

REGULAMENTO OFICIAL DOS TOKENS DA SET (SMART ESTATE TOKEN)

1. DEFINIÇÕES GERAIS

SET-EQ (Equity Token): Representa até 20% da participação econômica na empresa Smart Estate Token. Não confere direito a voto, apenas à distribuição de lucros proporcional e à valorização da empresa. Pode ser adquirido diretamente ou via Programa de Reinvestimento Automático de Dividendos (PRAD).

SET-U (Utility Token): Token de utilidade concedido proporcionalmente às taxas de setup pagas pelas incorporadoras (R\$ 1 = 1 token-U). Pode ser usado como desconto em novas taxas (limite de 10% do valor da taxa de setup de cada projeto) ou convertido futuramente em SET-EQ.

Tokens das SPEs (Tokens de Empreendimento): Representam frações ideais de participação econômica em projetos de incorporação imobiliária. São vinculados a uma Sociedade de Propósito Específico e podem ser negociados no mercado secundário, com lock-up de 180 dias.

2. ESTRUTURA JURÍDICA DOS TOKENS

2.1 Classificação dos Tokens

- **SET-EQ:** Security Token representativo de equity na empresa SET.
- **SET-U:** Utility Token para uso exclusivo na plataforma, sem natureza de valor mobiliário.
- **Tokens das SPEs:** Tokens econômicos vinculados a projetos imobiliários.

2.2 Estrutura Legal dos Tokens das SPEs

Os Tokens das SPEs serão estruturados conforme uma das modalidades abaixo, a critério da SET e considerando o perfil da oferta:

(i) Contrato de Investimento Coletivo (CIC) - CVM 88:

- Oferta realizada por meio de plataforma eletrônica autorizada pela CVM;
- Captação limitada a R\$ 15 milhões anuais por emissor;
- Limites de investimento por investidor não qualificado respeitados;
- Documento informativo com riscos, projeções, características do projeto e modelo de governança;
- Sistema de aceite eletrônico.

(ii) Veículo Regulado:

- A SET poderá estruturar a emissão através de SVM, gestora de fundos ou securitizadora regulada;
- Permite captações maiores, uso de CRIs, cotas de fundos e instrumentos similares;
- Estrutura voltada a investidores qualificados ou institucionais.

2.3 Cláusula de Risco e Isenção de Garantia

Aviso de Risco: Os Tokens emitidos pelas SPEs vinculadas à SET não oferecem garantia de retorno financeiro, rentabilidade mínima ou segurança contra perdas. São ativos digitais de natureza especulativa, cujo valor depende exclusivamente do sucesso do projeto imobiliário a que se vinculam, sujeito a riscos de mercado, inadimplemento, atraso, variação cambial, revisões orçamentárias e fatores externos. O investimento é de risco e deve ser feito com ciência plena de tais condições.

2.4 Observância Regulatória

- A SET se compromete a manter conformidade com a legislação aplicável e regulações da CVM;
- A empresa poderá operar através de estrutura internacional, conforme aplicável (ex.: Reg D 506(c) nos EUA);
- Todo investidor estará sujeito a processos de KYC/KYT e aceite eletrônico com termo de risco.

2.5 Natureza Jurídica, Lastro e Riscos Relevantes dos Tokens das SPEs

2.5.1 Natureza do Direito

Os **Tokens das SPEs** conferem ao titular apenas um **direito econômico contratual** proporcional aos resultados financeiros da Sociedade de Propósito Específico (SPE) correspondente, nos termos previstos no contrato da emissão. **Não conferem propriedade direta sobre o imóvel, nem posse, uso ou fruição do bem.**

2.5.2 Lastro e Garantias

- O lastro do token consiste nos **recebíveis da SPE**, correspondentes ao resultado líquido da incorporação realizada;
- Poderá haver **garantias reais acessórias** (alienação fiduciária, cessão fiduciária, hipoteca), registradas:
 - Em cartório competente;
 - Em sistema digital com hash público e timestamp verificável;
 - Em plataforma digital sob responsabilidade da SET ou terceiros contratados;

- A existência e validade das garantias constará em documento específico de cada projeto.

2.5.3 Inadimplência ou Falência

- O token não assegura retorno nem ressarcimento automático;
- Em caso de inadimplência relevante ou falência da incorporadora ou da SPE:
 - O investidor poderá ser habilitado como credor quirografário ou privilegiado, conforme estrutura contratual;
 - A SET auxiliará os investidores na promoção das medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis;
 - O acionamento das garantias dependerá de sua existência e registro adequados.

2.6 Cronograma, Pagamento e Transparência

2.6.1 Cronograma Operacional Padrão

O INVESTIDOR declara ciência de que o cronograma padrão da operação da SPE vinculada aos Tokens de Empreendimento da SET observará, salvo disposição específica da oferta, as seguintes etapas:

- a) Tokenização da fração ideal vinculada ao projeto;
- b) Captação de recursos via plataforma SET;
- c) Início da obra;
- d) Relatórios mensais de andamento (físico e financeiro);
- e) Conclusão da obra e/ou comercialização de 100% das unidades;
- f) Apuração de resultados;
- g) Pagamento proporcional ao INVESTIDOR, via plataforma SET, no prazo estipulado abaixo.

2.6.2 Prazo de Encerramento e Tolerância

O encerramento da operação ocorrerá no prazo máximo de **48 (quarenta e oito) meses a contar da data de início das obras**, podendo haver **prorrogação de até 6 (seis) meses** em casos justificados, mediante comunicação prévia ao INVESTIDOR.

O pagamento ao INVESTIDOR ocorrerá até **60 (sessenta) dias após o encerramento**, respeitada a ordem de liquidação dos compromissos da SPE.

2.6.3 Dever de Transparência da SPE

A SPE deverá, sob pena de responsabilização contratual, fornecer à SET relatórios mensais contendo:

- Percentual de obra executado;
- Valor comercializado;
- Custos incorridos e previstos;
- Projeção de conclusão.

Esses dados serão disponibilizados aos INVESTIDORES via plataforma SET, garantindo acesso transparente e rastreável.

3. MECANISMOS FINANCEIROS E OPERACIONAIS

3.1 Programa de Reinvestimento Automático de Dividendos (PRAD)

Investidores SET-EQ poderão optar por reinvestir automaticamente seus dividendos em novos tokens, com desconto de 2% sobre o valor de mercado.

3.2 Buyback e Queima de Tokens (SET-EQ)

- A SET poderá usar até 5% do lucro líquido anual para recomprar SET-EQ;
- 50% dos tokens recomprados serão queimados e 50% mantidos em tesouraria;
- Queimas adicionais poderão ocorrer mediante metas de faturamento, volume tokenizado e número de holders.

3.3 Mercado Secundário

- Tokens das SPEs negociados inicialmente via P2P supervisionado, com whitelist e aceite eletrônico;
- Lock-up de 180 dias;
- Roadmap para futura DEX permissionada.

3.4 Recompra pela SPE

- Recompra opcional pelos projetos, se houver lucro superior a 120% do orçamento;
 - Condicionada a desempenho e não garantida.
-

4. MODELO DE MONETIZAÇÃO DA SET

1. **Taxa de Setup:** de 2% a 3% sobre o valor total tokenizado por projeto;
2. **Success Fee:** 1% adicional, apenas se 100% dos tokens forem vendidos;
3. **Receita do Pool de Liquidez:** Empréstimos para incorporadoras não tokenizadas, com juros entre IPCA+8% e IPCA+15%;

4. **Taxa de Administração do Pool:** 1% ao ano, sobre o montante administrado pelo pool;
5. **Staking e Gamificação:** Previstos em fases futuras;
6. **Taxa de Transação Secundária:** 0,5% por operação;
7. **Participação Residual na SPE:** 0,5% a 1% do capital da SPE;
8. **Venda de Dados e Analytics Imobiliários:** Etapa futura, com autorização contratual;
9. **Consultoria White Label:** US\$ 50.000 por implantação + US\$ 1.999/mês (modelo SaaS).
10. **FAL – Fee de Aceleração de Liquidez:** 2% a 3% sobre o valor acelerado
11. **Carried Interest:** 10% sobre o lucro da incorporação que exceder 120% do previamente orçado.
12. **Comissão de Corretagem:** 3% sobre unidades autônomas vendidas via base SET

** todas as taxas e tipos de monetização podem ser definidas e/ou alteradas unilateralmente pela SET, de acordo com cada obra e cada SPE tokenizada.*

5 – Programa de Aceleração de Liquidez (FAL)

1. A SET oferece, como serviço adicional opcional às incorporadoras, o **Programa de Aceleração de Liquidez (FAL)**, com o objetivo de estimular a negociação secundária dos tokens emitidos, aumentar a absorção pelo mercado e gerar liquidez conforme a necessidade financeira da obra.
2. O FAL será executado por meio da **contratação de market makers profissionais**, que atuarão na plataforma com ordens coordenadas de compra e venda, respeitando os parâmetros definidos pela SET e as boas práticas de conduta de mercado.
3. O FAL poderá ser contratado de forma **faseada**, com ativações programadas ao longo da execução da obra, denominadas "**pumps de liquidez**", conforme cronograma físico-financeiro do projeto.
4. Cada pump poderá ser ativado em momentos estratégicos, como: a) Após o TGE (Token Generation Event), para absorção inicial; b) Durante fases críticas da obra, como fundação, estrutura ou acabamento; c) Em etapas de comercialização final, para estímulo ao mercado secundário.
5. O custo do FAL será calculado **sobre o valor total do montante acelerado** em cada pump de liquidez, com cobrança direta da incorporadora contratante.

6. A contratação do FAL é facultativa, devendo ser formalizada por instrumento apartado ou cláusula específica no contrato de prestação de serviços da SET com a incorporadora.
7. A SET não garante a valorização dos tokens, devendo o FAL ser entendido como um mecanismo de incentivo à liquidez e não como garantia de performance de mercado.
8. A atuação dos market makers seguirá diretrizes internas de compliance e será auditável, com registro em dashboards públicos mantidos pela SET.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

- Os tokens emitidos não conferem direito a voto;
- A emissão inicial ocorrerá na plataforma própria da SET, com futura listagem em exchange (ex: MEXC);
- A custódia será inicialmente em modelo de autocustódia;
- A SET poderá contratar market maker e market taker para liquidez.

Contato Oficial:

Site: www.smartestatetoken.com

E-mail: contato@smartestatetoken.com

DISCLAIMER

*Os tokens disponíveis na plataforma SET representam **quotas de participação em incorporações imobiliárias**, através de **SPEs ou SCPs**, e **não constituem propriedade direta de imóveis**.*

*Este é um investimento de renda variável, **sem garantia de retorno**, sujeito a riscos como inadimplência, atrasos de obra, variação de mercado e liquidez limitada.*

*O SET atua com alto padrão de transparência, governança e tecnologia blockchain, mas **não promete rentabilidade futura nem assegura resultados financeiros**.*

Leia atentamente o regulamento dos tokens antes de investir. Ao continuar, você declara estar ciente e de acordo com os riscos envolvidos.

O presente regulamento poderá ser alterado a qualquer momento por iniciativa exclusiva da SET – Smart Estate Token.