mecanismo de proteção previsto na legislação brasileira que separa o terreno e as receitas de uma obra específica do restante dos bens da incorporadora. Isso garante que, em caso de falência ou problemas financeiros, os recursos vinculados ao empreendimento afetado não possam ser usados para pagar outras dívidas da empresa — protegendo os investidores e compradores do projeto.

VGV (Valor Geral de Vendas)

O **Valor Geral de Vendas (VGV)** é a soma total estimada das receitas obtidas com a venda de todas as unidades de um empreendimento imobiliário. Por exemplo: se um prédio possui 20 apartamentos, cada um vendido por R\$ 500.000, o VGV será de R\$ 10 milhões. Esse indicador ajuda a dimensionar o porte e potencial de retorno de um projeto antes mesmo de ele ser construído ou comercializado.

V. Declarações finais

- Adequação e liquidez. O investimento imobiliário possui fatores de risco e pode resultar em perda parcial ou total do capital. O investimento é inadequado para investidores que necessitam de liquidez no curto ou médio prazo ou que não toleram volatilidade e risco de perdas.
- Ausência de garantias. Não há garantia de rentabilidade, preservação de principal, distribuição mínima, resgate antecipado ou recompra (pela Fraxy ou por qualquer terceiro), nem qualquer cobertura por FGC, SUSEP, BACEN ou entidades congêneres.
- Projeções e materiais. Rentabilidade passada, estimativas, projeções, simulações, estudos e materiais de marketing têm caráter meramente informativo e não constituem promessa, garantia ou compromisso de desempenho futuro.
- Avaliação independente. Recomenda-se que o investidor obtenha assessoria independente (jurídica, contábil e tributária) e fundamente sua decisão em análise própria dos documentos da oferta e dos riscos envolvidos.
- Prevalência documental. Em caso de conflito ou divergência de informações, prevalecem o Contrato de SCP e os documentos específicos de cada empreendimento (inclusive, se aplicável, termos de adesão, memorandos, regulamentos e aditivos), bem como os registros e controles mantidos pela sócia ostensiva.

Não há exaustividade. Os fatores de risco descritos neste Anexo são exemplificativos e não exaustivos; podem existir riscos não listados ou hoje considerados remotos que se tornem relevantes ao longo do investimento.

Caso tenha dúvidas, queira fazer uma solicitação ou precise tirar alguma questão relacionada ao seu investimento, a equipe da Fraxy está à disposição para ajudar.



E-mail de Suporte

Envie para: **atendimento@fraxy.io**



fraxy

Fracionar para multiplicar

atendimento@fraxy.io