



MEMORANDO DE CAPTAÇÃO PRIVADA · USO RESTRITO E CONFIDENCIAL

ECOSSISTEMA BEM

MEMORANDO DE CAPTAÇÃO INICIAL

Primeira Emissão do Token BEM · 234.000 BEM · R\$ 3,00 por unidade

Captação Máxima: R\$ 702.000,00 · 2,34% do Supply Total do Ecossistema

BLOCKCHAIN POLYGON

GOVERNANCE MULTISIG

SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL

BC INTERNATIONAL LLC · BEM BRASIL · www.bemconcreto.com.br

Este documento é de uso exclusivo do destinatário. Distribuição não autorizada é proibida.



MEMORANDO DE CAPTAÇÃO PRIVADA · USO RESTRITO E CONFIDENCIAL

ECOSSISTEMA BEM

MEMORANDO DE CAPTAÇÃO INICIAL

Primeira Emissão do Token BEM · 234.000 BEM · R\$ 3,00 por unidade

Captação Máxima: R\$ 702.000,00 · 2,34% do Supply Total do Ecossistema

BLOCKCHAIN POLYGON

GOVERNANCE MULTISIG

SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL

BC INTERNATIONAL LLC · BEM BRASIL · www.bemconcreto.com.br

Este documento é de uso exclusivo do destinatário. Distribuição não autorizada é proibida.

O Ecossistema BEM

O BEM (Bem Concreto Token) é uma infraestrutura patrimonial digital desenvolvida para adquirir, organizar, registrar e monitorar ativos imobiliários reais por meio da integração entre estrutura jurídica formal, tecnologia blockchain e governança digital multiassinatura. O projeto opera sob arquitetura institucional baseada na BC International LLC e na BEM Brasil, utilizando Regimes Patrimoniais Especiais (RPEs) como unidade fundamental de segregação e rastreabilidade patrimonial.

O objetivo do Ecossistema não é emitir tokens especulativos. O objetivo é construir, ao longo do tempo, um portfólio de ativos imobiliários reais — organizados, documentados, rastreáveis e auditáveis em blockchain — com governança institucional e transparência permanente.

O Problema que o BEM Resolve

O mercado imobiliário brasileiro apresenta três limitações estruturais que o BEM se propõe a endereçar:

- **Opacidade patrimonial:** a maioria dos veículos de investimento imobiliário carece de transparência documental em tempo real;
- **Barreiras de acesso:** ativos imobiliários estratégicos, especialmente em pré-incorporação e SCPs, são acessíveis apenas a grupos restritos;
- **Ausência de rastreabilidade:** não existe infraestrutura padronizada para registrar, auditar e monitorar ativos imobiliários de forma pública e imutável.

A Solução: Infraestrutura Patrimonial Digital

O BEM resolve essas limitações por meio de três pilares combinados: (1) estrutura jurídica formal baseada no Contrato Social Inteligente da BEM Brasil; (2) tecnologia blockchain na rede Polygon para registro imutável de documentos e transações; e (3) Regimes Patrimoniais Especiais (RPEs) como compartimentos individuais, documentados e auditáveis para cada ativo.

Ca ma da	Entidade / Tecnologia	Função Principal
1— Est raté gic a	BC International LLC / BEM Global	Governança estratégica, PI da marca e tesouraria global

2— Op era cio nal	BEM Brasil	Aquisição de ativos, gestão dos RPEs e compliance local
3— Jurí dic a	Contrato Social Inteligente	Base legal dos RPEs e segregação patrimonial interna
4— Pat rim oni al	Regimes Patrimoniais Especiais	Compartimentos individuais por ativo — wallet, docs, histórico
5— Tec nol ógi ca	Blockchain Polygon + Token BEM	Registro imutável, rastreabilidade pública e governança digital

Primeira Emissão do Token BEM

SUPPLY TOTAL	OFERTA INICIAL	PREÇO POR UNIDADE	CAPTAÇÃO MÁXIMA
10.000.000	234.000	R\$ 3,00	R\$ 702.000
BEM — emissão máxima do ecossistema	BEM — 2,34% do supply total	valor da primeira emissão	resultado da oferta completa

Por que o Token BEM vale R\$ 3,00?

A precificação do token BEM a R\$ 3,00 por unidade na primeira emissão não é arbitrária. Ela resulta de uma decisão estratégica deliberada, que equilibra acessibilidade inicial com preservação da capacidade futura de expansão do Ecossistema. A lógica é a seguinte:

Fundamento	Explicação
Oferta Inicial Limitada	234.000 BEM representam apenas 2,34% do supply total. A escassez relativa na fase inaugural sustenta a formação de um preço de referência sem pressão de excesso de oferta.
Preservação de Expansão Futura	Os 97,66% restantes do supply são reservados para emissões futuras vinculadas ao crescimento do portfólio de RPEs. O preço inicial não reflete o ecossistema maduro — reflete o ponto de partida da infraestrutura.
Formação Patrimonial Real	Parte relevante da captação (30%) é diretamente destinada à aquisição do RPE-001 — ativo imobiliário tangível com valor de referência documentado.
Governança e Liquidez Estruturadas	O preço embute a estrutura de governança MultiSig, a reserva estratégica e o pool de liquidez planejado — elementos que conferem sustentabilidade ao ecossistema.
Institucionalidade do Projeto	O token é emitido por uma estrutura jurídica formal, com documentação regulatória, Contrato Social Inteligente e arcabouço normativo publicado — não por uma entidade anônima.

■ O preço de R\$ 3,00 reflete o valor estratégico da fase inaugural — não uma garantia de valorização futura. Emissões subsequentes serão precificadas em função da expansão patrimonial documentada do ecossistema.

Destinação dos Recursos Captados

A totalidade dos recursos captados na primeira emissão será alocada conforme a política abaixo, estruturada para garantir sustentabilidade operacional, formação patrimonial e crescimento ordenado do Ecossistema. Nenhuma rubrica pode ser alterada sem deliberação formal de governança.

20%	Reserva Estratégica Colchão de segurança financeira para garantir continuidade operacional em cenários adversos, resposta a eventos extraordinários e preservação da governança MultiSig sem interrupções.	R\$ 140.400,00
30%	Liquidez e Estabilidade Formação do pool de liquidez do token BEM no mercado secundário. Inclui capacidade de recompra, estabilização de negociações e fortalecimento da confiança dos participantes.	R\$ 210.600,00
30%	Formação Patrimonial Aquisição e estruturação do RPE-001 (The One Saúde, São Paulo). Principal tese econômica do ecossistema: patrimônio imobiliário real, documentado e rastreável em blockchain.	R\$ 210.600,00
20%	Estrutura Operacional e Crescimento Custos financeiros (3%), operacionais (3%), marketing institucional (4%) e expansão do ecossistema BEM (10%) — base para os próximos RPEs.	R\$ 140.400,00
TOTAL	100% — Captação Máxima da Primeira Emissão do Token BEM	R\$ 702.000,00

Duas Teses Centrais do Ecossistema

Liquidez e Estabilidade — R\$ 210.600,00

A liquidez não é acessório em um ecossistema digital — é requisito estrutural. Sem um pool de liquidez adequado, o mercado secundário do token BEM ficaria vulnerável a desequilíbrios de oferta e demanda que comprometeriam a confiança e a sustentabilidade do projeto.

Os recursos desta rubrica serão utilizados para:

- **Formação de mercado:** provisionamento de liquidez bilateral que garante a capacidade de negociação contínua do token BEM;
- **Operações de recompra:** capacidade institucional de recomprar tokens em momentos de desequilíbrio, reduzindo volatilidade sem necessidade de intervenção externa;
- **Estabilidade das negociações:** a existência de uma reserva de liquidez reduz materialmente o risco de descontinuidade do mercado secundário;
- **Confiança institucional:** participantes e parceiros que acessam o ecossistema precisam ter a certeza de que existe estrutura de suporte ao mercado.

Formação Patrimonial — O Ativo Fundador: RPE-001

Esta é a tese econômica central do Ecossistema BEM: a aquisição de ativos imobiliários reais, abaixo do valor de referência de mercado, organizados por Regimes Patrimoniais Especiais rastreáveis em blockchain.

Campo	Informação
Código do RPE	RPE-001
Empreendimento	The One Saúde
Tipologia	Studio Residencial / Comercial
Localização	Zona Sul de São Paulo / SP
Área Privativa	20,60 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 154.500,00
Valor de Referência	R\$ 309.000,00 (referência de mercado na data de aquisição)
Diferença Patrimonial	R\$ 154.500,00 abaixo do valor de referência — dado factual
Estrutura Jurídica	Participação da BEM Brasil em Sociedade em Conta de Participação (SCP)

Objeto	Direitos econômicos decorrentes da participação na SCP vinculada ao empreendimento
Previsão de Entrega	Agosto de 2028
Status	● ATIVO — Em monitoramento

AVISO: A Diferença Patrimonial de R\$ 154.500,00 é um dado factual apurado na data de aquisição e não constitui garantia de valorização, promessa de retorno ou projeção de resultado financeiro futuro. Variações de mercado, condições macroeconômicas e fatores setoriais podem impactar o valor de referência.

Por que Participar da Primeira Emissão?

A primeira emissão do token BEM representa uma oportunidade de participação fundadora em um ecossistema patrimonial digital estruturado desde o início com rigor institucional, documentação jurídica formal e governança blockchain. O valor dessa participação não reside em especulação — reside na posição de parceiro inaugural de uma infraestrutura projetada para décadas.

Fundamento de Participação	Relevância Institucional
Participação Fundadora	Os primeiros participantes integram o ecossistema na sua fase de estruturação, antes da expansão do portfólio de RPEs e do aumento do supply em circulação
Emissão Limitada	Com apenas 2,34% do supply total disponível, a oferta inicial é restrita por design — preservando a capacidade futura de crescimento ordenado
Acesso Inicial ao Ecossistema	Participantes da primeira emissão acessam a infraestrutura BEM em sua fase inaugural, antes da constituição de novos RPEs e da expansão patrimonial
Formação dos Primeiros RPEs	Os recursos captados financiam diretamente o RPE-001 — o ativo fundador que valida e demonstra a tese operacional do ecossistema
Infraestrutura de Longo Prazo	O BEM é estruturado como um projeto de décadas, não de ciclos especulativos. A participação inicial é uma posição em uma infraestrutura patrimonial crescente

PROTEÇÕES ESTRUTURAIS

Como o Ecossistema Protege seus Participantes

O Ecossistema BEM foi estruturado com camadas de proteção complementares que garantem a integridade patrimonial, a rastreabilidade das operações e a transparência permanente para todos os participantes:

 Safe Wallet MultiSig 3 signatários autorizados · mínimo 2 assinaturas obrigatórias para qualquer movimentação · nenhum ator controla o ecossistema unilateralmente	 Segregação Patrimonial Cada ativo organizado em RPE próprio, com documentação, wallet e histórico independentes — patrimônios não se misturam
 Blockchain Polygon Todo registro é imutável e publicamente auditável em blockchain — qualquer participante pode verificar independentemente	 Prestação de Contas Relatórios periódicos mensais, trimestrais, semestrais e anuais publicados no painel oficial de transparência do ecossistema
 Dossiê Patrimonial Cada RPE mantém dossiê completo com contratos, certidões, hashes blockchain e histórico patrimonial permanentemente atualizado	 Arcabouço Normativo Documento Mestre + Estatuto Operacional + Regulamento Geral dos RPEs — estrutura regulatória interna documentada e publicada

Roadmap do Ecossistema BEM

O crescimento do Ecossistema BEM segue um roadmap estruturado em fases sequenciais e interdependentes. Cada fase é condicionada à conclusão bem-sucedida da anterior, garantindo expansão ordenada e sustentável:

FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	FASE 5	FASE 6
Estruturação Institucional	Primeira Emissão	Consolidação RPE-001	Ampliação Patrimonial	Novos RPEs	Expansão do Ecossistema
Arcabouço jurídico, normativo e tecnológico. Documentação oficial e lançamento da infraestrutura.	234.000 BEM a R\$ 3,00. Captação máxima de R\$ 702.000,00. Constituição do RPE-001.	Monitoramento do ativo fundador. Publicação de relatórios. Validação da tese operacional.	Segunda emissão vinculada ao crescimento do portfólio. Novos ativos imobiliários estratégicos.	Expansão do portfólio com diversificação tipológica e geográfica dos ativos patrimoniais.	Escala nacional e internacional. Emissões subsequentes. Ecossistema patrimonial completo.

ESTRUTURA INSTITUCIONAL

Equipe e Organização

O Ecossistema BEM é operado por duas entidades complementares, cada uma com responsabilidades definidas e documentadas:

Entidade / Função	Responsabilidades	Status
BC International LLC (BEM Global)	Propriedade intelectual · Desenvolvimento tecnológico · Governança estratégica · Tesouraria global · Relacionamento internacional	Constituída
BEM Brasil	Aquisição de ativos · Gestão dos RPEs · Compliance · Integração blockchain · Relacionamento com participantes	Operacional
Fundador / Gestor	[Perfil profissional a ser inserido] · Experiência no setor imobiliário · Histórico em estruturação patrimonial e investimentos	[A preencher]
Conselho Consultivo	[Membros a serem indicados] · Especialistas em mercado imobiliário, blockchain, direito patrimonial e finanças	[A constituir]

Estrutura Jurídica	Escritório jurídico parceiro responsável pela documentação dos RPEs, Contrato Social Inteligente e compliance regulatório	[A indicar]
---------------------------	---	-------------

■ *As posições marcadas como [A preencher] devem ser completadas antes da apresentação final deste memorando a investidores institucionais.*

Infraestrutura Digital e Dados Técnicos

A governança do Ecossistema BEM é baseada em tecnologia blockchain verificável publicamente, combinada com estrutura de custódia multiassinatura que impede qualquer ação unilateral sobre os ativos digitais do ecossistema.

Parâmetro	Especificação
Token	BEM (Bem Concreto Token)
Rede Blockchain	Polygon (Matic Network) — blockchain pública e auditável
Contrato Inteligente	0xC21Ed26ebF463803A9c8E29496Bc1b606A60cF63
Supply Máximo	10.000.000 BEM (dez milhões de unidades) — imutável
Custódia Institucional	80% — Safe Wallet MultiSig (3 signatários, mín. 2 assinaturas)
Carteira Operacional	20% — Carteira operacional do fundador
Auditabilidade	Pública — verificável em qualquer block explorer Polygon
Função do Token	Instrumento de governança, acesso e liquidez — não título de propriedade

Política de Distribuição e Custódia

Segmento	Percentual	Quantidade (BEM)	Custódia
Safe Wallet Institucional	80%	8.000.000 BEM	MultiSig 2/3 signatários
Carteira Operacional	20%	2.000.000 BEM	Fundador / BEM Brasil
Oferta Inicial (desta emissão)	2,34%	234.000 BEM	Distribuição controlada

Estrutura de Governança MultiSig

A Safe Wallet (antiga Gnosis Safe) é o padrão institucional para custódia de ativos digitais em fundos, DAOs e tesourarias corporativas. A estrutura 2-de-3 garante que nenhum signatário isolado possa movimentar os recursos — exigindo sempre consenso entre pelo menos dois dos três controladores autorizados.

Parâmetro	Configuração	Proteção Gerada
Signatários Totais	3 controladores autorizados	Distribuição de controle
Quórum Mínimo	2 assinaturas obrigatórias	Veto a atos unilaterais
Proteção Patrimonial	Bloqueio automático sem quórum	Segurança institucional
Rastreabilidade	Integral via blockchain Polygon	Auditabilidade permanente

Análise Crítica do Memorando

Como parte do processo de qualidade institucional, este memorando foi submetido a revisão crítica do ponto de vista de um investidor sofisticado. Os resultados são apresentados abaixo com total transparência:

✓ PONTOS FORTES
Arcabouço normativo completo (3 documentos institucionais publicados)
Governança MultiSig com rastreabilidade pública em blockchain
Ativo fundador real e documentado (RPE-001 — The One Saúde)
Segregação patrimonial por RPEs sem dependência de SPEs individuais
Linguagem institucional adequada — sem hype ou promessas especulativas
Política de alocação transparente e detalhada por rubrica
■ FRAGILIDADES PERCEBIDAS
Equipe ainda não completamente divulgada — perfil do fundador e conselho a preencher
Ausência de track record público documentado — histórico a ser apresentado
Mercado secundário do token BEM ainda em formação — liquidez inicial não garantida
RPE-001 em pré-lançamento (entrega em 2028) — patrimônio ainda não materializado
Estrutura regulatória em evolução no Brasil para tokenização de ativos reais
→ SUGESTÕES DE MELHORIA
Incluir curricula detalhados do fundador e membros do conselho consultivo
Apresentar histórico de operações imobiliárias anteriores com resultados documentados
Especificar a plataforma e o mecanismo de formação do mercado secundário do BEM
Detalhar o processo de atualização do valor de referência do RPE-001
Incluir parecer jurídico externo sobre a classificação regulatória do token BEM

Pontos de Atenção Regulatória

Trecho / Tema	Risco Potencial	Mitigação Recomendada
Formação de liquidez e recompra	Pode ser interpretado como operação de mercado regulada (CVM)	Incluir parecer jurídico sobre natureza da operação
"Diferença Patrimonial" e "valor de referência"	Leitores podem inferir promessa de valorização	Reforçar disclaimer em cada menção ao dado
Classificação do token BEM	Regulação de tokens ainda incerta no Brasil — risco de enquadramento como valor mobiliário	Parecer jurídico externo e acompanhamento da regulamentação CVM/BCB
Oferta a investidores não qualificados	Captação privada exige enquadramento adequado por perfil de investidor	Definir claramente o público-alvo e as restrições de distribuição

CONCLUSÃO

Uma Infraestrutura Patrimonial para o Longo Prazo

O BEM não é um token. O BEM é uma infraestrutura patrimonial digital — construída sobre ativos imobiliários reais, governança documentada, segregação patrimonial por RPEs e tecnologia blockchain como ferramenta de transparência e rastreabilidade.

Em um mercado onde opacidade patrimonial, barreiras de acesso e ausência de rastreabilidade são limitações estruturais persistentes, o Ecossistema BEM se posiciona como uma alternativa institucional: um veículo de formação patrimonial com documentação pública, auditabilidade permanente e governança multiassinatura.

A primeira emissão do token BEM representa o ponto de partida estruturado de um ecossistema projetado para crescer ao longo de décadas. Cada RPE constituído, cada hash registrado em blockchain e cada relatório publicado no painel de transparência são compromissos concretos com a integridade patrimonial e com a prestação de contas permanente a todos os participantes. Empresários, investidores privados, family offices e parceiros estratégicos são convidados a integrar este ecossistema na sua fase fundadora — não como especuladores, mas como construtores de um patrimônio imobiliário digital de longo prazo.

Bem Concreto Token — Ecossistema BEM

Memorando de Captação Inicial — Uso Restrito e Confidencial

www.bemconcreto.com.br

AVISO LEGAL: Este memorando é de uso exclusivo e confidencial do destinatário identificado. Não constitui oferta pública de valores mobiliários, solicitação de investimento regulado ou promessa de retorno financeiro. Toda decisão de participação no Ecossistema BEM deve ser precedida de análise independente e, quando aplicável, consulta a assessores jurídicos e financeiros. Os dados patrimoniais apresentados são factuais e informativos — variações futuras dependem de fatores de mercado não controláveis pelo Ecossistema.

Bem Concreto

Negócios Imobiliários · Token BEM

"Patrimônio imobiliário real — transparente, rastreável e de longo prazo."

Memorando de Captação Inicial · Confidencial

www.bemconcreto.com.br