



RFDIM01

Token Imobiliário 01*



Código do token:
RFDIM01

Classe do ativo:
Imobiliário

Data lançamento do token:
30/01/2023

Valor inicial do token:
R\$ 100,00

Vencimento final estimado:
18/07/2025

Quantidade emitida de tokens:
70.000

Pagamento:
Liquidações parciais

Rentabilidade estimada do token:
18% ao ano¹

Risco:
Grupo Ascensus [<saiba mais aqui>](#)

Detentor do ativo real:
BRK [<saiba mais aqui>](#)

Oportunidade

O token RFDIM01 representa um contrato de locação de galpão logístico da BRK, para uma das maiores lojas de móveis e artigos de decoração online do Brasil.

O imóvel está localizado às margens da Rodovia SC 417, na cidade de Garuva – SC, à 32km do Porto Itapoá, sendo que a parte a ser locada representa uma área construída de 15.214,61 m². O imóvel se encontra devidamente matriculado sob o no 2.457 no Ofício de Registro de Imóveis de Garuva – SC;

Nessa operação, a BRK está cedendo os fluxos financeiros oriundos da locação deste imóvel.

Sobre a BRK

A BRK é uma empresa do setor imobiliário que atua especificamente no ramo logístico, oferecendo espaços para locação em seu condomínio localizado em Garuva (SC), no trevo de acesso ao Porto Itapoá.

Em outubro de 2022, a companhia apresentou receita equivalente a do ano anterior, em R\$ 2,8 milhões. O lucro líquido demonstra as sólidas margens da companhia, com poucos custos envolvidos nos aluguéis do galpão e despesas operacionais.

A operação envolvendo a BRK possui rating AA. Influenciaram na nota a qualidade das demonstrações financeiras da companhia, a localização e características do imóvel, o pacote de garantias e a posição financeira da locatária.



¹ As estimativas de retorno foram elaboradas com base nas informações disponíveis no momento do lançamento da oportunidade até o vencimento do último pagamento. Assim, são meramente ilustrativas e não constituem garantia por parte do Mercado Bitcoin, MB Tokens, BRK, Ascensus e/ou por qualquer empresa do seu grupo. O cálculo de retorno considera base 365 e o prazo em dias corridos.

* Token relativo ao mercado imobiliário



Sobre as garantias

Ascensus Investimentos Ltda. como devedora solidária

A Ascensus Investimentos Ltda. tem participação societária indireta na BRK e é devedora solidária, portanto, responsável, em conjunto com a empresa locatária do imóvel, pelo cumprimento de todas as obrigações pecuniárias, principal e acessórias, resultantes do contrato de locação.

Principal sócio da Ascensus Funds & Investments LLC. como devedor solidário

Como mais uma camada de segurança, um dos principais sócios da Ascensus Funds & Investments LLC é devedor solidário, portanto, responsável, em conjunto com a empresa locatária do imóvel, pelo cumprimento de todas as obrigações pecuniárias, principal e acessórias, resultantes do contrato de locação.

Transações de 1,5x PMT em conta sob controle da MB

A MB ficará responsável por autorizar as transações realizadas pela BRK, na conta de recebimento referente ao contrato lastro da operação. Definiu-se que ficarão em trânsito nessa conta o equivalente a 1,5x o valor da PMT.



Entendendo a relação entre BRK e empresa locadora do imóvel

Os fluxos de pagamento da BRK são recursos financeiros que ela deverá receber em uma data futura, decorrente da locação de um galpão logístico para empresa do setor de móveis e decoração. Ela decidiu antecipar esses recursos gerando um caixa à vista.

A BRK pode ter um acesso mais rápido a recursos financeiros por meio da antecipação de recursos. A antecipação de um fluxo de pagamento pode trazer maior saúde financeira para ela.

Assim, ao adquirir um token lastreado em fluxos de pagamento, o principal risco da operação é dos grupos envolvidos, que mantêm sua obrigação de realizar o pagamento futuro.

Além disso, o cliente da BRK referente ao contrato lastro da operação será notificado sobre a indicação de conta bancária adequada para recebimento dos valores devidos, mitigando o eventual risco de irregularidades no pagamento.

Cenário*

Cenário

Rentabilidade (a.a)*
Rentabilidade %CDI**
Vencimento*

Base

18%
129%
Jul/25

O cenário base de retorno previsto em 18% ao ano e vencimento final em 18 de julho de 2025.

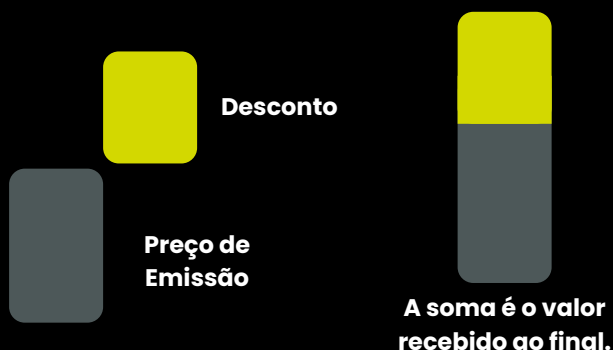
*Não constituem garantia de retorno por parte do Mercado Bitcoin, MB Tokens, BRK e Ascensus e/ou por qualquer empresa de seus grupos.

**Rentabilidade considerando a Taxa DI de 13,65% a.a



Retorno

O retorno da operação é composto por um desconto que o proprietário do fluxo de pagamento define sobre o preço inicial de negociação.



Benefício tributário

É isento do imposto de renda o ganho de capital auferido na alienação dos ativos, cujo preço seja igual ou inferior a R\$ 35.000,00 por mês.

Fluxo de operação

CESSÃO

Negociação com desconto do valor dos fluxos para cessão

GERAÇÃO

Criação dos tokens RFDIM01 que representam o contrato de cessão dos fluxos financeiros

VENDA AOS CLIENTES

Disponibilização dos tokens para negociação na plataforma do MB

NEGOCIAÇÃO

Negociação dos seus tokens no mercado secundário de forma livre pelos clientes após 90 dias da data de lançamento ou em até 5 dias após esgotar os tokens.

PAGAMENTO

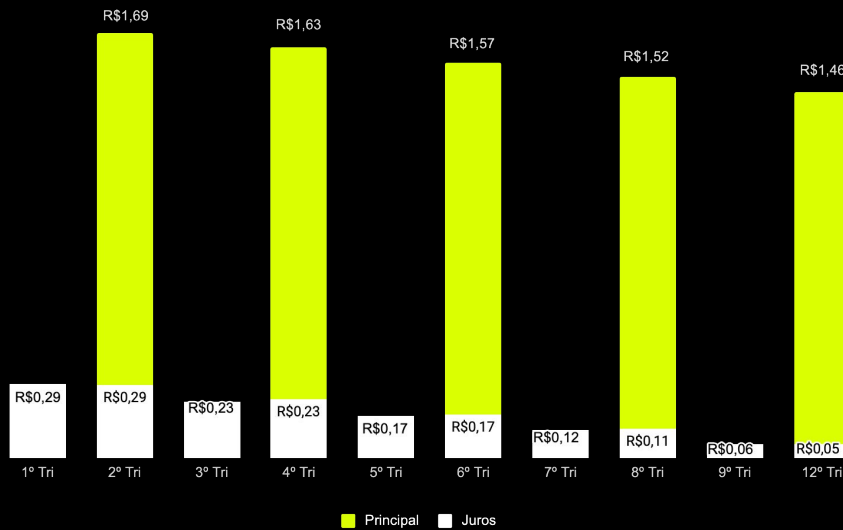
Após o recebimento da quantia devida, os valores líquidos em reais serão pagos aos titulares de tokens



Pagamento do *RFDIM01* (Em R\$ MM)

Assim que os valores referentes aos pagamentos forem recebidos pela BRK e transferidos para o Mercado Bitcoin, imediatamente será feita a liquidação do *RFDIM01* para os token holders em um processo conhecido como 'queima de tokens'.

O token terá pagamentos de **juros trimestral** e **amortização de 20% do principal a cada semestre**, conforme gráfico abaixo



Características da oportunidade



Registro na Blockchain

Os ativos digitais serão lançados com utilização da Blockchain, via ERC-20, que padroniza funções de smart contracts e podem ser utilizados para diversas aplicações. Os tokens e o contrato inteligente podem ser visualizados no QR CODE ao lado.



Análise de Crédito

A MB Asset realizou uma criteriosa análise de crédito que pode ser visualizada no QR CODE ao lado. A operação obteve o rating AA



Principais riscos

- **A empresa pode atrasar o pagamento e/ou não realizar o pagamento dos fluxos.**
 - **O emissor do token pode fazer dupla cessão do fluxo de pagamento.**
- **Insolvência das participantes envolvidas na estrutura do token (MB, MB tokens, BRK, Ascensus e/ou por qualquer empresa de seus grupos)**

Os riscos mencionados acima podem ter como consequência a redução da rentabilidade anunciada e/ou na perda do valor total investido na aquisição do token.



Características da negociação no mercado secundário:

Abertura do mercado secundário:

Após 90 dias da data de lançamento ou em até 5 dias após esgotar os tokens. Sendo que o preço será definido por oferta e demanda.

Taxas

Negociação em mercado secundário:

Executada: 0,30%

Executora: 0,70%

[<saiba mais aqui>](#)

Local de negociação

Na plataforma do Mercado Bitcoin



Quem está por trás



A maior plataforma para comprar e vender criptoativos da América Latina desde 2013. Com 9 anos de experiência no mercado, estamos democratizando o acesso à nova economia digital para mais de 3,5 milhões de clientes. São mais de 200 criptoativos disponíveis (criptomoedas, tokens, fan tokens, utility tokens, NFTs, DeFis e mais) para negociar 24 horas por dia, 7 dias por semana, no aplicativo ou no site.

Saiba mais em

<https://mercadobitcoin.com.br/>



MB Tokens

Através da tokenização de ativos reais em ativos digitais (tokens) democratizamos o acesso a investimentos que antes estavam disponíveis apenas para grandes investidores. O MB Tokens oferece investimentos em precatórios, consórcios, entretenimento e recebíveis. É uma ótima oportunidade para quem já está familiarizado com investimentos em renda fixa, só que no MB Tokens, é renda fixa digital.

Saiba mais em

<https://mercadobitcoin.com.br/tokens>

*Aviso Legal: Este documento foi produzido e é de propriedade do MB Tokens. As estimativas de retorno, elaboradas com base nas informações disponíveis ao tempo do lançamento da oportunidade e baseadas no valor inicial determinado pelo detentor do ativo e nas regras de correção previstas no contrato de cessão do fluxo financeiro são ilustrativas e não constituem garantia de retorno por parte do Mercado Bitcoin, da MB Tokens, de qualquer empresa do Grupo 2TM, da Ascensus, BRK, de qualquer prestador de serviço deste e/ou das empresas dos grupos dos prestadores de serviço (Partes).

As Partes não se responsabilizam pelas decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste material.

Este documento é de natureza geral e não leva em consideração os objetivos específicos de investimento, situação financeira, conhecimento, experiência ou necessidades específicas de qualquer pessoa em particular, e não deve em nenhuma circunstância ser considerado uma recomendação de aquisição e investimento.

Ao decidir adquirir os tokens, os adquirentes deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação da oportunidade, bem como os riscos apresentados, o que inclui o risco de perda do valor de aquisição do token ("principal").

Os ATIVOS NÃO CONTAM COM GARANTIA DAS PARTES, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. O cliente deve buscar aconselhamento sobre qualquer impacto que uma aquisição de token possa ter em sua posição fiscal e financeira pessoal, sendo o único responsável pela gestão de seus assuntos fiscais, financeiros e jurídicos.

Não fornecemos e não forneceremos consultoria jurídica, financeira, creditícia e/ou tributária. Recomendamos a leitura do Termo de Uso AD e o entendimento dos riscos inerentes a essa operação, principalmente de crédito.

As informações sobre as taxas de negociação no mercado secundário estão disponíveis [aqui](#).

