

## INVESTWEB

### MATERIAL DIDÁTICO DO INVESTIDOR

A INVESTWEB é uma plataforma de investimento participativo que realiza ofertas públicas de valores mobiliários de sociedades empresárias de pequeno porte com dispensa de registro na Comissão de Valores Mobiliários -CVM, de acordo com as normas da Instrução CVM n.º 588, de 13 de julho de 2017.

No intuito de orientar os interessados nas ofertas de valores mobiliários através da Plataforma, a INVESTWEB disponibiliza o presente material didático.

A realização de investimentos através da Plataforma possui sistemática própria e adoção de alguns termos técnicos. Abaixo, descrevemos elas e outras características deste tipo de oferta para melhor compreensão por parte dos interessados.

#### **1. Glossário de Termos Técnicos que Usualmente Constam dos Contratos ou Escrituras Utilizados pela Plataforma:**

***Crowdfunding de Investimento:*** captação de recursos por meio de oferta pública de distribuição de valores mobiliários dispensada de registro, realizada por emissores considerados sociedades empresárias de pequeno porte, e distribuída exclusivamente por meio de Plataforma, sendo os destinatários da oferta uma pluralidade de investidores.

***CVM:*** Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica federal responsável por fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários no Brasil.

***ICVM 588:*** Instrução CVM n.º 588, de 13 de julho de 2017, que dispõe sobre a oferta pública de distribuição de valores mobiliários de emissão de Sociedades Empresárias de Pequeno Porte realizada com dispensa de registro por meio de Plataforma Eletrônica de Investimento Participativo.

***Plataforma:*** Plataforma eletrônica de investimento participativo, sendo pessoa jurídica regularmente constituída no Brasil e registrada na CVM, com autorização para exercer profissionalmente a atividade de distribuição de ofertas públicas de valores mobiliários de emissão de sociedades empresárias de pequeno porte, realizadas com dispensa de registro, exclusivamente por meio de página na rede mundial de computadores, programa, aplicativo ou meio eletrônico que forneça um ambiente virtual de encontro entre investidores e emissores.

***Investidor Líder:*** Pessoa natural ou jurídica com comprovada experiência de investimento nos termos do art. 35, § 2º da ICVM 588 e autorizada a liderar sindicato de investimento participativo.

**Investidor Profissional:** De acordo com a ICVM 539, são considerados investidores profissionais: as instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; as companhias seguradoras e sociedades de capitalização; as entidades abertas e fechadas de previdência complementar; as pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio; os fundos de investimento; os clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; e agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; os investidores não residentes.

**Investidor Qualificado:** São considerados investidores qualificados os Investidores Profissionais; as pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; 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 clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.

**Sociedade Empresária de Pequeno Porte (“Sociedade”):** Sociedade empresária constituída no Brasil e registrada 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.

**Incorporador:** aquele que registra a incorporação de um imóvel e coordena a sua projeção, execução e vendas. O incorporador pode ou não internalizar a tarefa de construir o imóvel. Caso não seja, uma construtora terá de ser contratada para fazê-lo.

**Análise de Viabilidade Econômico-financeira:** é uma análise dos números do negócio que projeta qual será o custo, a receita estimada, o fluxo de caixa, o lucro, etc.

**Contrato de Mútuo:** o Contrato de Mútuo nada mais é do que um contrato de empréstimo onde a Mutuante se compromete emprestar recursos e a Mutuária. Este contrato pode ser celebrado entre pessoas físicas ou jurídicas e, caso assinado por duas testemunhas constitui título executivo extrajudicial.

**Mutuante:** aquele que empresta recursos por intermédio de um contrato de mútuo.

**Mutuária:** aquele que recebe um empréstimo por intermédio de um contrato de mútuo.

**Ganho de Capital:** é o valor absoluto que o investidor recebe a mais do que o valor que investiu.

**IGP:** calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), o IGP (Índice Geral de Preços) é um indicador muito utilizado no Brasil para corrigir contratos e assim protege-los dos efeitos da inflação. O índice leva em consideração os preços ao produtor, ao consumidor e os custos da construção.

**INCC:** também calculado pela FGV, o Índice Nacional da Construção Civil é um indicador da de preços exclusivamente no mercado da construção civil brasileiro. Durante o período de 2011 a 2016, o indicador tem oscilado entre 6% e 8,1%.

**VGv:** significa “Valor Geral de Vendas” e representa a soma do valor de venda de cada uma das unidades de um empreendimento.

## **2. Procedimentos para Investir:**

O investimento por meio da Plataforma deve ser feito através do acesso à página da INVESTWEB na internet. Para isso, o investidor deve acessar [www.investweb.co](http://www.investweb.co) e efetuar seu cadastro clicando no botão “Login”, e em seguida preenchendo seus dados no campo “Cadastre-se”. Uma vez cadastrado na Plataforma, será possível ao investidor realizar o seu login a qualquer momento no site através do preenchimento de seu e-mail e senha de acesso.

Com a utilização de seu e-mail e senha o investidor que efetuar seu login na Plataforma terá acesso à página de Ofertas Disponíveis, na qual constarão todas as captações em aberto e suas características básicas. Caso o investidor queira saber mais a respeito de uma oferta, deverá clicar em “Saiba Mais”. Em seguida o investidor interessado deve clicar em “Invista Agora”, complementar seus dados em “Dados Completos” e clicar no botão “Próximo”, por meio do qual acessará a página “Perfil do Investidor”. Selecionado o perfil, o investidor deve clicar em “Próximo” e indicar na página “Investimento” o valor que pretende investir e clicar em “Investir”, sendo que a Plataforma reconhecerá o valor mínimo definido para a oferta, bem como o valor máximo, estabelecido de acordo com a ICVM 588 e o perfil do investidor.

Após a conclusão da etapa acima, o investidor receberá em seu e-mail cadastrado o contrato representativo do investimento, as declarações dos Anexos 4-A, 4-B ou 4-C, conforme o caso, e o Termo de Ciência e Risco aplicável à oferta (“Documentos de Investimento”) para assinatura eletrônica por meio do link da Clicksign enviado no e-mail, bem como os dados da conta bancária para realização da transferência do valor a ser investido.

Os Documentos de Investimento serão armazenados pela Plataforma pelo período de 5 (cinco) anos e ficarão disponíveis ao investidor durante todo o período de investimento e acompanhamento da oferta.

Na mesma data da assinatura dos documentos, o investidor deve realizar o depósito do valor do investimento na conta indicada nos Documentos de Investimento, onde ficarão bloqueados até o encerramento da oferta.

O investimento se confirmará com o efetivo depósito na conta (“Confirmação”). Entretanto o investimento só se concretizará com o alcance do valor mínimo estipulado para a oferta. Caso o valor mínimo da oferta não seja atingido, cada investidor receberá o valor integral destinado à oferta, sem correção

O investidor tem o direito de desistir de sua oferta pelo prazo de 7 (sete) dias contados da Confirmação. Neste caso, o investidor deve comunicar sua decisão através do envio de e-mail para [contato@investweb.co](mailto:contato@investweb.co). Em até 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação de desistência, o valor destinado à oferta será creditado na conta indicada pelo investidor em seu cadastro, que deverá ser a mesma conta de origem dos recursos.

Serão admitidas ofertas parciais, desde que atingido o valor alvo mínimo de captação, a ser definido em cada oferta específica, sendo que o valor alvo mínimo de cada oferta deverá ser igual ou superior a 2/3 do valor máximo da oferta, como determina a ICVM 588.

### **3. Limites para Realização de Investimento:**

De acordo com a ICVM 588, o valor total para realização de investimento por cada investidor em valores mobiliários ofertados com dispensa de registro nos termos da ICVM 588 é limitado a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ano-calendário.

Ficam excetuados deste limite, o Investidor Líder, o Investidor Qualificado, ou qualquer investidor que possua Renda Bruta Anual ou montante de investimentos financeiros superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo que neste caso o limite anual de investimento em valores mobiliários ofertados com dispensa de registro nos termos da ICVM 588 será ampliado para até 10% (dez por cento) do maior destes dois valores por ano-calendário.

Desta forma, caso o investidor tenha realizado investimentos por meio de outras plataformas, o valor dos investimentos já realizados será subtraído do valor dos limites indicados acima e o saldo obtido corresponderá ao valor máximo que o investidor poderá realizar por meio da Plataforma.

### **4. Prazo dos Retornos:**

Os retornos ocorrem sempre no vencimento do título, cujos prazos podem variar de 12 a 60 meses, ou seja, é um investimento de médio e longo prazo, com baixa liquidez.

### **5. Resgate Antes do Prazo**

Existe a possibilidade do investidor finalizar seu investimento antes do prazo a qualquer momento. A venda do título estará condicionada ao interesse da incorporadora, demais investidores ou terceiros, em comprá-lo pelo preço que o investidor decidir.

## **6. Riscos do Investimento em Sociedades Empresárias de Pequeno Porte e Possibilidade de Perda do Total do Capital Investido:**

Os fatores de riscos principais associados ao investimento em Sociedades Empresárias de Pequeno Porte por meio da Plataforma são os seguintes:

### Riscos relacionados à economia brasileira e a fatores macroeconômicos:

Os investimentos estão sujeitos às políticas governamentais, que podem influenciar, positiva ou negativamente, nos rendimentos dos ativos que compõem o patrimônio da Sociedade e, conseqüentemente, afetarão seus investidores. Além disso, o mercado nacional está sujeito às oscilações mundiais, de modo que eventos que ocorrem no exterior podem influenciar o mercado brasileiro no qual atue a Sociedade.

Os mercados em que atuam a Sociedade estão sujeitos a mudanças decorrentes de medidas que venham a ser implementadas pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, tais como reformas administrativas, sociais, fiscais, política, trabalhistas, gerando os riscos inerentes a este processo, tais como alteração na taxa básica de juros, aumento da carga tributária.

O comportamento negativo da economia brasileira resultante de fatores internos ou externos, pode e normalmente resulta em oscilações negativas nos mercados em que a Sociedade atue, suscetíveis e sensíveis a crises, recessões e alterações econômicas significativas.

### Riscos relacionados ao Investimento:

**Falta de Liquidez:** Caso o investidor queira vender seus valores mobiliários, somente poderá negociá-los em mercado privado, o que pode resultar na dificuldade para obtenção de interessados em tais valores mobiliários. O investidor que adquirir os valores mobiliários de emissão da Sociedade deve estar ciente de que tal investimento possui características peculiares e específicas quanto à liquidez, consistindo, portanto como um investimento de médio e longo prazo.

**Ausência de Rentabilidade:** O investimento em valores mobiliários de emissão da Sociedade é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do investidor dependerá do resultado do projeto desenvolvido pela Sociedade, salvo em ofertas onde a Sociedade oferecer garantia de rentabilidade mínima.

Riscos associados ao investimento em sociedades empresárias de pequeno porte:

Antes de tomar uma decisão de investir na Sociedade, os investidores devem, diante de sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis.

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos: Independe do mercado de atuação da Sociedade, mesmo que esta possua ativos de sua titularidade, a

propriedade de valores mobiliários não confere aos seus investidores a propriedade sobre tais ativos ou direitos a estes relacionados.

As sociedades empresárias de pequeno porte e os ativos imobiliários também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, alterações na política econômica, decisões judiciais, etc.

Taxas de Mortalidade de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte:

Das empresas brasileiras de pequeno porte (EPP) constituídas entre 2008 e 2012, 3% encerraram as operações dentro de dois anos; e das microempresas (ME) brasileiras, constituídas no mesmo período, 50,4% encerraram as operações dentro de dois anos.

Fonte: Estudo SEBRAE – Sobrevivência das Empresas, 2016: <https://goo.gl/DLveLV>

Risco Tributário:

O risco tributário consiste na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando as Sociedades ou seus investidores a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos associados ao investimento em ativos imobiliários:

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra desapropriação, parcial ou total, do imóvel que compõem os ativos imobiliários das Sociedades por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários, os recursos obtidos pelas coberturas dos seguros dependerão da capacidade de pagamento das companhias seguradoras contratadas, nos termos das apólices exigidas. Por outro lado, as coberturas contratadas poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Riscos Jurídicos e relacionados a processos judiciais:

O desenvolvimento do modelo financeiro, econômico e jurídico das Sociedades foram realizados com base na legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Apesar de as Sociedades tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais as sociedades empresárias de pequeno porte figurarão na qualidade de parte, existe o risco de que eventuais perdas

em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelas Sociedades.

### **7. Importância da Constituição de um Portfólio de Investimento como Fator Mitigador de Riscos:**

A diversificação do investimento por parte do investidor é o maior mitigador de riscos de perdas de capital, tendo em vista que os investimentos em Sociedades Empresárias de Pequeno Porte têm o risco maior e tal diversificação diminuiria o risco de uma perda concentrada de capital em uma única sociedade.

### **8. Avaliação do Valor da Sociedade no Momento da Oferta:**

Existem dificuldades de avaliação do valor de empresas, nascentes (startups), devido a falta de históricos financeiros e operacional para basear os cálculos. A avaliação é uma estimativa bastante subjetiva, e é difícil para o investidor conseguir calcular a avaliação exata da empresa

No caso de projetos imobiliários, no momento da oferta, o valor da empresa é precificado apenas pelos ativos que a compõe. Todas as ofertas disponibilizadas na plataforma da Investweb e dispensadas de registro nos termos da Instrução Normativa CVM no 588/2017 serão efetuadas por SPE (Sociedades de Propósito Específico), que terão como operação um único empreendimento. Ademais, estas empresas já terão o terreno (local do empreendimento) em seu nome, o projeto da obra aprovado nos órgãos competentes e um seguro término de obra contratado. Neste sentido, a precificação desta empresa gira em torno do valor de mercado do terreno acrescido do custo de confecção e aprovação dos projetos envolvidos.

### **9. Dificuldades de Apreçamento dos Valores Mobiliário após a Oferta:**

No momento da oferta, os valores mobiliários terão seu valor nominal equivalente ao seu valor real, entretanto, quando encerrada a oferta, valor poderá oscilar, deixando de possuir tal compatibilidade. Em função de tal diferença e aliada à baixa liquidez dos valores mobiliários, o investidor pode não recuperar o valor investido através da venda dos valores mobiliários. Adicionalmente, dadas as características da Sociedade, não é possível prever o valor real dos valores mobiliários após a oferta.

### **10. Prestação de Informações pela Empresa Tomadora**

O investidor deve estar ciente de que não há obrigatoriedade nem exigência legal de apresentação de demonstrações financeiras periódicas por parte do emissor aos

investidores nem tampouco da contratação e apresentação de auditoria independente destas demonstrações.

Contratualmente, o tomador é obrigado a passar informações periódicas aos investidores e atualizá-los no que diz respeito a vendas e recebimentos, no entanto, isto não implica na obrigatoriedade de contratação de auditoria independente. A INVESTWEB exige a prestação de contas, ao menos trimestral, por parte dos incorporadores no que diz respeito a vendas, obras e recebimentos referentes aos empreendimentos, no entanto tal exigência constitui apenas política interna, estabelecida contratualmente com o incorporador e não tem força de lei apesar de implicar em multa para o emissor em caso de descumprimento.

#### **11. Custódia dos Valores Mobiliários Emitidos:**

Os valores mobiliários emitidos pela Sociedade não serão armazenados por instituição custodiante como ocorre em outros tipos de investimento, ou seja, os Documentos de Investimento devem ser devidamente armazenado pelo investidor.

#### **12. Remuneração da Plataforma:**

A remuneração da Plataforma é cobrada da seguinte forma:

- Taxa de estruturação, correspondente a um valor fixo, cobrado diretamente da Sociedade emissora dos valores mobiliários.
- Taxa de sucesso sobre a captação, correspondente a um percentual incidente sobre o valor captado, pago diretamente pela Sociedade emissora.
- A Investweb não cobra nenhum valor no caso de somente avaliar e receber ofertas de empresas captadoras em sua plataforma, sem que estas ofertas realmente participem da rodada de negócio.

#### **Simulação de Remuneração:**

Exemplo:

Valor Proposto de Captação = R\$ 1.000.000,00

Taxa de Estruturação cobrado pela Investweb é R\$ 15.000,00 no primeiro projeto. Nas demais rodadas de investimento da mesma sociedade emissora dos valores mobiliários, a Investweb cobra R\$ 5.000,00 de taxa de estruturação.

Taxa de Sucesso sobre o Valor da Captação é de 8% (do valor captado) = R\$ 80.000,00 ( no caso de captação de R\$ 1.000.000,00 ).



- A Taxa de Estruturação é cobrada independentemente do sucesso do valor captado.

### **13. Precificação dos Títulos:**

Durante o período da oferta, o preço nominal do título a ser adquirido equivale ao seu valor real, no entanto, uma vez encerrada a oferta pública, esta compatibilidade pode deixar de existir em função das expectativas com relação a este instrumento. Por este motivo o investidor deve ter cuidado ao adquirir qualquer título disponível na plataforma do INVESTWEB pois o valor investido não poderá ser automaticamente recuperado através da venda do seu título tendo em vista a baixa liquidez e a possibilidade de que os valores ofertados pelo título em questão podem estar abaixo do preço nominal pago pelo mesmo.

É impossível prever qual será o valor real do título adquirido via plataforma da INVESTWEB após o encerramento da oferta, por isto o investidor deve ter cuidado ao depositar seus recursos neste tipo de investimento.

### **14. Estrutura de sindicatos de investimento:**

As emissoras podem organizar suas ofertas através de sindicatos de investimento, estruturas de investimento coletivo organizadas e geridas por investidores líderes - pessoas físicas ou jurídicas que encabeçam a oferta, compartilhando suas teses de investimento com os investidores e podendo se envolver nas atividades das emissoras, para ajudá-las no desenvolvimento do negócio após a conclusão da oferta.

O aporte via sindicatos de investimento pode ser feito diretamente na emissora ou através de veículos de investimento, que organizam os acionistas em um único aporte. O custo de estruturação desses veículos varia de acordo com as ofertas, e é apresentado com transparência nos materiais de cada oferta.

### **15. Taxas de Desempenho:**

A Investweb não cobra taxa de desempenho sobre os investimentos, e tampouco os agentes de estruturação (quando existentes).

Em caso de ofertas via sindicatos de investimento, os investidores líderes têm permissão para cobrar taxas de desempenho.

A taxa de desempenho dos sindicatos, definida a cada oferta, conta como uma porcentagem (%) sobre o ganho de capital do investidor. O cálculo desse ganho de capital corresponde à diferença positiva entre o valor recebido pelo investidor no momento da liquidação do investimento e o valor por ele originalmente investido.

Por exemplo:

1. O investidor investe R\$10.000,00 em uma oferta via sindicatos, recebendo direitos de participação acionária na emissora. A taxa de desempenho cobrada pelo sindicato é de 10%.
2. O investidor vende sua porcentagem, ou título, por R\$110.000,00, o que lhe resulta em um ganho de capital de R\$100mil.
3. A taxa de desempenho a ser paga ao sindicato é de 10% desse ganho de capital:  $R\$100.000,00 \times 10\% = R\$10.000,00$ .

### **15. Investidor Líder:**

Os valores de remuneração repassados para o investidor líder, serão apresentados com transparência nos materiais de cada oferta. Variando de acordo com cada rodada de negócio.

Dentre as exigências estabelecidas pela Instrução CVM 588/2017, destacamos que o investidor líder não poderá ter participação societária superior a 20% na empresa captadora anteriormente à oferta, bem como que deverá realizar investimento de recursos próprios de pelo menos 5% do valor alvo mínimo de captação na oferta e nos mesmos termos dos demais investidores apoiadores do sindicato.

O investidor líder deve preencher alguns requisitos para que possa atuar:

- Não estar inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pela CVM, Banco Central e SUSEP;
- Não ter sido condenado por crimes financeiros e de ordem econômica;
- Não ter sofrido nos últimos 5 anos, punição em decorrência de atividade sujeita a controle e fiscalização da CVM, Banco Central e SUSEP.

Além disso, o líder deverá apresentar aos investidores sua tese de investimento pessoal para a escolha da empresa investida, de modo a auxiliar os apoiadores na tomada de decisão, bem como divulgar sua experiência prévia na liderança de rodadas de investimento ou com a realização de investimentos pessoais em sociedades empresárias de pequeno porte.

Por fim, o investidor líder poderá atuar junto à sociedade empresária de pequeno porte, aplicando seus conhecimentos, experiência e rede de relacionamento, visando aumentar as chances de sucesso da sociedade, além de exercer a função de interlocutor entre empresa e o sindicato de investimento.

### **16. Contato, Consultas e Reclamações:**

Quaisquer consultas, sugestões ou reclamações à Plataforma podem ser feitas através de [contato@investweb.co](mailto:contato@investweb.co) ou pelo telefone/WhatsApp (47) 99923-1288.

Caso o investidor não se sinta satisfatoriamente atendido pela Plataforma, a CVM (Comissão de Valores Mobiliários) poderá ser diretamente contatada através do Serviço de Atendimento ao Cidadão (SAC), disponível por meio do link <http://www.cvm.gov.br/menu/atendimento/sac.html>.