

Agosto 2025

CRI SÃO ROQUE

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI),
em até 3 (três) séries com emissão da
Bloxs Securitizadora e Tokenizadora S.A. lastreado
em créditos imobiliários devidos pela Smart House São Roque

Empreendimentos SPE Ltda.
Montante da Oferta:
até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)

Oferta Pública – Resolução CVM nº 88/2022

SMART
Empreendimentos

GRUPO
OKUS

ADDA
PARTNERS

TERMOS E CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO



ESTRUTURADORA	ADDA PARTNERS LTDA.
EMISSORA	BLOXS SECURITIZADORA E TOKENIZADORA S.A.
ESCRITURADOR	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
DEVEDORA	SMART HOUSE SÃO ROQUE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.
TÍTULO	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	Os recursos captados por meio da Emissão serão destinados exclusivamente (i) ao pagamento das despesas iniciais da Emissão e à constituição da Reserva de Despesas; e (ii) ao pagamento ao respectivo Cedente do Preço de Aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários, observadas eventuais deduções previstas no Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e nos respectivos Termo de Cessão.
REGIME DA OFERTA	Oferta pública sob a Resolução CVM nº 88/2022
VALOR DA OFERTA	Até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), em três séries: • R\$ 7.000.000,00 – notas comerciais da 1ª série sênior • R\$ 7.200.000,00 – notas comerciais da 2ª série sênior • R\$ 800.000,00 – notas comerciais da 3ª série subordinada
REMUNERAÇÃO	CRI Série Sênior: Taxa DI + 2,5 p.p. a.a. (base 252 dias úteis) CRI Série Subordinada: Taxa DI + 3 p.p. a.a. (base 252 dias úteis)
PRAZO	60 meses
AMORTIZAÇÃO E JUROS	Amortização dos CRI da 1ª, 2ª e 3ª séries nas Datas de Pagamento dos CRI da 1ª e 2ª séries, conforme cronograma do Anexo ao Termo de Securitização, observadas as regras da Ordem de Alocação de Recursos.
GARANTIAS	<ul style="list-style-type: none">• Cessão fiduciária dos recebíveis da comercialização dos lotes do empreendimento Smart São Roque e de mais 3 empreendimentos da Devedora (pró-soluto).• Alienação fiduciária de parte dos lotes do empreendimento Smart São Roque.• Alienação fiduciária das cotas da SMART HOUSE SÃO ROQUE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.



Invista em um CRI lastreado em empreendimentos imobiliários reais, com garantias robustas.

Oportunidade de investir em um Certificado de Recebíveis Imobiliários com:

- Rentabilidade atrativa: até DI + 2,5% a.a.
- Oferta pública registrada sob a Resolução CVM 88/2022.

Segurança jurídica e garantias reais:

- Cessão fiduciária dos recebíveis de 4 empreendimentos sólidos.
- Alienação fiduciária de lotes no projeto Smart São Roque.
- Alienação fiduciária das cotas da SPE responsável pelo projeto.

Lastro robusto:

- Empreendimentos com alto desempenho de vendas, em áreas valorizadas de Minas Gerais.
- 3 empreendimentos já entregues e 1 em andamento com vendas superiores a 70%.

Mercado em alta:

- Minas Gerais lidera em crescimento no setor de loteamentos.
- Alta liquidez, preços em valorização e escassez de estoque impulsionam a segurança dos recebíveis.

Construtora reconhecida:

- Smart Empreendimentos presente em 10 estados, com mais de 22 mil unidades entregues e histórico de solidez no setor.

SOBRE O **MERCADO IMOBILIÁRIO ATUAL**

SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL

Em 2025, os lançamentos de imóveis novos cresceram 23,4 % nos 12 meses encerrados em jan/25, enquanto o valor das vendas avançou 13,3 % no mesmo intervalo – com destaque para a combinação “Minha Casa Minha Vida” (+29,7 % de lançamentos).

Recorde de vendas em 2024 – As vendas de unidades novas subiram 11,8 % e o valor comercializado aumentou mais de 16 %, alcançando o maior patamar da série histórica iniciada em 2014.

O mercado nacional entrou em 2025 melhor posicionado que em 2024 – oferta ajustada, preços subindo crédito em retomada e forte liquidez em produtos horizontais (loteamentos), o que favorece operações de CRI lastreadas em contratos de venda.

Fontes: Data Secovi / CMI-SECOVI-MG (boletins maio/2025 e fev/2025); FGV IBRE & QuintoAndar (estudo mar/2025).

Lançamento de imóveis – acumulado em 2024

Total (todos os segmentos)		Médio e Alto Padrão (MAP)		Minha Casa Minha Vida (MCMV)	
Volume lançado	Valor lançado*	Volume lançado	Valor lançado*	Volume lançado	Valor lançado*
▲ 21,9%	▲ 24,4%	▲ 21,4%	▲ 42,1%	▲ 25,2%	▲ 25,2%
150.193 unidades	R\$ 52,7 bilhões	28.089 unidades	R\$ 23,6 bilhões	122.103 unidades	R\$ 29,1 bilhões

Fonte: Pesquisa ABRAIN/CIPE

Vendas – acumulado em 2024

Total (todos os segmentos)		Médio e Alto Padrão (MAP)		Minha Casa Minha Vida (MCMV)	
Volume vendido	Valor das vendas*	Volume vendido	Valor das vendas*	Volume vendido	Valor das vendas*
▲ 11,8%	▲ 16,5%	▲ 1,3%	▲ 23,8%	▲ 13,1%	▲ 9,6%
186.540 unidades	R\$ 60,3 bilhões	43.235 unidades	R\$ 26,6 bilhões	136.741 unidades	R\$ 30,7 bilhões



Recorde Histórico: "Maior patamar de vendas desde 2014"

SOBRE O **MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL**

O Estado acompanha (e em loteamentos supera) o ritmo nacional. Estudo Brain/AELO-MG/CMI-Secovi-MG revela que, em 2024, o mercado mineiro de loteamentos movimentou R\$ 3 bi em VGV (+20 % a/a) com 9.943 lotes lançados em 300 municípios – abrangendo 41 % da população mineira.

A arrancada continuou em 2025: somente no 1º tri, os lançamentos atingiram R\$ 1,27 bi (+141 % vs. 1T 24) e as vendas somaram R\$ 965 mi (+52,9 %), com loteamentos fechados respondendo por 93,5 % das novas ofertas – recorde da série histórica.

Mesmo com oferta reduzida (estoque ≈ 8 meses), a demanda permanece robusta: o preço médio de um lote em condomínio fechado já supera R\$ 361 mil, enquanto lotes abertos giram em torno de R\$ 160 mil. Essa combinação de alta absorção, tíquete crescente e escassez relativa reforça a atratividade dos recebíveis mineiros como lastro para o nosso CRI.

Fontes: Data Secovimg - hojeemdia.com.br



PIPELINE

SMART GARDEN VILLE

SMART
Empreendimentos

VG (Valor Geral de Vendas): R\$ 35.184.298,82

Localização: Montes Claros - MG

Informações de Vendas:

Percentual de Vendas: 71,16%

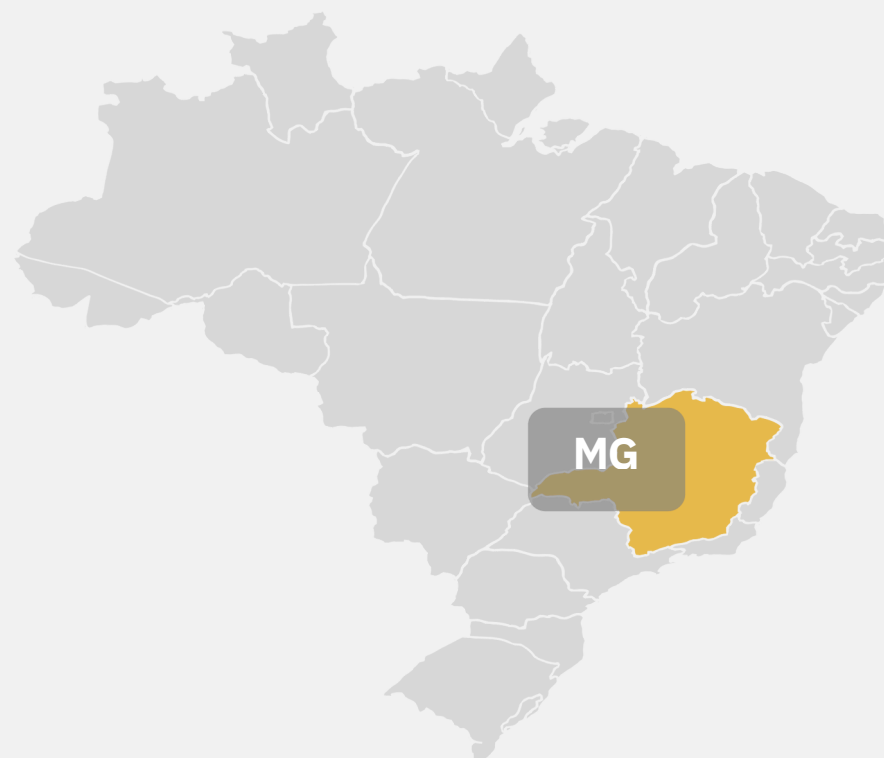
Período de Financiamento das Vendas: Até 60 meses

Especificações do Projeto:

Número de Unidades: 267

Status: Fase de Obras

Área da Unidade: 50m²



- Casa sobradada
- Localizado em um bairro adensado e valorizado pelo público de médio padrão.
- Produto formado com unidades com 2 quartos com preço acessível.
- Para muitos clientes a parcela é o mesmo preço de aluguel, facilitando a compra.



EVOLUÇÃO FÍSICA DO EMPREENDIMENTO

INFRA-ESTRUTURA



SUPERESTRUTURA



PAREDES E PAINEIS

(muro de fechamento)



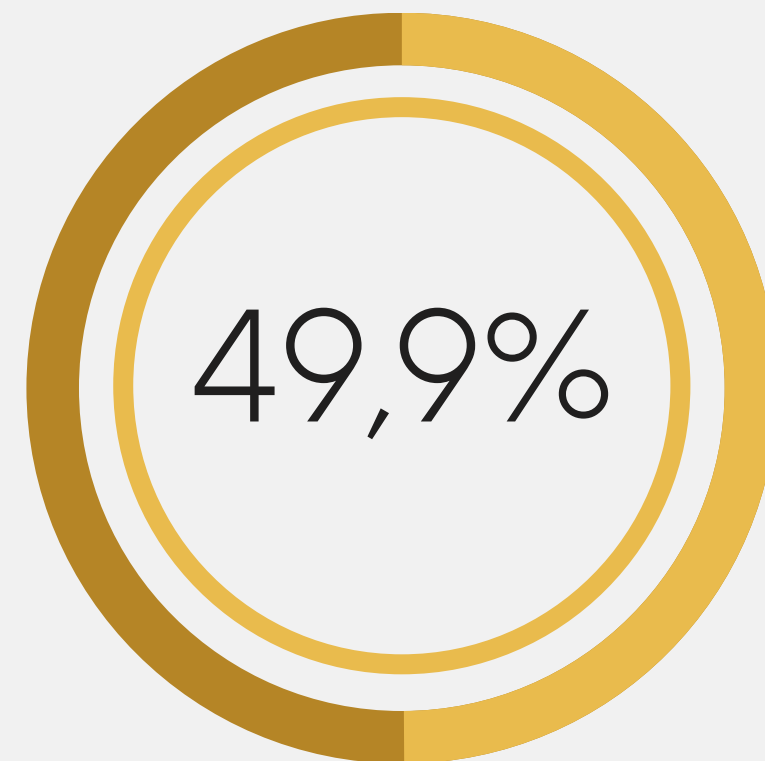
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS



INSTALAÇÕES ELÉTRICAS



EVOLUÇÃO TOTAL DA OBRA



REVESTIMENTOS DE PAREDES INTERNAS



PISO CERÂMICO



REVESTIMENTO DE PAREDES EXTERNAS



REVESTIMENTO DE FACHADA



SMART SÃO JOSÉ



VGV (Valor Geral de Vendas): R\$ 52.448.128,12

Localização: Montes Claros - MG

Informações de Vendas:

Percentual de Vendas: 100%

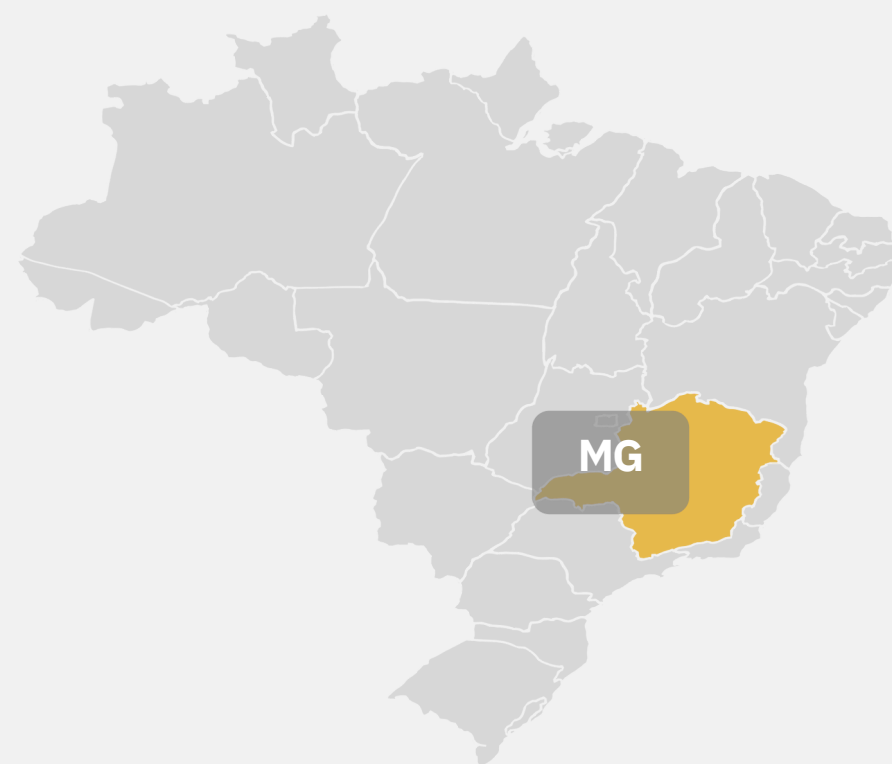
Período de Financiamento das Vendas: Até 60 meses

Especificações do Projeto:

Número de Unidades: 300

Status: Finalizado

Área da Unidade: 48m²



- Apartamento
- Localizado em um bairro adensado e valorizado pelo público de médio padrão.
- Produto formado com unidades com 2 e 3 quartos com preço acessível.
- Para muitos clientes a parcela é o mesmo preço de aluguel, facilitando a compra.



EVOLUÇÃO FÍSICA DO EMPREENDIMENTO

INFRA-ESTRUTURA



SUPERESTRUTURA



PAREDES E PAINEIS

(muro de fechamento)



INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS



INSTALAÇÕES ELÉTRICAS



EVOLUÇÃO TOTAL DA OBRA



REVESTIMENTOS DE PAREDES INTERNAS



PISO CERÂMICO



REVESTIMENTO DE PAREDES EXTERNAS



REVESTIMENTO DE FACHADA



SMART GOLDEN AMAZONAS

SMART
Empreendimentos

VGV (Valor Geral de Vendas): R\$ 93.522.270,83

Localização: Montes Claros - MG

Informações de Vendas:

Percentual de Vendas: 100%

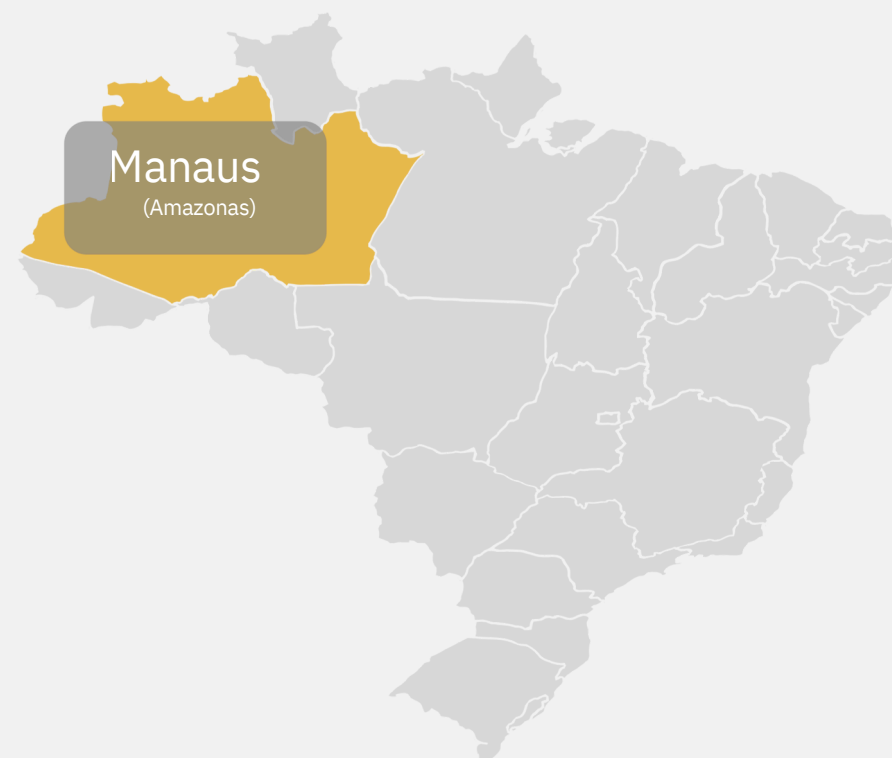
Período de Financiamento das Vendas: 60 meses

Especificações do Projeto:

Número de Unidades: 560

Status: Finalizado e entregue

Área da Unidade: 52m²



EVOLUÇÃO FÍSICA DO EMPREENDIMENTO

INFRA-ESTRUTURA



SUPERESTRUTURA



PAREDES E PAINEIS

(muro de fechamento)



INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS



INSTALAÇÕES ELÉTRICAS



EVOLUÇÃO TOTAL DA OBRA



REVESTIMENTOS DE PAREDES INTERNAS



PISO CERÂMICO



REVESTIMENTO DE PAREDES EXTERNAS



REVESTIMENTO DE FACHADA



GOLDEN PARK SÃO ROQUE



VGV (Valor Geral de Vendas): R\$ 21.426.703,28

Localização: Montes Claros - MG

Informações de Vendas:

Percentual de Vendas: 96,77%

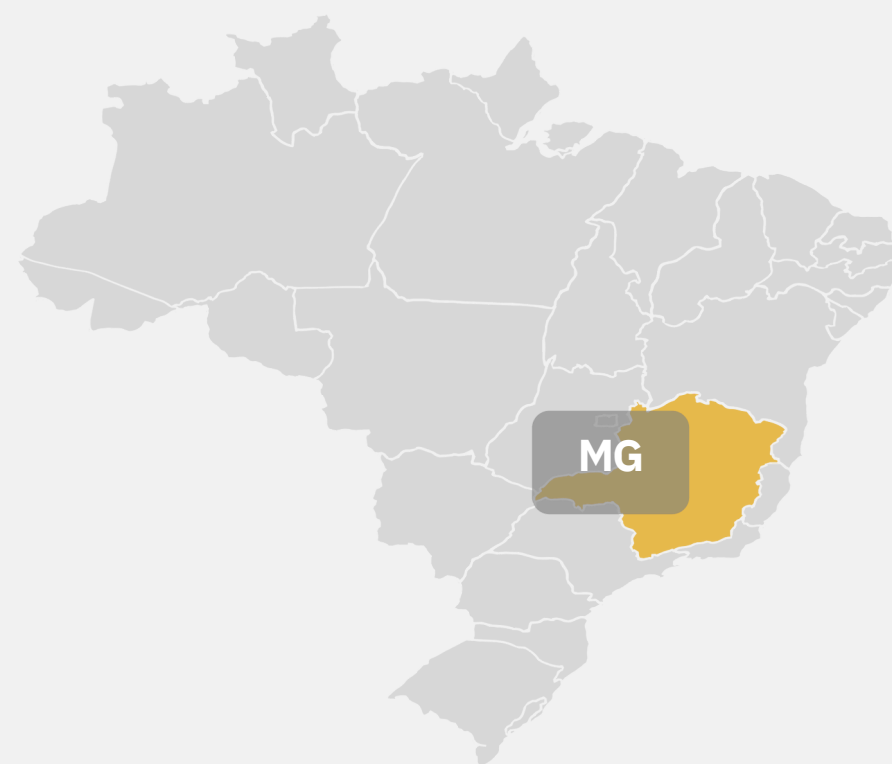
Período de Financiamento das Vendas: Até 204 meses

Especificações do Projeto:

Número de Unidades: 217

Status: Fase de Obras

Lotes a partir de 180m²



EVOLUÇÃO FÍSICA DO EMPREENDIMENTO

INFRA-ESTRUTURA



SUPERESTRUTURA



PAREDES E PAINEIS

(muro de fechamento)



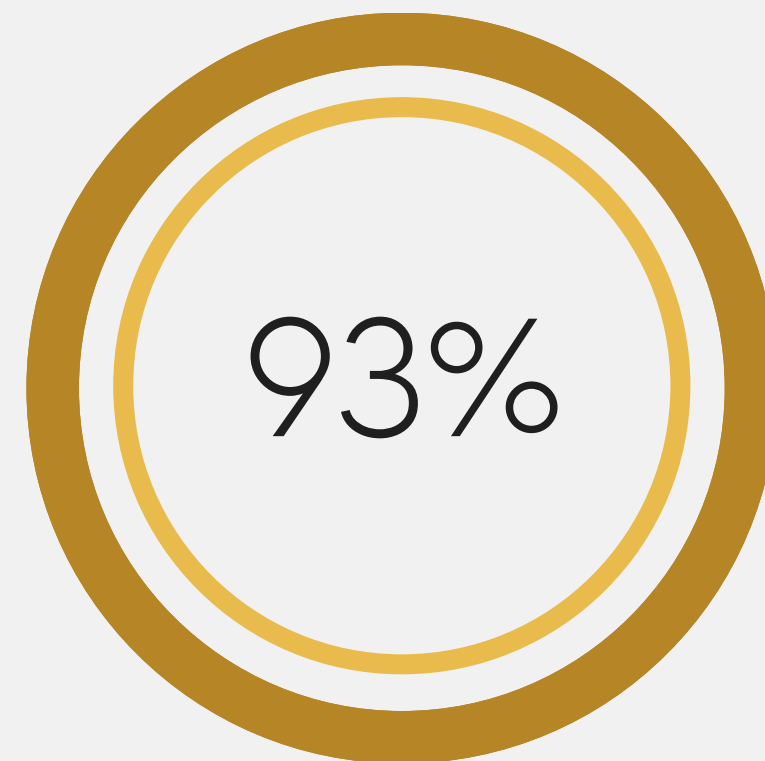
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS



INSTALAÇÕES ELÉTRICAS



EVOLUÇÃO TOTAL DA OBRA



REVESTIMENTOS DE PAREDES INTERNAS



PISO CERÂMICO



REVESTIMENTO DE PAREDES EXTERNAS



REVESTIMENTO DE FACHADA





CONSTRUTORA SMART EMPREENDIMENTOS

Acesse smartempreendimentos.com.br e saiba mais

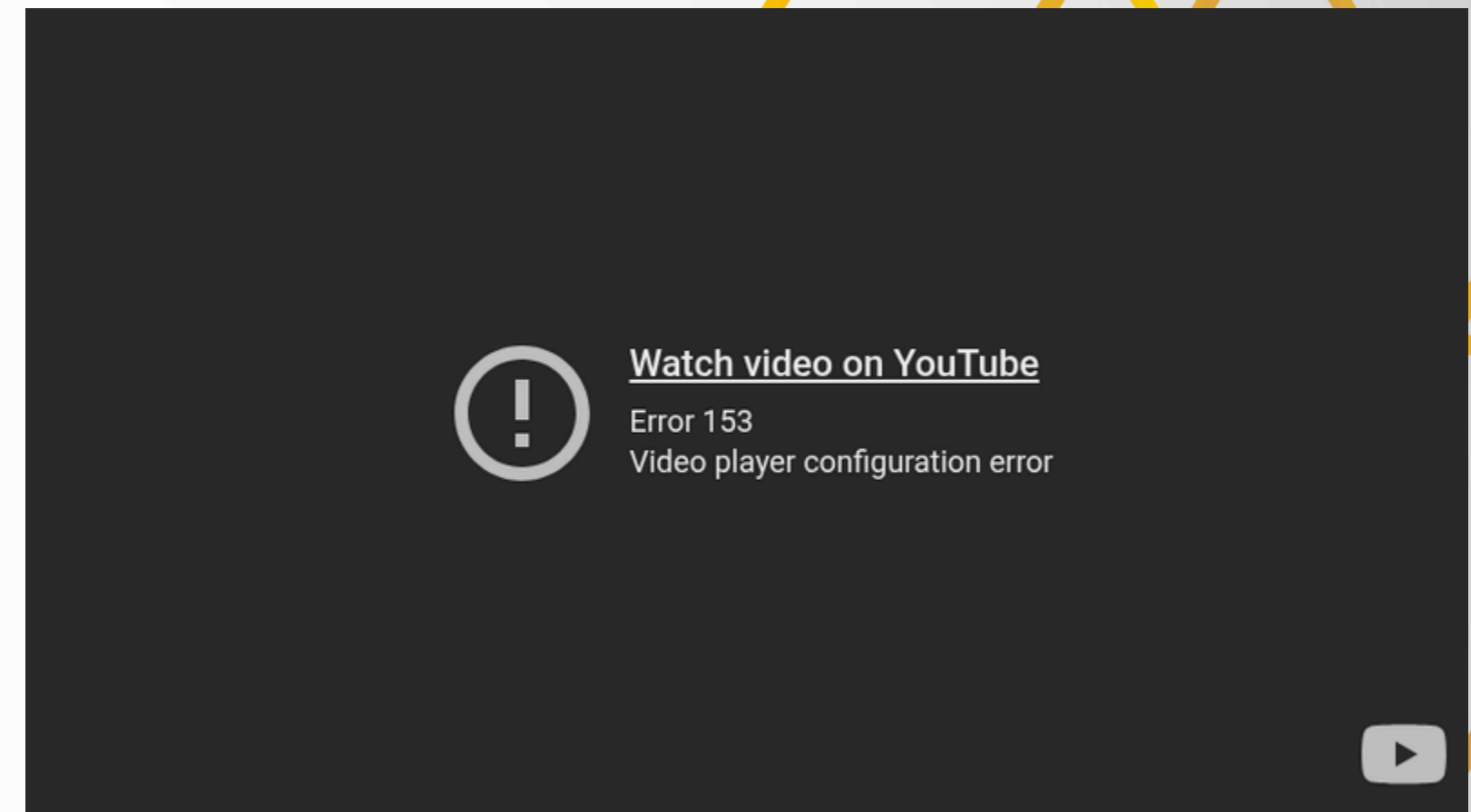
[@smart.empreendimentos](https://www.instagram.com/smart.empreendimentos)



Aponte a câmera do seu celular para o QR Code e conheça um pouco mais

A Smart Empreendimentos realiza incorporações imobiliárias e loteamentos através de dezenas de SPE's, algumas delas possuem sócios estratégicos, o que trouxe à holding a experiência para lidar com parceiros externos nos projetos e de entender as particularidades do setor, possui vasta experiência no desenvolvimento imobiliário em várias cidades do Brasil.

Acreditamos que construir vai além de erguer paredes; é criar possibilidades e transformar realidades. Com um compromisso sólido com a qualidade, a ética e o desenvolvimento sustentável, nossa missão é deixar um legado que inspire pessoas e comunidades. Nosso trabalho é guiado por três pilares que são a essência da Smart: Excelência, Inovação e Jovialidade. Estes valores nos impulsionam a criar empreendimentos que não apenas atendem às necessidades dos nossos clientes, mas que também enriquecem a cidade e valorizam a experiência da conquista do seu lar.



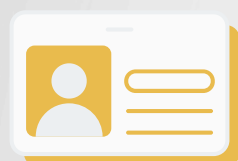
CLIQUE E ASSISTA



Presente em
10 estados



Mais de
22 mil
vidas transformadas



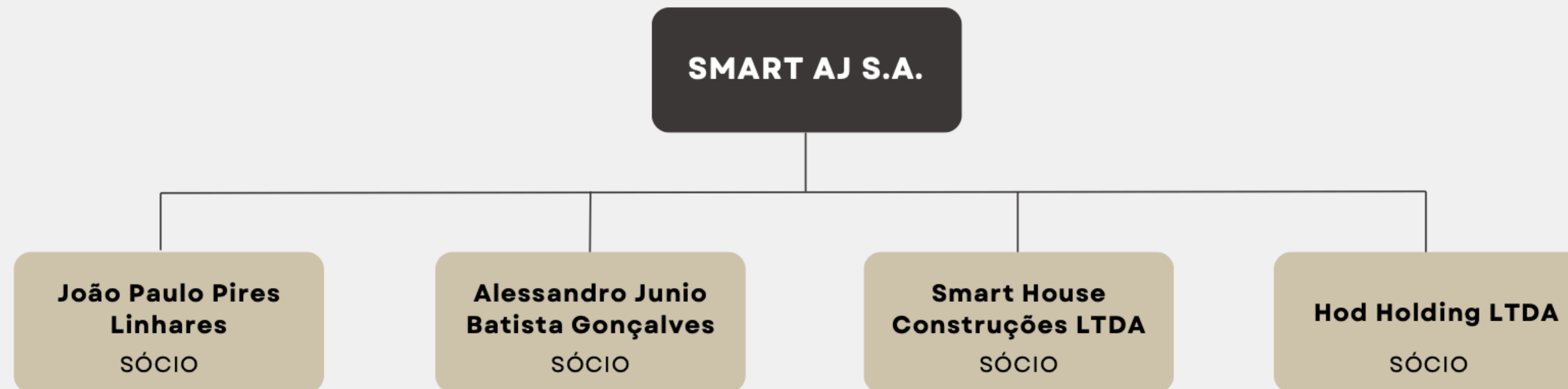
Mais de
1.5 mil
colaboradores
diretos e indiretos



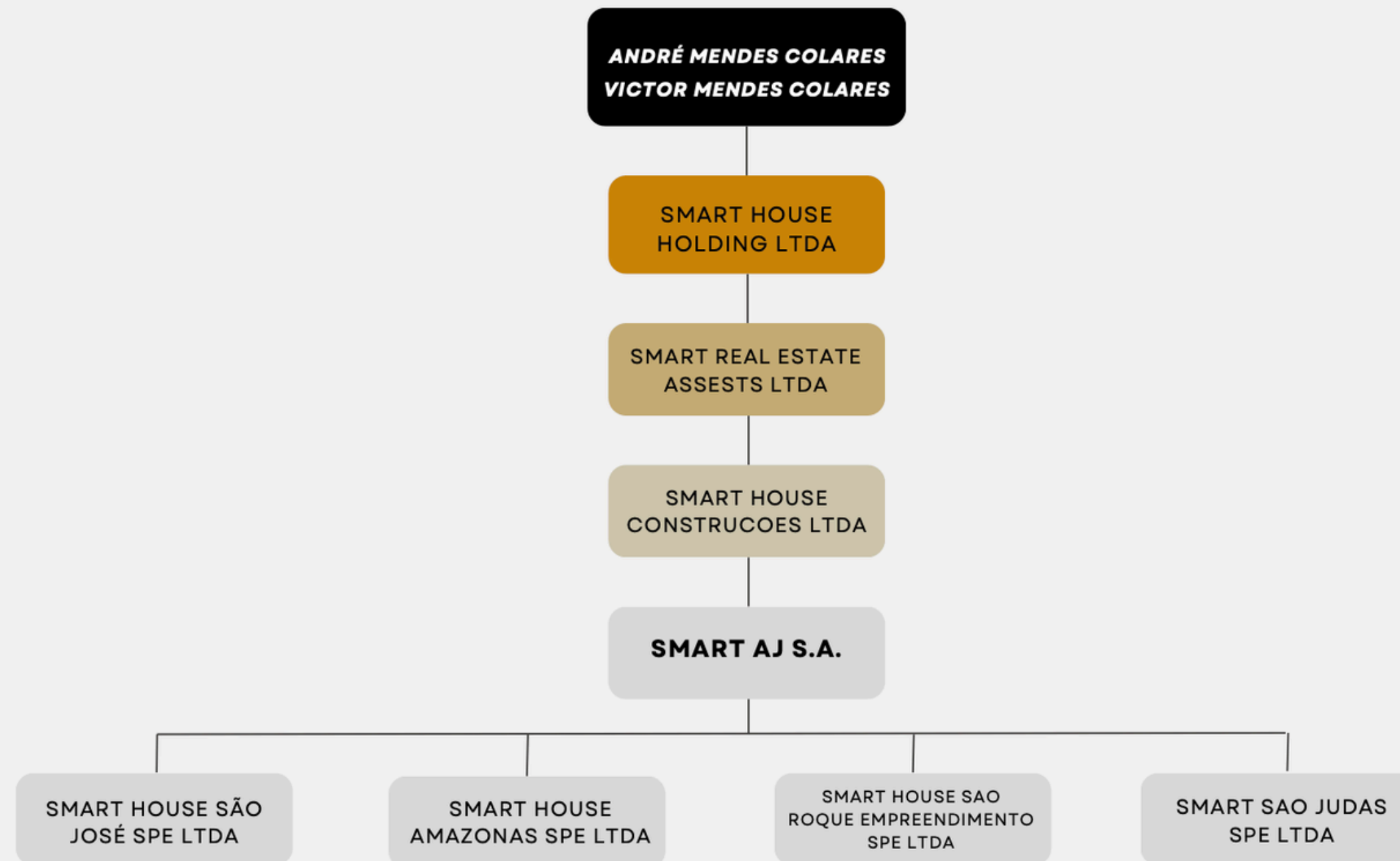
RECONHECIDOS PELA QUALIDADE



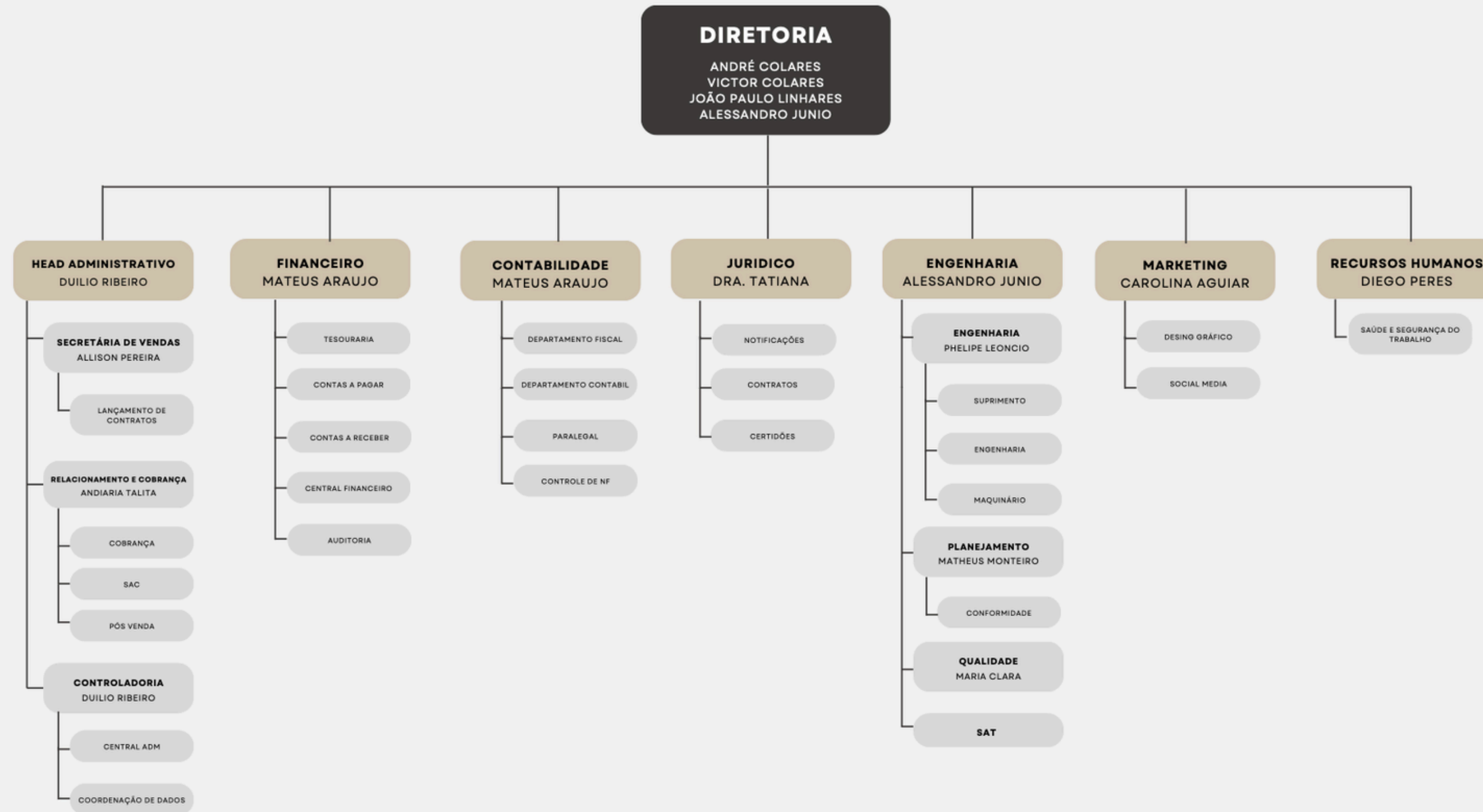
QUADRO SOCIETÁRIO



ESTRUTURA SOCIETÁRIA



ORGANOGRAMA



GLOSSÁRIO



CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários)

Título de renda fixa emitido por uma securitizadora.

Resolução CVM nº 88/2022

Norma da Comissão de Valores Mobiliários que permite a oferta pública de investimentos para o público em geral, com regras específicas de divulgação e limites de captação.

SPE (Sociedade de Propósito Específico)

Empresa criada apenas para realizar um empreendimento específico (ex.: construir um condomínio). Isso isola o risco daquele projeto.

VG (Valor Geral de Vendas)

Soma de todos os valores de venda das unidades de um empreendimento.

Cessão Fiduciária

Garantia onde os recebíveis (ex.: parcelas dos compradores dos lotes) são transferidos para o investidor até a dívida ser paga. Se a empresa não pagar, esses recebíveis ficam com os investidores.

Alienação Fiduciária

Garantia onde um bem (ex.: lote ou imóvel) é dado como garantia do pagamento. Enquanto a dívida não é quitada, o bem “pertence” juridicamente ao credor.

Notas Comerciais Sênior

São títulos de dívida com prioridade no recebimento. Ou seja, em caso de problema, quem tem notas sênior recebe antes dos demais.

Notas Comerciais Subordinadas

São títulos de dívida com mais risco, porque só recebem depois das séries sênior. Em compensação, pagam juros maiores.

DI (Taxa DI ou CDI)

Taxa de juros usada como referência no mercado financeiro (bem próxima da taxa Selic).

Amortização

Pagamento gradual do valor investido ao longo do tempo, em parcelas. Diferente de resgate único no vencimento.

Prazo da Operação

Tempo total em que o investimento ficará vigente.

Ordem de Alocação de Recursos

Regra que define quem recebe primeiro quando entram recursos (primeiro os investidores sênior, depois subordinados, por exemplo).

Pró-soluto

É uma cláusula ou nota promissória que transfere a propriedade do bem para o comprador de forma definitiva, mesmo que existam pendências financeiras ou futuras contestações.

AVISO DE RISCOS



Antes de investir, leia atentamente todas as informações constantes na página da oferta e nos documentos jurídicos da operação.

A presente oferta é realizada sob a Resolução CVM nº 88/2022 e envolve riscos inerentes a investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), incluindo, mas não se limitando a:

- Risco de Crédito: inadimplência da devedora, da SPE ou dos compradores dos imóveis pode reduzir ou atrasar os pagamentos devidos aos investidores.
- Risco de Obra e Incorporação: atrasos ou paralisações das obras podem afetar a geração dos recebíveis que lastreiam a operação.
- Risco de Mercado Imobiliário: flutuações no setor imobiliário, desvalorização de imóveis ou menor demanda podem comprometer os recebíveis.
- Risco de Liquidez: os CRIs não possuem negociação garantida no mercado secundário, o que pode dificultar a saída antecipada do investimento.
- Risco de Garantias: ainda que existam garantias reais, sua execução pode exigir tempo e custos, sem assegurar a recuperação integral dos valores investidos.
- Risco Regulatório e Legal: alterações nas normas legais ou tributárias podem impactar a rentabilidade da operação.
- Risco de Subordinação: as séries subordinadas recebem pagamentos apenas após as séries sênior, estando sujeitas a maior risco de perda, embora ofereçam remuneração maior.

Este investimento não conta com a garantia da securitizadora, da devedora, do coordenador da oferta, de qualquer instituição financeira, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) ou de qualquer mecanismo de seguro ou proteção de capital.

A rentabilidade passada de empreendimentos ou da incorporadora não representa garantia de resultados futuros.

Invista apenas se compreender plenamente os riscos envolvidos e se este produto for adequado ao seu perfil e objetivos financeiros.