

Rentabilidade estimada de até

CPC74**CDI + 3,50%**
ao ano¹**Vencimento estimado:** 01/07/2027**Pagamento:** Cash Sweep**Rating MB da operação:**

¹ Não constituem garantia de retorno por parte do Mercado Bitcoin, MB Tokens e/ou por qualquer empresa do grupo, incluindo a Smart Token, Lda. O investimento pode implicar a perda total ou parcial do capital investido. 🇧🇷 Este investimento está sujeito à exposição em reais (BRL).



Oportunidade

O CPC74 representa uma cesta de **12266** tokens de recebíveis de VERSI01, já emitidos, no valor de **BRL 1.236.680,00**, o que equivale a **EUR 199.785,75** na cotação de 6,19 do euro em relação ao real. Com cenário base de retorno máximo previsto de **CDI + 3,50% ao ano**. A liquidação do token VERSI01 será em **BRL**. Após a liquidação, o valor será convertido a EURO para os titulares do CPC74. Com isso, acontece a 'queima de tokens', que é a retirada permanente de circulação dos tokens queimados.

Forma de pagamento: A operação VERSI01 será paga conforme fluxo depositado na conta escrow. Este é um mecanismo automático de proteção: o fluxo de caixa dos projetos passa primeiro pela conta controlada pela securitizadora, onde 55% é automaticamente direcionado para pagar a dívida antes que a empresa possa utilizá-lo, garantindo que o investidor seja pago antes de qualquer outro destino.

Performance histórica do indexador (CDI)

O CDI atual está em 14,90% ao ano. Em termos de desempenho acumulado, o CDI soma 12,88% em 2025 até o momento, após ter registrado 10,88% ao longo de 2024. Confira no final da lâmina o gráfico com o CDI no período.

O CDI (Certificado de Depósito Interbancário) é a principal taxa de referência das aplicações de renda fixa no Brasil. Ela reflete o custo dos empréstimos entre bancos e acompanha de perto a taxa básica de juros definida pelo Banco Central do Brasil (Selic).

Sobre a empresa do token VERSI01

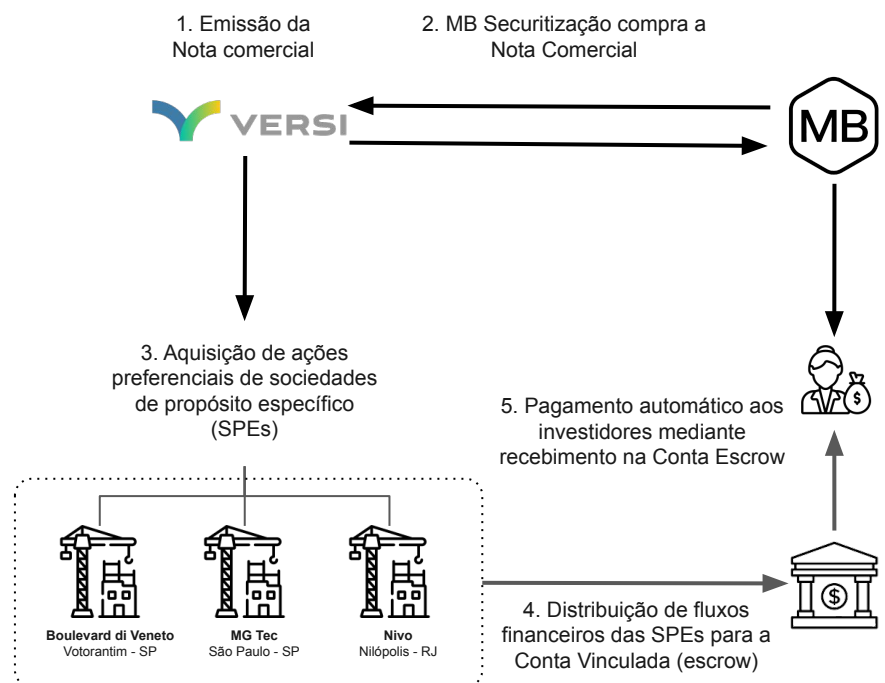
Fundada em 2014 em Joinville (SC, Brasil) por Jardel Cardoso, empreendedor com histórico de sucesso em startups do setor imobiliário e financeiro, e liderada desde 2018 por Ebran Theilacker (CEO), a Versi nasceu como uma Real Estate Fintech com o propósito de impulsionar o crescimento de incorporadoras que atuam no segmento econômico da habitação.

A empresa desenvolveu o programa Versi 360, um ecossistema que integra soluções de gestão, incorporação, vendas e funding voltadas ao setor imobiliário. Por meio dessa plataforma, a Versi apoia incorporadoras em todas as etapas do ciclo de desenvolvimento de empreendimentos, oferecendo tecnologia, inteligência financeira e modelos inovadores de estruturação de capital.

Dentro desse ecossistema, a vertical de crédito Versi SMART Funding atua no financiamento direto de projetos imobiliários, por meio da aquisição de participações preferenciais em sociedades de propósito específico (SPEs).

Estrutura da operação de VERSI01

A operação foi estruturada para financiar a aquisição de participações acionárias em projetos de incorporação imobiliária vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida (programa popular do governo brasileiro para impulsionar o setor imobiliário), por meio da emissão de Notas Comerciais escriturais. Essas Notas são emitidas pela Versi V Participações S.A., uma subholding do grupo Versi, e adquiridas integralmente pela MB Securitização e Distribuição S.A., que estrutura a operação e distribui o investimento na plataforma do MB, na forma de tokens.



O fluxo começa com a emissão das Notas Comerciais (1) pela Versi V, que representam uma dívida corporativa.

Essas Notas são adquiridas pela MB Securitização (2), responsável por estruturar a oferta e captar os recursos junto aos investidores. Com o capital recebido, a Versi V aplica os recursos na aquisição de ações preferenciais de sociedades de propósito específico (SPEs) (3) responsáveis por projetos habitacionais que contam com repasses da Caixa Econômica Federal, um dos maiores bancos brasileiros. Os empreendimentos que compõem o portfólio inicial são o Boulevard di Veneto, localizado em Votorantim/SP, o MG Tec, em São Paulo/SP, e o Nivo, em Nilópolis/RJ.

Conforme o andamento das obras e o repasse dos financiamentos do banco, as SPEs geram resultados e distribuem fluxos financeiros (4), como dividendos e lucros, que são depositados em uma Conta Vinculada (escrow) controlada pela securitizadora. Essa conta é utilizada como mecanismo automático de amortização, destinando parte dos valores recebidos ao pagamento da dívida da Versi V.

Por fim, à medida que os recursos entram na Conta Vinculada, ocorre o pagamento automático aos investidores (5), de forma proporcional aos fluxos recebidos.

Riscos e proteções da operação

1. Aval corporativo da Versi Participações Ltda.: atua como avalista da operação. Isso significa que, se a Versi V não pagar as Notas Comerciais, a Versi Participações assume a responsabilidade e deve realizar o pagamento. Na prática, é como ter uma “segunda empresa garantidora” dentro do mesmo grupo, reforçando a capacidade de pagamento.

2. Fiança pessoal do sócio: Ele oferece uma garantia pessoal de até R\$ 1 milhão, caso a empresa não cumpra as obrigações. Essa fiança reforça o comprometimento da gestão com o sucesso da operação e o pagamento dos investidores.

3. Alienação fiduciária das ações da Versi V: A MB Sec possui uma alienação fiduciária de 100% das ações da Versi V Participações S.A. Na prática, isso significa que, enquanto a dívida estiver em aberto, a securitizadora detém o controle jurídico das ações da empresa. Se ocorrer inadimplência, a MB pode assumir o controle da Versi V e usar seus ativos e participações para recuperar o valor devido. É uma garantia forte, pois dá à credora poder direto sobre a companhia devedora.

4. Cessão fiduciária da Conta Vinculada (escrow): os valores que a Versi V recebe de seus projetos, como dividendos e lucros das SPEs investidas, são depositados em uma Conta Vinculada. Essa conta é cedida fiduciariamente à MB Securitização, o que significa que o dinheiro que entra ali, no mínimo 55% é automaticamente direcionado para pagar a dívida antes que a empresa possa utilizá-lo. É um mecanismo automático de proteção: o fluxo de caixa dos projetos passa primeiro pela conta controlada pela securitizadora, garantindo que o investidor seja pago antes de qualquer outro destino.

¹ Não constituem garantia de retorno por parte do Mercado Bitcoin, MB Tokens e/ou por qualquer empresa do grupo, incluindo a Smart Token, Lda. O investimento pode implicar a perda total ou parcial do capital investido.

Riscos: A operação da Versi V Participações S.A. apresenta riscos típicos de investimentos em crédito privado. O principal é o risco de crédito, relacionado à possibilidade de a empresa atrasar ou não honrar o pagamento das Notas Comerciais. Também existe o risco de execução dos projetos, já que eventuais atrasos nas obras ou nos repasses da Caixa Econômica Federal podem impactar o fluxo de dividendos recebidos pelas SPEs e, conseqüentemente, o pagamento aos investidores. O risco de liquidez está ligado à dependência desses fluxos de caixa, que variam conforme o andamento dos empreendimentos.

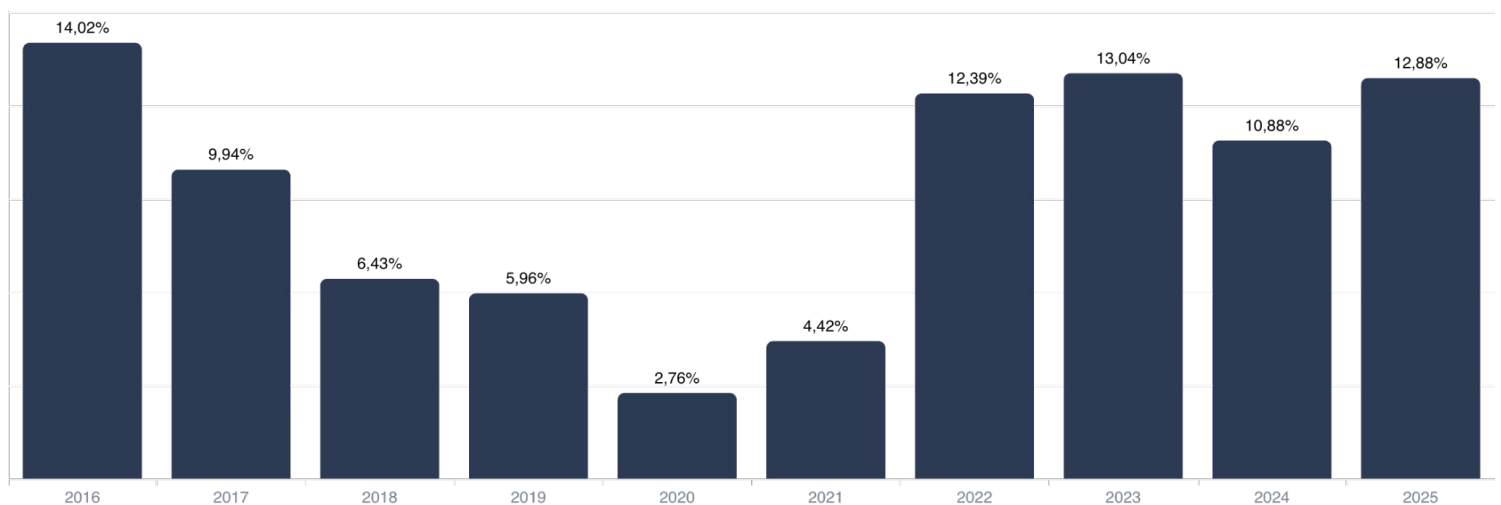
Análise detalhada da operação de VERSIO1:

Análise de crédito

Disclaimers

O valor total na União Europeia desta oferta de valores mobiliários é inferior a 8.000.000 (Euros), em conformidade com o disposto no artigo 109.º, n.º 4, do Código dos Valores Mobiliários, por conseguinte, excetua-se a exigibilidade de elaboração de prospecto e de aprovação de publicidade. O investimento em ativos virtuais está sujeito a riscos, nomeadamente ao risco de perda parcial ou da totalidade dos montantes investidos ou convertidos em ativos virtuais.

Anexos



O CDI (Certificado de Depósito Interbancário) é a principal taxa de referência das aplicações de renda fixa no Brasil. Ela reflete o custo dos empréstimos entre bancos e acompanha de perto a taxa básica de juros definida pelo Banco Central do Brasil (Selic).

¹ Não constituem garantia de retorno por parte do Mercado Bitcoin, MB Tokens e/ou por qualquer empresa do grupo, incluindo a Smart Token, Lda. O investimento pode implicar a perda total ou parcial do capital investido. 🇧🇷 Este investimento está sujeito à exposição em reais (BRL).

Anexos

*Aviso Legal:

Este documento foi produzido e é propriedade do MB Securitizadora. 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 Securitizadora, de qualquer empresa do Grupo 2TM, da Versi, de qualquer prestador de serviço deste e/ou das empresas dos grupos dos prestadores de serviço.

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 a 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 procurar aconselhamento sobre qualquer impacto que uma aquisição do token possa ter na 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

Não invista antes de entender as informações essenciais da oferta e ler os documentos: manual do investidor, termos de uso, os fatores de risco do termo de securitização e o termo de aceite de riscos.

Registo na Blockchain



Os ativos digitais serão lançados com a 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.

[Saiba Mais](#)