

THINVEST

MATERIAL DIDÁTICO DO INVESTIDOR



“HÁ UM TEMPO EM QUE É PRECISO ABANDONAR AS ROUPAS USADAS, QUE JÁ TEM A FORMA DO NOSSO CORPO, E ESQUECER OS NOSSOS CAMINHOS, QUE NOS LEVAM SEMPRE AOS MESMOS LUGARES. É O TEMPO DA TRAVESSIA: E, SE NÃO OUSARMOS FAZÊ-LA, TEREMOS FICADO, PARA SEMPRE, À MARGEM DE NÓS MESMOS”.

FERNANDO TEIXEIRA DE ANDRADE

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO DO MATERIAL DIDÁTICO

QUEM NÓS SOMOS?

- Quais são os nossos segmentos?

COMO SER UM DOS NOSSOS INVESTIDORES?

- Envio de declarações
- Oferta das Cotas
- Confirmação do investimento
- Desistência do investimento
- Captação parcial do investimento

INVESTIDORES E PARCEIROS

- Processo de seleção de parceiros
- Possibilidade de Sucesso no investimento, taxa de desempenho e constituição de portfólio de investimento
- Taxa de mortalidade de microempresas e empresas
- Prazo de retorno
- Liquidez, *valuation* e apreçamento
- Guarda de cotações e demonstrações contábeis

ATENDIMENTO AO USUÁRIO

INTRODUÇÃO DO MATERIAL DIDÁTICO

Este material didático foi desenvolvido com o intuito de orientar os interessados em investir nas oportunidades exibidas pela plataforma eletrônica que é mantida pela empresa **THINVEST**. Para tanto, observou-se todos os requisitos exigidos pelo **artigo 25 da Instrução CVM nº 588/17**.

QUEM NÓS SOMOS?



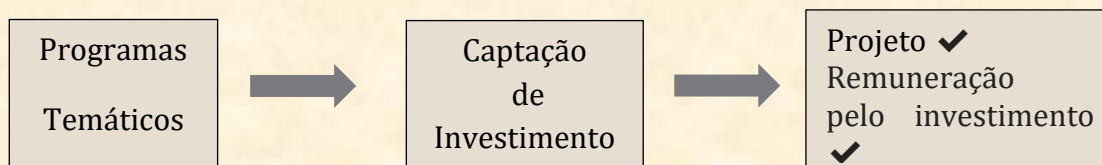
Imagine que você tenha acabado de ter uma epifania, e agora está à procura de uma maneira de fazer o seu dinheiro trabalhar para si. Muitos falam sobre Caderneta de Poupança, Bolsa de Valores, Títulos Públicos, mas investir neste âmbito de operações de mercado, com baixos valores, para obter **um bom retorno e num prazo relativamente curto** pode ser tão difícil quanto ganhar na loteria. Diante disso, a THINVEST se propõe a ser uma empresa primada em proporcionar investimentos seguros e vantajosos para investidores que acreditam nos projetos de nossos parceiros.

Assim como toda iniciativa que preconize estabelecer alternativas de investimentos, a THINVEST é regulada pela **Comissão de Valores Mobiliários (CVM)**. Contudo, ao contrário de grande parte das sociedades empresárias que atuam no mercado financeiro, a THINVEST apresenta ofertas públicas de emissão de valores mobiliários de empresas de pequeno porte dispensadas de registro pela CVM. Desse modo, a autarquia não analisa de maneira prévia as ofertas realizadas na plataforma de **crowdfunding** (que nada mais é do que um modelo de negócio, com o qual há arrecadamento de finanças coletivas). Isso facilita a existência de redes de investimento, todavia, concomitantemente, faz surgir algumas **dúvidas e inseguranças** para os nossos usuários.

Portanto, antes de mais nada, você, investidor, deve ler este Material Didático para que tenha uma boa noção dos investimentos que estamos tratando. Em seguida, antes de aceitar qualquer oferta divulgada pela plataforma da

THINVEST, leia com atenção as informações essenciais da oferta, disponível na plataforma, em especial a **seção de alertas sobre riscos**.

Dado o aviso, vamos explicar um pouco a dinâmica dos investimentos propostos pela THINVEST. Somos uma **“ponte”** entre projetos – de áreas que serão vistas a seguir – e pessoas que queiram capitalizar estas iniciativas para, por fim, ganhar um bom retorno pelo investimento.



QUAIS SÃO OS NOSSOS SEGMENTOS?

Trabalhamos em três áreas diversas, quais sejam:

- i) Investimentos em empreendimentos imobiliários de diferentes áreas.**
- ii) Investimentos nos nossos profissionais selecionados para o auxílio no fomento de carreiras de sucesso.**
- iii) Investimentos em projetos sociais, contribuindo em iniciativas cujos objetos são inovadores, com o fito de preconizar mudanças na comunidade.**

COMO SER UM DOS NOSSOS INVESTIDORES

Antes de tudo, é imprescindível lembrá-lo que as sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas nesta plataforma estão **automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários** - o que significa que elas não são analisadas previamente pela autarquia federal em questão. Nesse sentido, não se implica à esta Comissão garantir a veracidade das informações prestadas, isto é, oferecendo controle de legalidade ou julgamento acerca a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte. Portanto,

reitera-se, antes de aceitar uma oferta, **leia com atenção a descrição da oferta, em especial a seção de alertas sobre os riscos.**

Toda a relação entre a **empresa e investidores** será estabelecida através do endereço eletrônico <https://www.thinvest.com.br/>.

Primeiramente, é necessário que o investidor potencial realize o seu cadastro na plataforma, através de acesso à seção **Registrar**, cujo direcionamento encontra-se no campo superior direito (**barra de opções estática do site**). São informações necessárias para realizar o cadastro: **i) Nome completo; ii) Email; iii) CPF; iv) Data de nascimento; iv) Telefone/ Celular.**

Criada a conta, o usuário poderá acessá-la pela opção **Login**. Após efetuar o procedimento de entrada (informando o nome do usuário e senha), deparar-se-á com uma interface, da qual o objetivo é **facilitar as ações do cadastrado**, na plataforma.

No concernente ao perfil, o usuário(a) poderá registrar seu cartão de débito ou crédito na aba **PESSOAL**, poderá acompanhar suas compras e seu saldo de investimento na aba **MEUS PEDIDOS** e, por fim, poderá editar suas informações pessoais na aba **EDITAR INFORMAÇÕES**.

Passada a fase introdutória, neste momento apresentar-se-á como se dá aplicação financeira, por intermédio da compra de **cotas**. Não obstante, é importante explicar o que é uma cota. Nos investimentos da THINVEST, as cotas correspondem a um contrato de mútuo atrelado a um percentual dos ganhos obtidos no empreendimento. As cotas não conferem direito de participação societária ao investidor, nem direito a voto nas deliberações da empresa.

CONFIRMAÇÃO DO INVESTIMENTO

Cada forma de pagamento possui um modo de confirmação do pedido, no caso de compras realizadas por cartão de crédito, a plataforma automaticamente confirmará o pedido bastando o investidor aguardar e acompanhar via “Minha conta”. Em casos de compras realizadas por meio de boleto bancário, a plataforma aguardará a compensação do pagamento para só depois confirmar o pedido.

DESISTÊNCIA DO INVESTIMENTO

De acordo com o art. 3º, III, da ICVM nº 588/17, após o processo de confirmação, o investidor tem o direito de desistência isento de multas ou penalidades, em até 7 (sete) dias, contados a partir do momento de confirmação do investimento. Para tanto, basta que o investidor entre na página “Minha conta” – “Meus pedidos” e clicar na lixeira relativa ao produto da desistência. Detalhe: O ícone da lixeira ficará visível somente até 7(sete) dias após a compra.

POSSIBILIDADE DE OFERTA PARCIAL SE ATINGIDO O VALOR ALVO MÍNIMO DE CAPTAÇÃO

Quando uma empresa fizer uma oferta pública na plataforma da THINVEST, será indicado um valor mínimo e um valor máximo de captação. Se atingido o valor mínimo de captação do investimento, existe a possibilidade da empresa optar por uma oferta parcial, sendo o valor mínimo igual ou superior a 2/3 (dois terços) do valor máximo captado.

DECLARAÇÕES DE INVESTIDORES

Antes de realizar qualquer investimento pela THINVEST, a CVM exige que os investidores firmem declarações de acordo com seu perfil de investimento.

Investidor Qualificado: declaração na qual o investidor afirma ter conhecimento do mercado financeiro e que possui investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), não sendo necessário aplicar algumas proteções legais propostas na IN 588.

Investidor Individual: declaração na qual o investidor declara que o valor de investimentos em ofertas dispensadas de registro da CVM no ano-calendário não ultrapassa R\$10.000,00 (dez mil reais).

Todas essas declarações são explicitamente apresentadas na plataforma da THINVEST para o investidor antes de efetuar qualquer investimento, não sendo possível concluir a operação em caso de não concordância.

RESTRICÇÕES DE INVESTIMENTO INDIVIDUAIS

A Instrução 588 da CVM, no seu art. 4º, determina algumas regras que implicam em restrições de investimento, em um período de 12 meses no ano-calendário, com base em dois fatores: receita anual bruta e investimento total. Sendo necessário determinar os limites anuais a partir de uma verificação do perfil de investimento:

- *Investidores individuais*: ficam limitados a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
- *Investidores Líder*: caso a renda bruta anual ou o montante de investimentos seja superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
- *Investidores Qualificados*: investidores que declaram possuir conhecimento suficiente sobre o mercado financeiro para que não sejam aplicáveis a ele as regulamentações gerais a demais investidores.

Ressalta-se que caso o investidor tenha realizado investimentos também em outras plataformas de investimentos, o valor do montante já realizado será subtraído do valor dos limites indicados acima, sendo o saldo o valor máximo que o investidor poderá aplicar.

GLOSSÁRIO DE TERMOS E UTILIZADOS PELA PLATAFORMA

- **Crowdfunding** - Contribuição financeira coletiva - “Crowd”, geralmente feita por pessoas físicas, para financiar um projeto
- **Crowdsourcing** - Criação, produção, desenvolvimento e teste coletivo de conceitos, produtos e serviços.
- **CVM - Comissão de Valor Mobiliários**: autarquia vinculada à administração pública indireta responsável pela regulamentação das operações que envolvam títulos ou valores mobiliários no mercado de capitais brasileiro
- **Drag Along**: A obrigação contratual que permite aos acionistas majoritários forçar os acionistas minoritários a se juntarem à venda de uma empresa.

- **Due Diligence:** Processo de auditoria feito antes da conclusão de uma operação de investimento. Compradores avaliam detalhes sobre as operações da empresa, como as áreas contábeis, fiscais e trabalhistas, irregularidades que podem prejudicar o valor e consequente venda da empresa.
- **Earnout:** Acordo que prevê a remuneração financeira do empreendedor após ter vendido o negócio, normalmente condicionado ao atingimento de metas financeiras e operacionais nos anos seguintes à venda.
- **IGP - Índice Geral de Preços:** é um indicador, calculado pela FGV, utilizado no país para corrigir contratos e protegê-los dos efeitos da inflação, levando em consideração os preços ao produtor, ao consumidor e os custos da construção.
- **INCC - Índice Nacional da Construção Civil:** é um indicador, calculado pela FGV, da de preços exclusivamente no mercado da construção civil brasileiro.
- **Plataforma de Investimento:** Portal na rede mundial de computadores gerido pela empresa THINVEST para Investimento Colaborativo, servindo também como ferramenta necessárias para facilitar a comunicação desta com os Investidores que aderiram aos termos do Contrato, seja enquanto estiver sendo ofertado o Projeto de Captação ou durante a vigência do Contrato.
- **ROI - Return Over Investment:** “Retorno sobre o investimento”. É um indicador financeiro que indica percentualmente o valor ganho com o investimentido ao final do período determinado.
- **TIR - Taxa Interna de Retorno:** indicador que leva em consideração o retorno percentual do seu investimento ao longo do tempo.
- **VGv - Valor Geral de Vendas:** e representa a soma do valor de venda de cada uma das unidades de um empreendimento.

NOSSA RELAÇÃO COM OS NOSSOS PARCEIROS E INVESTIDORES

PROCESSO DE SELEÇÃO DE PARCEIROS

Para ser um de nossos parceiros, há necessidade da realização do cadastro no site, conforme o passo a passo do tópico anterior. Em seguida, as nossas equipes analisarão, detalhadamente, a proposta do projeto e documentação, ambas enviadas pelo campo **Seleção de Parceiros**.

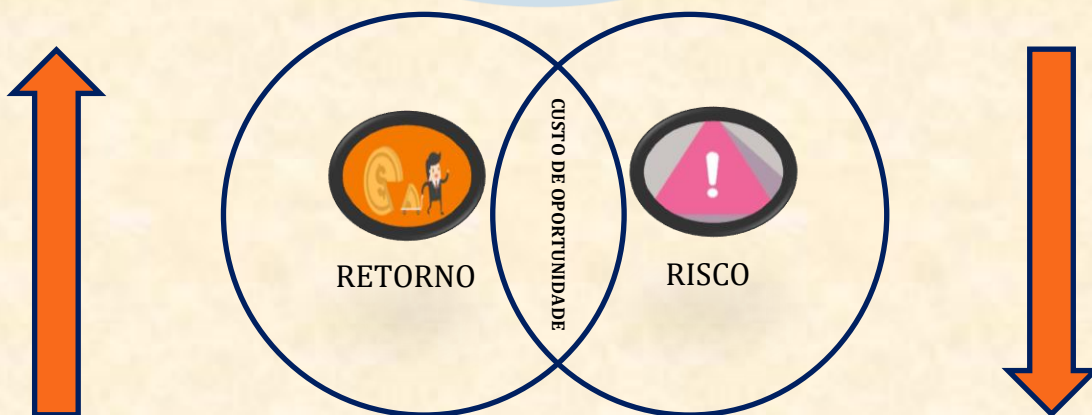
Há espaço tanto para startups, quanto para pessoas cujo projeto já está em execução, ou ainda empresas maduras com perspectiva de expansão.

POSSIBILIDADE DE SUCESSO NO INVESTIMENTO, TAXA DESEMPENHO, PORTIFÓLIO DE INVESTIMENTOS

Inicialmente, é imprescindível dizer que **não há qualquer garantia de retorno do investimento realizado**. De jeito que, deve, desde já, perpassar à mente do investidor **a possibilidade de perda total do capital investido**.

Nesse sentido, somente realize o investimento **se possuir consciência de todos os riscos deste advindos**.

A consciência de investir vem da capacidade de mensurar duas variáveis:



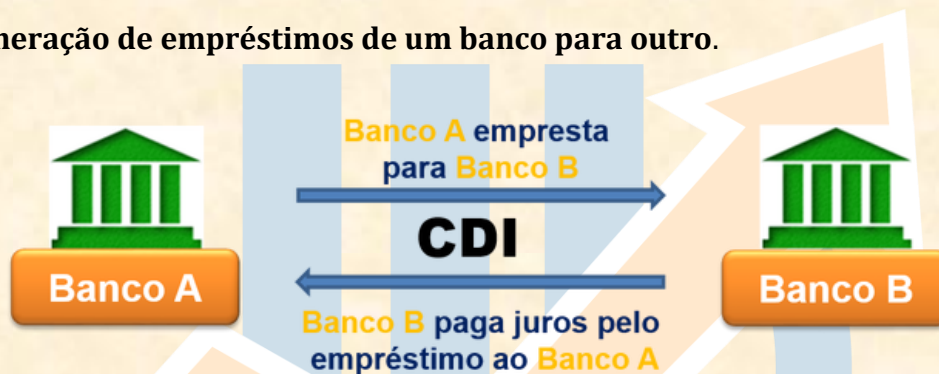
Isso não impede, contudo, o fato de que haja **a minimização dos riscos**.

Uma estratégia adotada pela THINVEST para que seus negócios sejam de fato uma boa alternativa, é a possibilidade do estabelecimento de **um desempenho mínimo**, em se tratando da não consecução do faturamento e contrapartida esperados das vendas dos parceiros.

No **caso Edifício Rafaela**, por exemplo, a THINVEST recomendou, às construtoras que garantissem uma remuneração das cotas de investimentos na alíquota de **115% sobre o CDI (Certificado de Depósito Interbancário)**.



Caso não saiba, o CDI nada mais é que uma **taxa estipulada para remuneração de empréstimos de um banco para outro**.



Fonte: <http://moix.com.br/o-que-e-cdi>.

De modo secundário, caso haja embargos na obra ou desistência da construtora no projeto **Edifício Rafaela**, a THINVEST recomendou àquela que garantisse a **rentabilidade da poupança** pelo período de captação até a falha/desistência dos executores, sem contar possível **pretensão pelo resgate de investimento mais atualização monetária ou indenização, em via judicial**.

Por isso, é válido ressaltar que os investimentos feitos na plataforma **não devem ser tratados como produto integral** mesmo para uma vida profissional adstrita à negociação de valores mobiliários, mas sim como fração de uma **cesta de investimentos** ou ainda a **parte de uma remuneração diversa dedicada a esse fim**.

Portanto, o maior mitigador dos riscos envolvidos no investimento em iniciativas como a nossa, isto é, **sociedades empresárias de pequeno porte**, é a **constituição de um portfólio diversificado**.

TAXA DE MORTALIDADE DE EMPRESAS DE PEQUENO PORTE, MICROEMPRESAS E EXPECTATIVAS PARA 2018

No último levantamento, realizado pelo **SEBRAE**, das **empresas de pequeno porte (EPP)** brasileiras constituídas, no intervalo entre 2008 a 2012, **3 %** encerraram seu ciclo operacional global em **dois anos**, enquanto que das **microempresas (ME)** brasileiras constituídas, no mesmo interstício, **50,4%** encerram suas atividades dentro de **dois anos**.

Fonte: Estudo realizado pelo SEBRAE, em outubro de 2016: https://m.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/estudos_pesquisas/taxa-de-sobrevivencia-das-empresas-no-brasildestaque15_01e9f925817b3410VgnVCM2000003c74010aRCRD

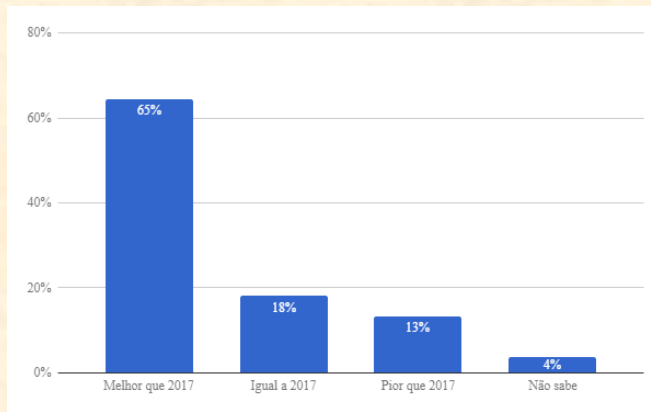
No concernente às expectativas para 2018, a construção, que é uma das atividades meio vinculadas à plataforma (setor imobiliário), além de objeto do presente manual, faz parte do **top 3 da lista de segmentos dos pequenos negócios os quais mais devem se beneficiar da recuperação econômica**. Vide a tabela de atividades:

Segmentos de atividade dos pequenos negócios que mais devem se beneficiar da recuperação em 2018

1. Alimentos e bebidas
2. Vestuário e calçados
3. Construção
4. Saúde
5. Educação
6. Serviços pessoais
7. Serviços especializados
8. Vendas
9. Comunicação/ Computação
10. Informática
11. Entretenimento
12. Lojas de conveniência

Fonte: <http://datasebrae.com.br/expectativas-para-2018/>

Em relação ao que pensam os empresários para os resultados de 2018, **65%** das MPE's acredita que serão melhores do que os de 2017, por outro lado, **13%** acredita que será pior, enquanto que **18%** pensa que será igual e **4%** não sabem ou não quiseram responder.

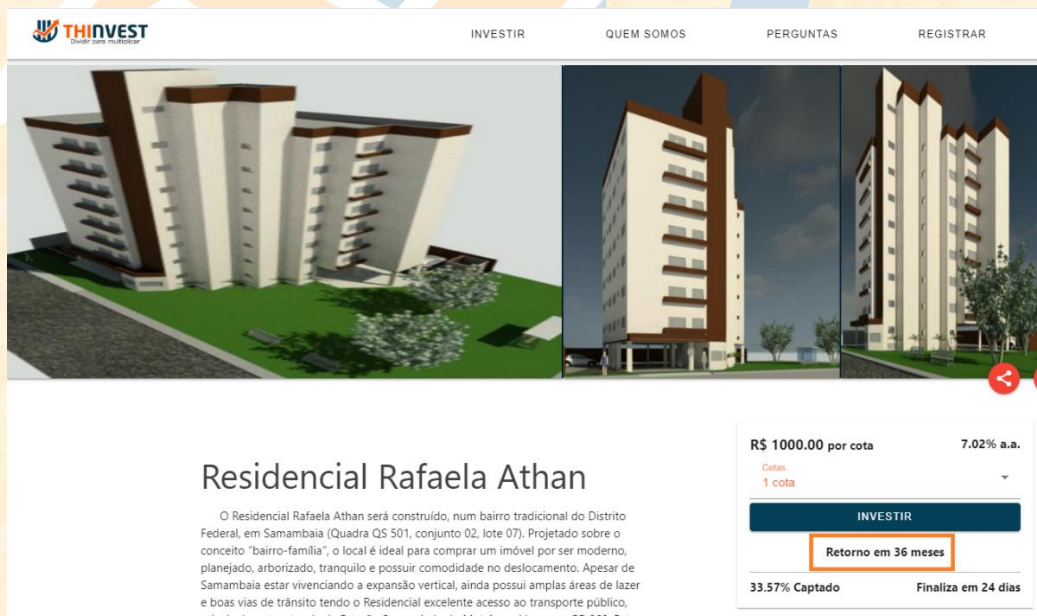


Fonte: <http://datasebrae.com.br/expectativas-para-2018/>

PRAZO DE RETORNO

Falar sobre retorno é mensurar a predição das circunstâncias de determinado cenário. Como se sabe, a plataforma THINVEST se divide em três segmentos: Imobiliário, Carreira e Social.

O **tempo de retorno do investimento**, não apenas na categoria imobiliária, pode ser visto pelo investidor no quadro explicativo acerca do projeto, conforme ilustrado abaixo:



THINVEST
 INVESTIR QUEM SOMOS PERGUNTAS REGISTRAR

Residencial Rafaela Athan

R\$ 1000,00 por cota 7.02% a.a.

Cotas: 1 cota

INVESTIR

Retorno em 36 meses

33.57% Captado Finaliza em 24 dias

O Residencial Rafaela Athan será construído, num bairro tradicional do Distrito Federal, em Samambaia (Quadra QS 501, conjunto 02, lote 07). Projetado sobre o conceito "bairro-família", o local é ideal para comprar um imóvel por ser moderno, planejado, arborizado, tranquilo e possuir comodidade no deslocamento. Apesar de Samambaia estar vivenciando a expansão vertical, ainda possui amplas áreas de lazer e boas vias de trânsito tendo o Residencial excelente acesso ao transporte público, principalmente através da Estação Samambaia do Metrô e saída para a RR 060. Entre

Fonte: <https://thinvest.com.br/products-categories/1/product/1>

Os projetos de **natureza imobiliária** terão, em média, o **tempo de retorno de 36 meses (3 anos)**.

Rememorando-o(a), não há garantia de retorno do investimento efetuado

LIQUIDEZ, VALUATION E APREÇAMENTO

As demais grandezas constantes nesse tópico são **diretamente relacionadas à primeira**. E como é recorrente este dizer no manual, qualquer

A liquidez pode ser definida como a característica geral de um **ativo**, em outras palavras, **bens e direitos** - ser convertido em dinheiro (ou títulos de valor compulsório dele derivados).

variável que esteja atrelada a investimento, tendo como referencial a possibilidade de retorno, “caminha ao lado” da **mensuração dos riscos**.

Logo, a THINVEST equaciona o **retorno em função da velocidade de venda** das unidades cuja média já é conhecida, vide o tópico anterior.

Afora a liquidez baseada nos retornos de investimentos, pode-se dizer que as participações nas sociedades empresárias imobiliárias (cotas), presentes na plataforma, **possuem baixo grau de liquidez**, uma vez que é pequena a possibilidade de venda das cotas, o que se justifica por fatores como a **ausência de mercado alternativo para venda do valor mobiliário**. Uma eventual venda de valores mobiliários adquiridos, depende ou do interesse de terceiros (para adquiri-los por um preço negociado entre as partes); ou de venda, fusão, ou aquisição da empresa.

De semelhante modo, é possível julgar a capacidade de **valuation da empresa**.

A *valuation* das empresas apresentadas pela plataforma, no momento do pré-investimento e da oferta, é um procedimento de grande complexidade.

De modo que, enquanto realizar uma avaliação desse gênero, numa empresa da qual o exercício operacional é longo resume-se às **demonstrações de capitalização de mercado somadas à quantidade de demanda do capital social**, em Empresas iniciantes – como é caso de nossos parceiros – aquela é uma tarefa difícil, em razão da imaturidade de faturamento destas.

Por fim, mas não menos importante, como reflexo das características admitidas acima, nesse tipo negocial; alerta-se para a **difícilidade de apreçamento do valor mobiliário após oferta**.

A precificação de valores mobiliários é algo difícil de ser realizada, uma vez que não é possível prever o valor real frente ao mercado, pois esse depende de avaliação após a oferta.

No momento da oferta os valores mobiliários têm valor nominal, que equivalem ao seu valor real, mas esse pode oscilar deixando de ser correspondente. Isso se dá por uma série motivos, como: erros de avaliação das companhias e estimativas tendenciosas de valor pela falta de informações disponíveis e ausência no mercado.

GUARDA DE COTAÇÕES E DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Os valores mobiliários a que se tem referência não serão guardados por instituição custodiante, podendo haver hipótese em que tal serviço não tenha sido contratado pela sociedade empresária. **Logo, há risco de perda total das cotações.**

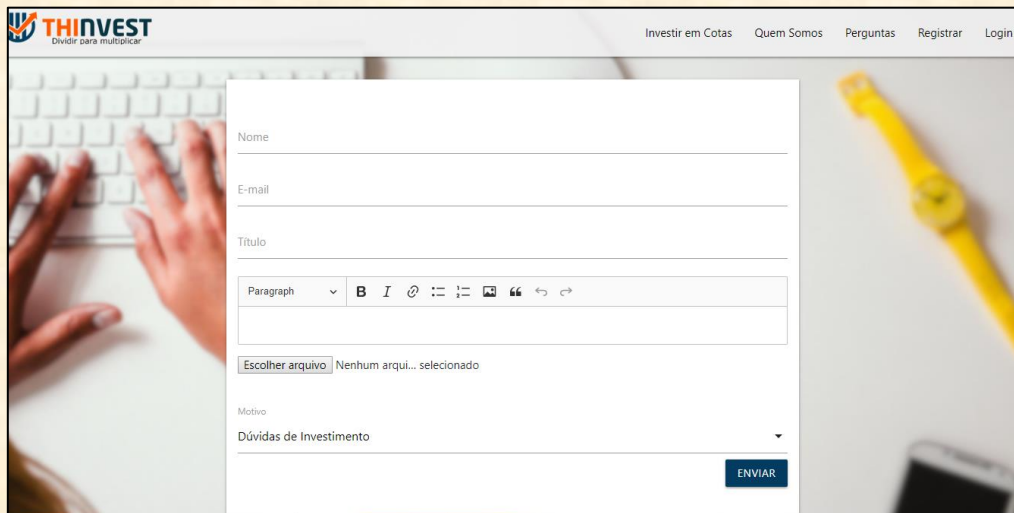
Além disso, não há obrigação, à luz de lei, de que a investida apresente **demonstrações contábeis periódicas** ou contrate e apresente auditoria independente destas demonstrações. Por outro lado, as incorporadoras do investimento deverão prestar informações após interstício temporal determinado. De jeito que, o prazo estipulado constará em via contratual, podendo implicar em multa, no caso de descumprimento.

ATENDIMENTO AO USUÁRIO

Qualquer dúvida que o usuário venha a apresentar a respeito da **plataforma e do seu investimento**, basta que aquele acesse o seguinte link, no qual deverá preencher seus dados: Nome, e-mail e dar um título para a mensagem.

Ainda há possibilidade de anexar documentos, de maneira a informar eventuais erros, por exemplo.

Link: <https://thinvest.com.br/notes/new>



The screenshot shows the THINVEST website interface for creating a new note. The form includes fields for 'Nome', 'E-mail', and 'Título'. Below these is a rich text editor with a toolbar containing options for Paragraph, Bold (B), Italic (I), Link, Bulleted List, Numbered List, Image, Facebook, and Undo/Redo. There is also a file upload section with a button 'Escolher arquivo' and the text 'Nenhum arquivo... selecionado'. At the bottom, there is a 'Motivo' dropdown menu with 'Dúvidas de Investimento' selected and an 'ENVIAR' button.

Acrescente-se a isso, no caso de investidor que tenha realizado compra de algum dos produtos, a THInvest fornece um fórum de discussões para possíveis esclarecimentos quanto ao andamento dos projetos tanto por parte da plataforma como de seus usuários.

Por fim, eventualmente, o investidor achando que foi mal atendido pela THINVEST, ou tendo alguma denúncia a fazer, poderá sempre contar com o Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC) da CVM por meio do link a seguir.

<http://www.cvm.gov.br/menu/atendimento/index.html>.