



SMRE11

# RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII **ABRIL 2026**

**CNPJ**

53.730.029/0001-95

**INÍCIO DO FUNDO**

Março de 2024

**CLASSIFICAÇÃO ANBIMA**

Multiestratégia Gestão Ativa

**TIPO**

Condomínio Fechado

**QUANTIDADE DE EMISSÕES**

3

**COTAS EMITIDAS**

997.857

**PÚBLICO-ALVO**

Investidor qualificado e profissional

**PRAZO DE DURAÇÃO**

Indeterminado

**GESTOR**

SH Asset LTDA

**ADMINISTRADOR, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE**

Planner Corretora de Valores S.A.

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

0.22% a.a. (mínimo R\$ 25.000)

**TAXA DE GESTÃO**

0.78% a.a. (mínimo R\$ 20.000)

**TAXA DE CONSULTORIA**

0.5% a.a.

**DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTO**

Último dia útil

**PAGAMENTO DE RENDIMENTOS**

10º dia útil de cada mês

**Objetivo do Fundo**

O Objetivo do Fundo é proporcionar a valorização de suas cotas, por meio de investimentos em ativos imobiliários e aplicações financeiras. O pagamento de remuneração é majoritariamente advinda dos resultados de duas SPEs (Golden Sul e Jardim Independência) e de um investimento sobre a HOD Holding (dona de participações sobre a Smart AJ e sobre a SPE Villa Segura) que compõem a carteira do Fundo.

**Resumo do Mês**

<b>Rendimentos</b>	<b>Dividend Yield</b>	<b>CDI +</b>	<b>Cota Patrimonial</b>
<b>R\$ 1,03</b> Por cota	<b>1,58%</b> (cota de mercado)	<b>CDI + 6,32%</b> (cota de mercado)	<b>R\$ 105,73</b>
<b>DY anualizado</b>	<b>Dividend Yield 12 M</b>	<b>% CDI</b>	<b>Cota Mercado*</b>
<b>20,74%</b> (cota de mercado)	<b>18,13%</b>	<b>145% CDI</b>	<b>R\$ 65,36</b>
<b>Patrimônio Líquido (R\$)</b>	<b>Liq. Média (R\$/dia)</b>	<b>Nº de Cotistas</b>	<b>Cota Mercado / Cota Patr.</b>
<b>105.500.418</b>	<b>145 mil</b>	<b>1.161</b>	<b>61,81%</b>

\* Cota de fechamento do mês (30/04/2026)

**Visão Consolidada da Carteira:** Abril apresentou evolução favorável nos principais indicadores das investidas, com avanço nas vendas, inadimplência controlada e recebimentos em linha com o esperado. O portfólio segue em desenvolvimento, com a gestão da carteira de recebíveis e foco na liquidação do estoque remanescente.

As SPEs que compõem a carteira do fundo encerraram o mês com carteira de recebíveis RS 335,5 milhões e saldo devedor de RS 253,6 milhões, distribuídos em 14 SPEs operacionais. Do total de 5.082 unidades, 74,71% encontram-se comercializadas e 25,29% permanecem em estoque. O saldo devedor é majoritariamente composto por projetos de loteamento (61,7%), ante 38,3% referentes a projetos de incorporação.

O índice de inadimplência consolidado encerrou o período em 3,09% sobre o saldo devedor — estável em relação à média semestral e abaixo do pico registrado em fevereiro (3,21%). Na base pro-soluto acrescida de custas, o indicador alcançou 3,76%, nível considerado administrável pela gestão e compatível com o perfil das carteiras de recebíveis imobiliários.

O período foi marcado por recuperação do ritmo de vendas a partir de janeiro, com a proporção de unidades comercializadas avançando de 70,4% em dezembro para 74,71% em abril. Em relação a março (72,87%), o avanço foi de 1,84 pontos percentuais.

Nos empreendimentos com saldo negativo entre distratos e novas vendas, a gestão aplica retenção contratual do sinal e de parte das parcelas já pagas, além da reprecificação e reinserção imediata das unidades no estoque para comercialização, visando garantir a recomposição de caixa e a manutenção dos recebíveis projetados.

## SPEs

**Jardim Independência e Golden Sul I:** O Fundo mantém participação em duas SPEs localizadas em Montes Claros – MG, Jardim Independência e Golden Sul, ambas com obras concluídas e elevado índice de comercialização. Até o período de referência, 98,30% das unidades do Jardim Independência e 89,20% das unidades do Golden Sul já haviam sido comercializadas.

A gestão segue concentrada na liquidação do estoque remanescente — atualmente composto por 11 unidades no Jardim Independência e 54 unidades no Golden Sul —, bem como na administração e no acompanhamento da carteira de recebíveis, com foco na geração recorrente de caixa e na preservação da qualidade dos ativos.

O Jardim Independência conta com carteira de recebíveis de R\$ 42 milhões, com saldo devedor de R\$ 31,1 milhões. O Golden Sul I, por sua vez, apresenta carteira de recebíveis de R\$ 34,2 milhões e saldo devedor de R\$ 23,6 milhões.

Os índices de inadimplência permanecem controlados e em patamares considerados adequados, correspondendo a 0,81% e 0,75% do saldo devedor, respectivamente.

Nos últimos 12 meses, os recebimentos médios mensais do Fundo foram de aproximadamente R\$ 264 mil no Jardim Independência e R\$ 184 mil no Golden Sul.

**Smart AJ – HOD Holding:** No âmbito da HOD Holding, por meio da investida Smart AJ, dos 31 projetos que compõem a carteira, 11 encontram-se em operação. O portfólio operacional registra 67,96% das unidades comercializadas e 32,04% ainda em estoque, com avanço de 2,5 pontos percentuais nas vendas em relação ao mês anterior, refletindo evolução consistente no processo de comercialização.

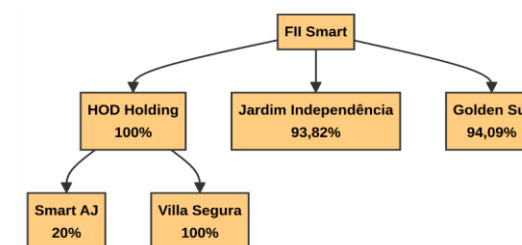
As SPEs operacionais da Smart AJ totalizam carteira de recebíveis de R\$ 247,9 milhões e saldo devedor de R\$ 190,7 milhões. O índice de inadimplência médio corresponde a 3,73% sobre o saldo devedor e 4,87% na base pro-soluto acrescida de custas processuais — indicador acompanhado ativamente pela gestão, com ações de cobrança contínuas e acordos em andamento. O nível registrado é compatível com o perfil e a maturidade da carteira, não representando risco à regularidade dos recebimentos projetados para o Fundo.

**Villa Segura – HOD Holding:** O empreendimento Villa Segura, também integrante da carteira da HOD Holding, encontra-se com obras concluídas e 95,89% das unidades comercializadas, restando 6 unidades em estoque, cuja liquidação permanece como foco da gestão.

O Villa Segura conta com carteira de recebíveis de R\$ 11,3 milhões e saldo devedor de R\$ 8,1 milhões. O índice de inadimplência de 3,83% — equivalente tanto sobre o saldo devedor quanto na base pro-soluto acrescida de custas processuais — é monitorado continuamente pela gestão.

No acumulado dos últimos 12 meses, os recebimentos médios mensais do fundo pela HOD Holding totalizaram R\$ 902 mil, evidenciando fluxo de caixa consistente.

O mês de abril manteve a trajetória esperada para o Fundo, com indicadores equilibrados e gestão ativa dos empreendimentos. A equipe segue focada na liquidação do estoque, no acompanhamento da inadimplência e na manutenção da regularidade dos recebimentos aos cotistas.



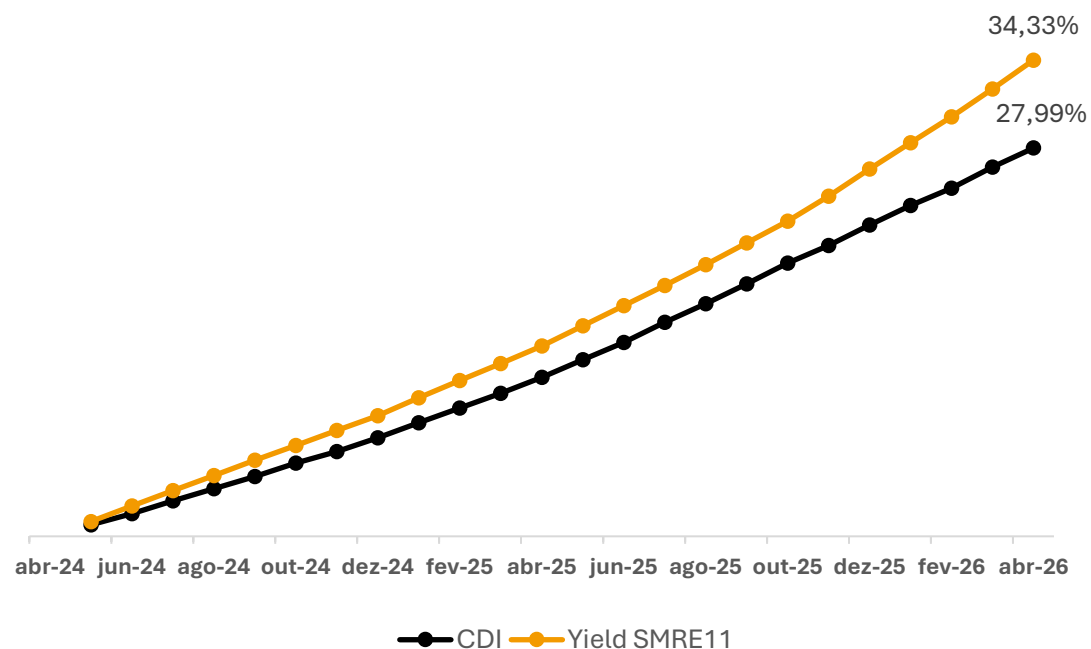
<sup>1</sup> Saldo devedor: valor atual da carteira de recebíveis na data de análise, sem projeção de correção futura sobre as parcelas a vencer.

### Rendimentos aos Cotistas

Em abril de 2026, o SMRE11 distribuiu rendimentos de R\$ 1,03 por cota, totalizando R\$ 1.032.426, o que representa um dividend yield mensal de 1,58%, calculado com base na cotação de fechamento de R\$ 65,36 no período.

No acumulado dos últimos 12 meses, as distribuições somaram R\$ 12,25 por cota, correspondendo a um dividend yield de 18,13%. Desde o início de suas operações, o fundo distribuiu R\$ 24,83 por cota, com dividend yield acumulado de 34,33% — desempenho superior ao CDI do mesmo intervalo, que registrou 27,99%.

### Desempenho: CDI vs. Yield do SMRE11



### Ajuste Patrimonial

O programa de recompra de cotas, conduzido entre dezembro de 2025 e janeiro de 2026, totalizou R\$ 3.537.984,59, parcialmente financiado por reduções de capital da HOD Holding (R\$ 1.237.400,98) e do Golden Sul (R\$ 1.543.516,31), somando R\$ 2.780.917,29 oriundos dessas investidas.

A operação gerou valorização direta ao cotista: a redução do número de cotas — de 1.052.098 para 997.857 — elevou a cota patrimonial de R\$ 101,36 em novembro de 2025 para R\$ 105,62 ao final de janeiro de 2026, com o patrimônio líquido encerrando abril em R\$ 105.500.418 e cota patrimonial de R\$ 105,73.

Cabe destacar, contudo, que o valor patrimonial reportado em abril ainda não reflete integralmente os efeitos das reduções de capital das investidas. A atualização do valor justo das SPEs da carteira será realizada no próximo período de reporte, e a gestão estima que isso resultará em um ajuste negativo no valor patrimonial por cota.

A expectativa da gestão é que a cota patrimonial seja ajustada para o intervalo entre R\$ 102,80 e R\$ 103,50 após a atualização do valor justo das SPEs da carteira. Ainda assim, esse patamar representa valorização frente aos R\$ 101,36 registrados em novembro de 2025, mês anterior ao início do programa.

O ajuste representará o correto reconhecimento contábil da operação realizada e não implicará qualquer prejuízo ao cotista. Pelo contrário, a realocação de recursos antes retidos nas SPEs para a aquisição de cotas com desconto em relação ao valor patrimonial gerou valor ao Fundo e resultou em distribuições por cota mais robustas ao longo do período.

Dividend Yield Mensal x Distribuição de Rendimentos



	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.251.044</b>	<b>1.593.006</b>	<b>1.421.158</b>	<b>1.090.275</b>	<b>1.598.681</b>	<b>2.747.400</b>	<b>1.982.646</b>	<b>1.236.701</b>	<b>1.183.595</b>	<b>1.196.960</b>
<b>Receitas SPEs</b>	424.841	805.156	557.963	300.460	736.521	1.989.580	1.237.055	495.000	399.758	460.615
Receita	212.350	619.900	411.547	300.460	736.521	478.165	511.715	495.000	399.758	460.615
Receita Extraordinária	212.491	185.255	146.416	-	-	1.511.415	725.340	-	-	-
<b>Dividendos Preferenciais</b>	811.368	774.198	846.587	772.393	809.476	772.393	735.338	735.338	770.242	726.741
<i>Smart AJ</i>	811.368	774.198	846.587	772.393	809.476	772.393	735.338	735.338	770.242	726.741
<b>Rendimento Caixa Fundo - Aplicação RF</b>	14.834	13.652	16.608	17.422	52.684	(14.574)	10.253	6.363	13.595	9.605
<b>Total de Despesas</b>	<b>(150.532)</b>	<b>(174.223)</b>	<b>(165.935)</b>	<b>(168.674)</b>	<b>(167.344)</b>	<b>(166.821)</b>	<b>(163.830)</b>	<b>(162.401)</b>	<b>(144.175)</b>	<b>(165.143)</b>
<b>Resultado (Sem receita extraordinária)</b>	<b>888.020</b>	<b>1.233.527</b>	<b>1.108.807</b>	<b>921.601</b>	<b>1.431.337</b>	<b>1.069.164</b>	<b>1.093.475</b>	<b>1.074.301</b>	<b>1.039.419</b>	<b>1.031.818</b>
<b>Total Distribuído</b>	<b>1.058.790</b>	<b>1.069.226</b>	<b>1.090.257</b>	<b>1.090.428</b>	<b>1.066.751</b>	<b>1.062.227</b>	<b>1.014.068</b>	<b>1.004.548</b>	<b>1.001.647</b>	<b>1.032.427</b>
Total Distribuído Acumulado (a.s)	1.058.790	2.128.016	3.218.273	4.308.702	5.375.453	6.437.680	1.014.068	2.018.617	3.020.263	4.052.690
Resultado Acumulado (a.s)	888.020	2.121.547	3.230.354	4.151.956	5.583.293	6.652.457	1.093.475	2.167.776	3.207.195	4.239.013
% do Resultado Distribuído	119,23%	100,30%	99,63%	103,78%	96,28%	96,77%	92,74%	93,12%	94,17%	95,60%
Qtd. de Cotas	1.052.098	1.052.098	1.052.098	1.052.098	1.052.098	1.010.764	997.857	997.857	997.857	997.857
<b>Distribuição por cota (R\$)</b>	<b>1,01</b>	<b>1,02</b>	<b>1,04</b>	<b>1,04</b>	<b>1,01</b>	<b>1,05</b>	<b>1,02</b>	<b>1,01</b>	<b>1,00</b>	<b>1,03</b>
Cota de Mercado de Fechamento	79,80	80,00	79,97	79,81	69,00	67,00	68,10	69,02	65,05	65,36
<b>DY Cota de Mercado</b>	<b>1,26%</b>	<b>1,27%</b>	<b>1,30%</b>	<b>1,30%</b>	<b>1,47%</b>	<b>1,57%</b>	<b>1,49%</b>	<b>1,46%</b>	<b>1,54%</b>	<b>1,58%</b>
Cota Patrimonial de Fechamento	101,31	101,67	100,79	100,62	102,08	102,75	105,62	105,71	105,70	105,73
<b>DY Cota Patrimonial</b>	<b>0,99%</b>	<b>1,00%</b>	<b>1,03%</b>	<b>1,03%</b>	<b>0,99%</b>	<b>1,02%</b>	<b>0,96%</b>	<b>0,95%</b>	<b>0,95%</b>	<b>0,98%</b>

## Jardim Independência (Loteamento)

Montes Claros, MG

O Loteamento Comercial Jardim Independência está localizado entre o bairro Independência e o Anel Rodoviário Leste, em Montes Claros, apresentando posição estratégica e fácil acesso logístico. A localização favorece a instalação e a expansão de pequenos e médios empreendimentos, consolidando o projeto como um vetor relevante de desenvolvimento comercial na região.

O empreendimento foi estruturado para atender à demanda de clientes interessados em estabelecer operações comerciais locais e apresenta desempenho expressivo de mercado, com 98,30% dos lotes comercializados. Esse resultado evidencia elevada atratividade do produto e aderência às necessidades do público-alvo e à dinâmica econômica do município.

A operação do Jardim Independência está estruturada como um loteamento com lastro na antecipação da carteira de recebíveis e nas vendas futuras do estoque remanescente. As obras de infraestrutura encontram-se 100% concluídas, permitindo plena operacionalização das unidades comercializadas.

O FII Smart detém participação de 93,82% na SPE Jardim Independência, sociedade proprietária do ativo imobiliário. A seguir, são apresentadas as principais características e indicadores do loteamento:

- **VG (Valor Geral de Vendas):** R\$ 38.574.961,35;
- **Período de financiamento das vendas:** prazo de até 180 meses;
- **Indexação financeira:** Indexador da carteira e taxa de correção anual pelo IPCA;
- **Características do projeto:**
  - Número de unidades: 647
  - Unidades Vendidas: 567
  - Unidades Quitadas: 69
  - Unidades em Estoque: 11
  - Área total: 149.521,79 m<sup>2</sup>
  - Área média das unidades: 231,10 m<sup>2</sup>



Representação artística do empreendimento



Representação artística do empreendimento

## Jardim Independência (Loteamento)

Montes Claros, MG

Em abril, foram registrados 2 distratos, resultando em vendas líquidas de -2 unidades e elevando o estoque disponível para 11 unidades. As rescisões decorrem, predominantemente, de inadimplência superior a 90 dias ou de iniciativa voluntária dos clientes, com retorno das respectivas unidades ao estoque — em geral a preços superiores aos originalmente praticados e com parte dos valores recebidos já reconhecida no resultado da operação.

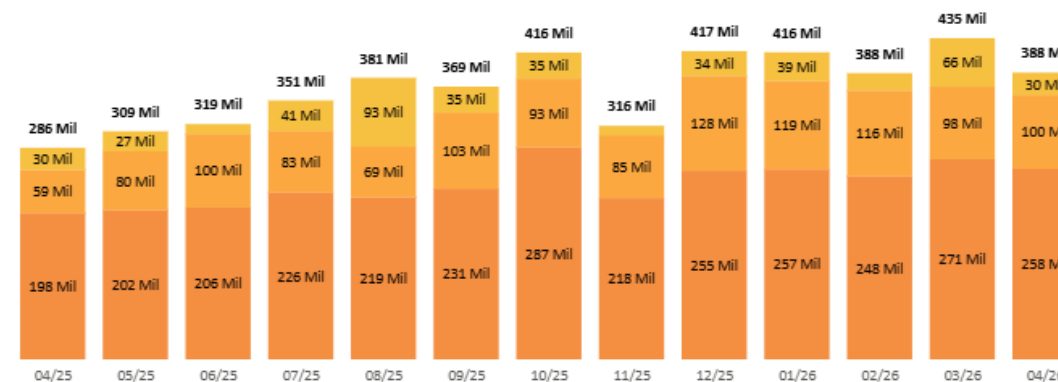
O faturamento total do período alcançou R\$ 388.328, recuo em relação a março (R\$ 435.037), composto por R\$ 257.886 referentes à competência do mês, R\$ 100.187 de valores recuperados e R\$ 30.255 de antecipações.

A inadimplência de até 90 dias encerrou abril em R\$ 235.797, ante R\$ 240.083 registrados em março, com redução distribuída entre as três faixas de atraso: R\$ 110.592 (até 30 dias), R\$ 81.159 (31 a 60 dias) e R\$ 44.046 (61 a 90 dias). O índice de inadimplência permanece em patamar controlado, equivalente a 0,81% sobre o saldo devedor e a 0,60% sobre o saldo a receber, com ações de cobrança em andamento.

As notificações e tratativas de cobrança são realizadas de forma contínua, com parte dos clientes já em processo de regularização. O índice de inadimplência de 0,81% sobre o saldo devedor reflete a qualidade da carteira e não representa risco relevante aos recebimentos do Fundo.

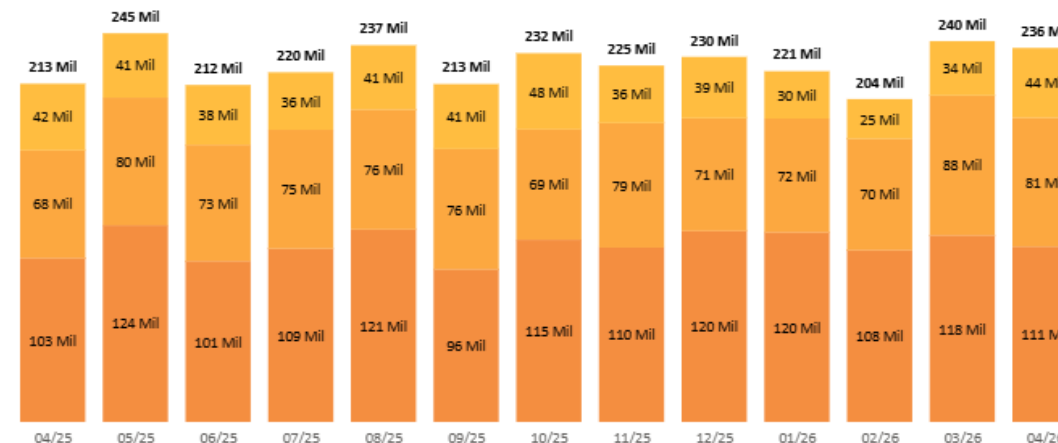
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



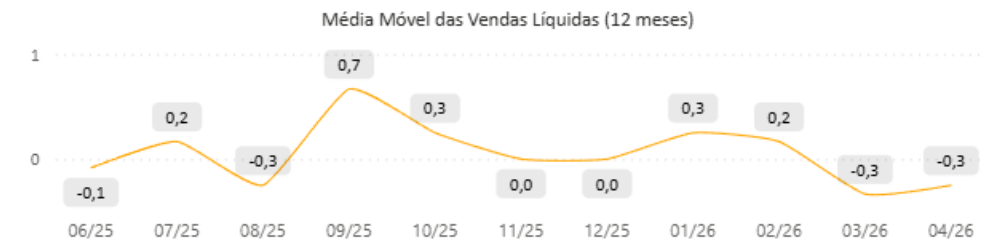
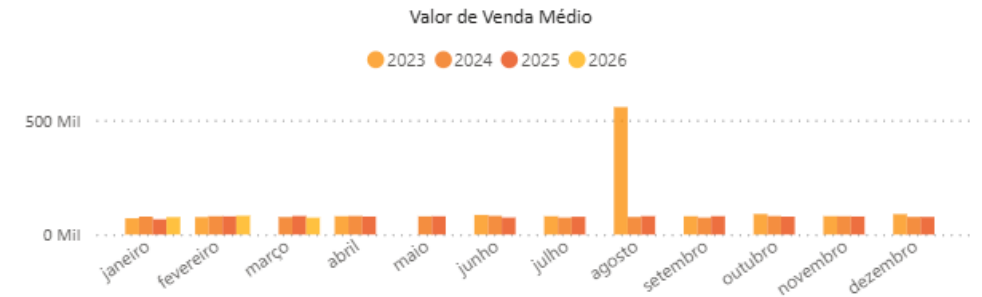
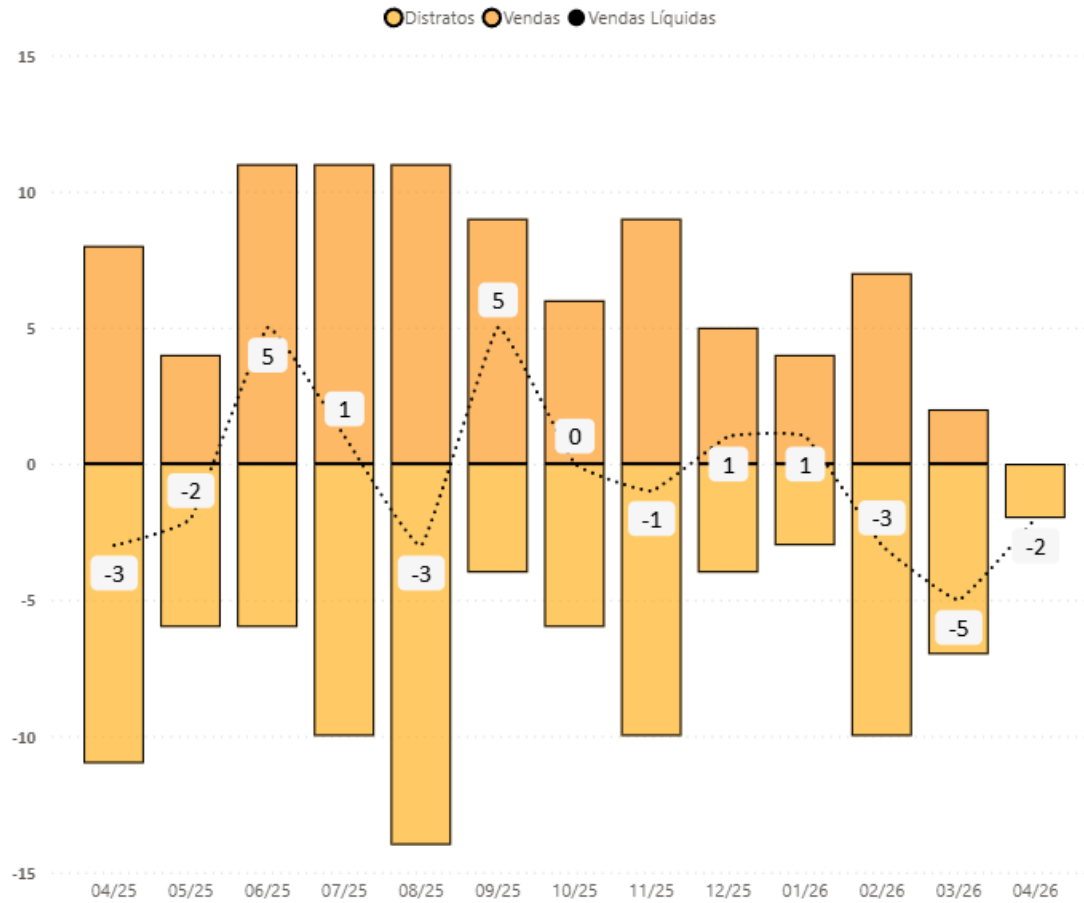
Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90



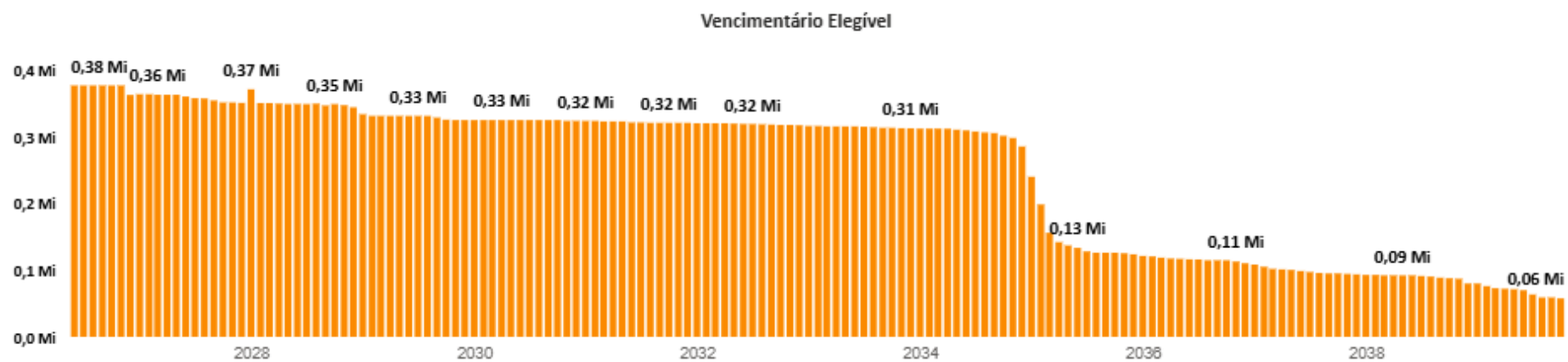
Jardim Independência (Loteamento)

Montes Claros, MG



Jardim Independência (Loteamento)

Montes Claros, MG



## Golden Sul I (Loteamento)

*Montes Claros, MG*

O Loteamento Golden Sul I, localizado na região de Montes Claros, integra um plano urbanístico de 500 lotes, contemplando praça e infraestrutura completa. O empreendimento dispõe de área de lazer com pista de caminhada e espaços de convivência, reforçando sua atratividade e qualidade urbanística.

A operação do Golden Sul I está estruturada como um loteamento, lastreado tanto na antecipação da carteira de recebíveis quanto nas vendas futuras do estoque remanescente. As obras de infraestrutura estão 100% concluídas, o que permite a plena operacionalização das unidades comercializadas. Atualmente, 89,20% das unidades encontram-se vendidas.

O FII Smart detém participação de 94,09% na SPE Golden Sul, sociedade proprietária do ativo imobiliário. A seguir, são apresentadas as principais características e indicadores do loteamento:

- **VG (Valor Geral de Vendas):** R\$ 34.604.171,23;
- **Período de financiamento das vendas:** até 180 meses;
- **Indexação financeira:** Indexador da carteira e taxa de correção anual pelo IPCA;
- **Características do projeto:**
  - Número total de unidades: 500
  - Unidades Vendidas: 321
  - Unidades quitadas: 125
  - Unidades em Estoque: 54
  - Área total: 96.992,39 m<sup>2</sup>
  - Área média das unidades: 193,98 m<sup>2</sup>



**Representação artística do empreendimento**



**Representação artística do empreendimento**

## Golden Sul (Loteamento)

Montes Claros, MG

Em abril, foram registradas 3 vendas e 5 distratos, resultando em vendas líquidas de -2 unidades e elevando o estoque disponível para 54 unidades. A equipe comercial mantém esforços concentrados na comercialização do estoque remanescente. O preço médio de venda no período foi de R\$ 110.200, superior à média móvel dos últimos 12 meses, encerrada em R\$ 87 mil.

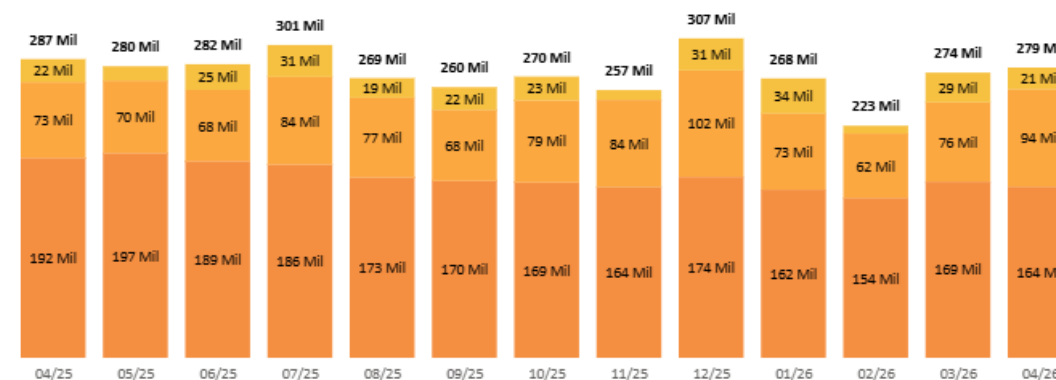
O faturamento total do período alcançou R\$ 278.949, leve avanço em relação a março (R\$ 277.181), composto por R\$ 164.475 referentes à competência do mês, R\$ 93.523 de valores recuperados e R\$ 20.951 de antecipações.

A inadimplência de até 90 dias encerrou abril em R\$ 160.971, ante R\$ 191.278 registrados em março, com redução distribuída entre as três faixas de atraso: R\$ 70.962 (até 30 dias), R\$ 54.114 (31 a 60 dias) e R\$ 35.895 (61 a 90 dias). O índice de inadimplência permanece em patamar reduzido e controlado, equivalente a 0,75% sobre o saldo devedor e a 0,52% sobre o saldo a receber.

As notificações e tratativas de cobrança são realizadas de forma contínua, com parte dos clientes já em processo de regularização. O índice de 0,75% sobre o saldo devedor reflete a qualidade da carteira e não representa risco relevante aos recebimentos do Fundo.

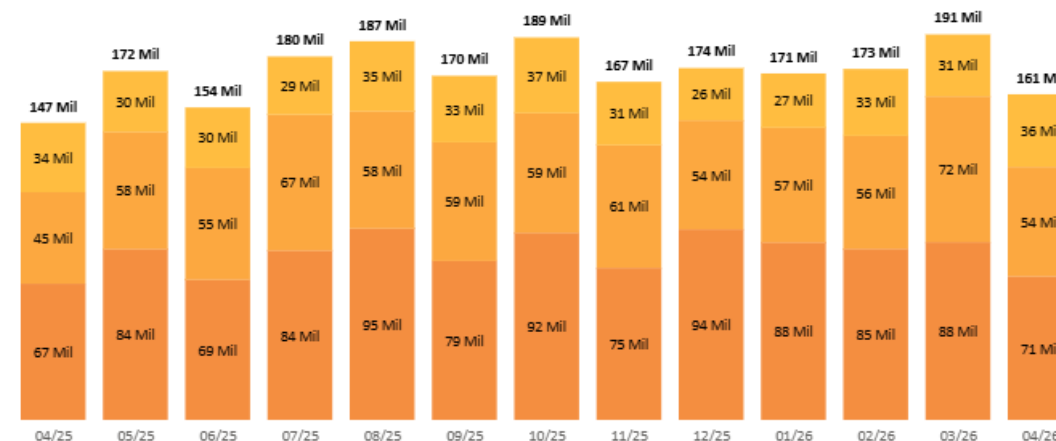
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



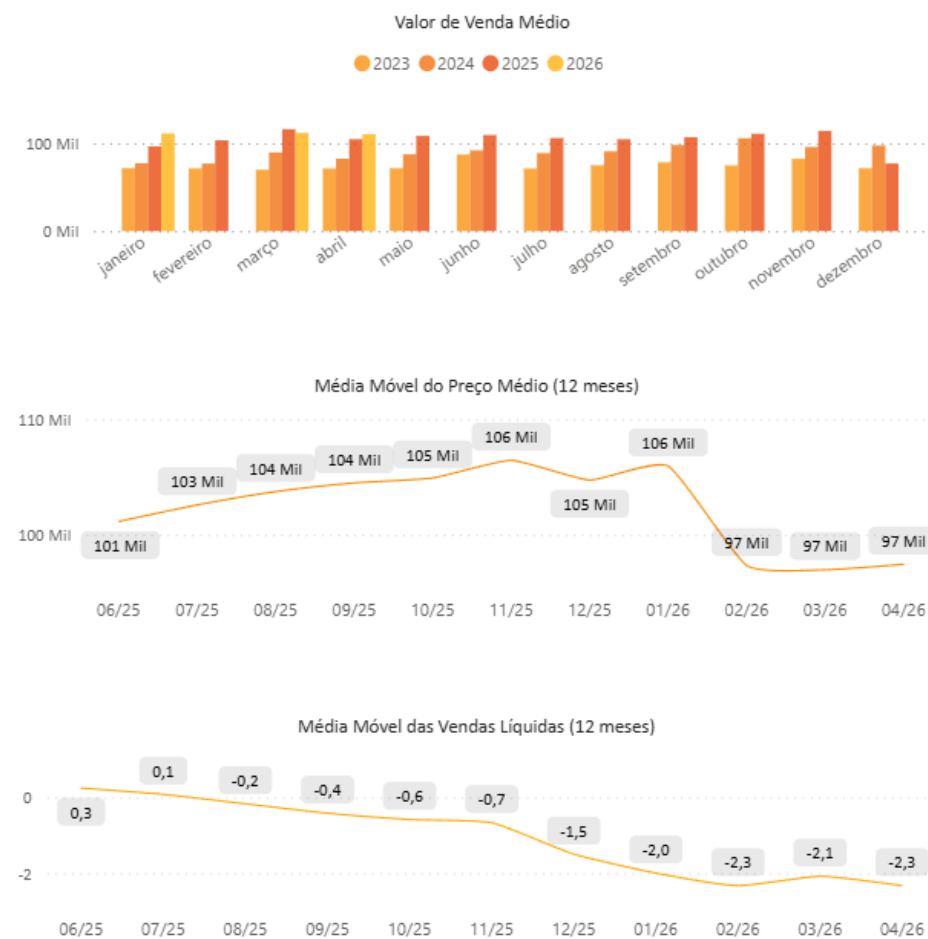
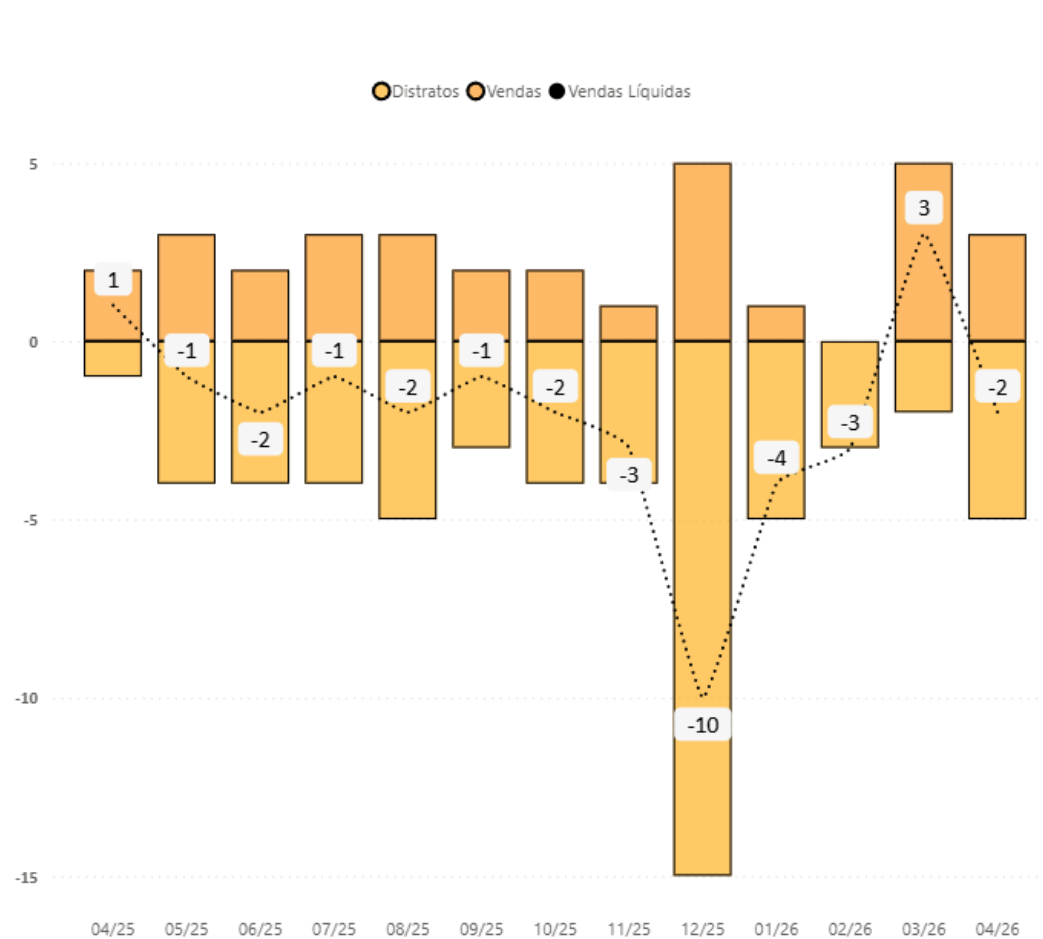
Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90



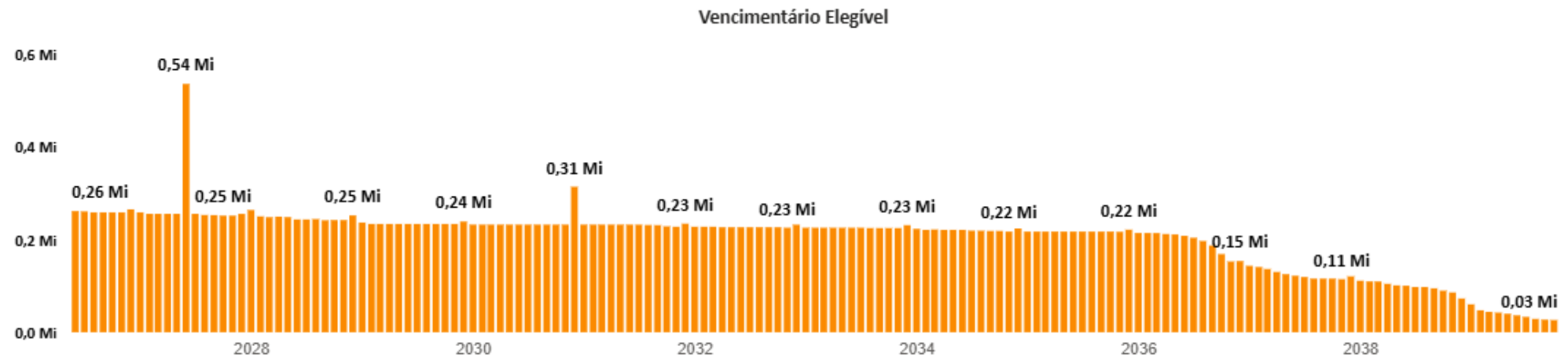
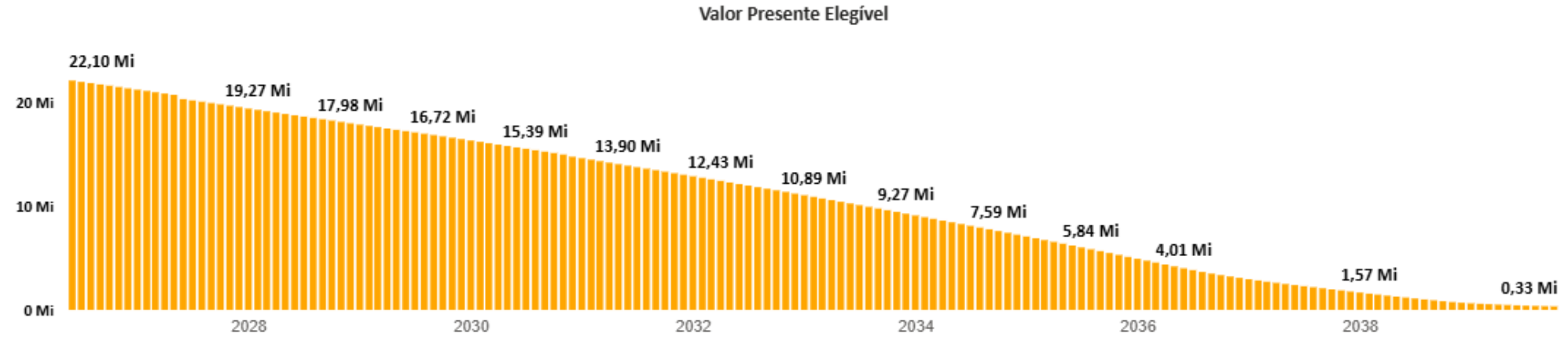
Golden Sul (Loteamento)

Montes Claros, MG



Golden Sul (Loteamento)

Montes Claros, MG



Representações artística dos empreendimentos



**São Roque** - 217 Unidades



**Golden Sul II** - 350 Unidades



**Itapuranga II** - 256 Unidades



**Maricá I** - 400 Unidades



**Mosaico II** - 256 Unidades



**Golden Sul II** - 300 Unidades



**Maricá II** - 400 Unidades



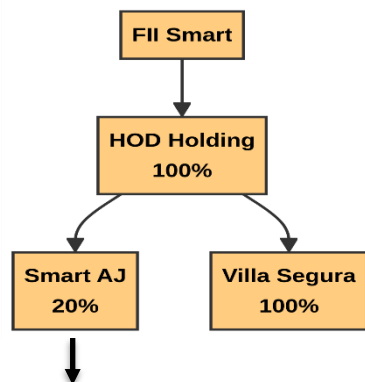
**Villa das Acácias** - 18 Unidades



**São Judas** - 267 Unidades



**Golden Manaus** - 765 Unidades



EMPRESA	% SOCIETÁRIA
SMART GRAN PARK SPE LTDA	100,00%
SMART TOWER PREMIER SPE LTDA	100,00%
SMART TOWER VERSALHES SPE LTDA	100,00%
SMART TOWER KUARA SPE LTDA	100,00%
SMART HOUSE AMAZONAS SPE LTDA	100,00%
SMART HOUSE SAO JOSE SPE LTDA	100,00%
SMART PIONEER SPE LTDA	100,00%
SMART TOWER AVENIDA BRASIL SPE LTDA	100,00%
SMART TOWER VIA LACTEA SPE LTDA	100,00%
SMART VILLA IRANDUBA SPE LTDA	100,00%
SMART CHACARA FLORA SPE LTDA	100,00%
SMART GRAN PARK II SPE LTDA	100,00%
SMART HOUSE GOLDEN SUL 3 SPE LTDA	99,99%
SMART VILLE DIVINOPOLIS SPE LTDA	99,99%
SMART GOLDEN INDEPENDENCIA SPE LTDA	99,99%
SMART TOWER ITAPURANGA II SPE LTDA	99,99%
SMART BELVEDERE SPE LTDA	99,99%
SMART SAO JUDAS SPE LTDA	99,99%
SMART HOUSE SAO ROQUE EMPREENDIMENTO SPE LTDA	99,99%
SMART TOWER MOSAICO II SPE LTDA	99,99%
SMART VILLA DAS ACACIAS INCORPORACOES IMOBILIARIAS SPE LTDA	99,00%
SMART HOUSE COSTA AZUL SPE LTDA	90,00%
SMART CAMPO GRANDE INCORPORACOES IMOBILIARIAS SPE LTDA	90,00%
SMART PARK SPE LTDA	67,00%
SMART HOUSE GOLDEN SUL 2 SPE LTDA	60,00%
SMARTVILLE ITABORAÍ SPE LTDA	50,00%
SMART SAO JOSE CAMPOS DOS GOYTACAZES SPE LTDA	50,00%
SMART HOUSE MARICA EMPREENDIMENTO SPE LTDA	50,00%
SMART HOUSE MARICA EMPREENDIMENTO 2 SPE LTDA	50,00%
SMART DMA PARTICIPACOES LTDA	48,00%

A carteira operacional da **HOD Holding** encerrou o período com 69% das unidades comercializadas e 31% disponíveis em estoque. As SPEs operacionais totalizam carteira de recebíveis de R\$ 259,2 milhões e saldo devedor de R\$ 198 milhões. O índice médio de inadimplência corresponde a 3,73% sobre o saldo devedor e 4,82% na base pro-soluto — patamar administrável e compatível com o perfil dos ativos.

**No âmbito da Smart AJ**, Dos 31 projetos da carteira, 11 encontram-se em operação, com 67,96% das unidades comercializadas e avanço de 2,5 pontos percentuais em relação ao mês anterior. A carteira totaliza recebíveis de R\$ 247,9 milhões e saldo devedor de R\$ 190,7 milhões, com inadimplência de 3,73% sobre o saldo devedor e 4,87% na base pro-soluto.

Vale destacar que o índice consolidado é influenciado de forma relevante pela SPE Smart House Amazonas, que concentra parcela desproporcional da inadimplência agregada apesar de representar apenas 4,6% do saldo devedor. Excluindo esse ativo, a inadimplência recua para 1,65% sobre o saldo devedor e 2,18% sobre o pro-soluto, evidenciando a qualidade de crédito dos demais projetos.

A gestão adota esteira estruturada de cobrança, com abordagem escalonada que contempla contato direto com o cliente, negativação e protesto quando necessário, além de alternativas de renegociação como termos de confissão de dívida e aditivos contratuais.

**No âmbito da Villa Segura**, o empreendimento encontra-se com obras concluídas e 95,89% das unidades comercializadas, restando 6 unidades em estoque. A carteira de recebíveis totaliza R\$ 11,3 milhões e saldo devedor de R\$ 8,1 milhões, com índice de inadimplência de 3,83% — monitorado continuamente pela gestão, com ações de cobrança e acordos em andamento.

Os indicadores da carteira da HOD Holding refletem uma base operacional resiliente, com avanço consistente na comercialização e no geral níveis de inadimplência controlados. A estratégia ativa de cobrança e renegociação, aliada à geração recorrente de caixa dos empreendimentos em operação, contribui para a preservação da qualidade dos ativos e para a sustentação dos resultados ao longo do tempo. No acumulado dos últimos 12 meses, os recebimentos médios mensais do fundo pela HOD Holding totalizaram R\$ 902 mil, evidenciando fluxo de caixa consistente.

## Villa Segura (Loteamento)

*Montes Claros, MG*

O Loteamento Villa Segura, localizado na região de Montes Claros, integra um plano urbanístico composto por 533 lotes, dotado de infraestrutura completa. O empreendimento conta com área de lazer, pista de caminhada e espaços de convivência, atributos que reforçam sua atratividade e qualidade urbanística.

A operação do Villa Segura está estruturada na modalidade de loteamento, lastreada tanto na antecipação da carteira de recebíveis quanto nas vendas futuras do estoque remanescente. As obras de infraestrutura encontram-se 100% concluídas, viabilizando a plena operacionalização das unidades comercializadas. Atualmente, 95,89% das unidades estão vendidas.

O FII Smart detém participação de 100% na SPE Villa Segura, sociedade proprietária de 146 unidades do ativo imobiliário. A seguir, são apresentadas as principais características e indicadores referentes às 146 unidades:

- VGV (Valor Geral de Vendas): R\$ 26.775.027,60
- Período de financiamento das vendas: até 180 meses;
- Indexação financeira: Indexador da carteira e taxa de correção anual pelo IPCA;
- Características do projeto:
  - Número total de unidades: 146
  - Unidades Vendidas: 123
  - Unidades quitadas: 17
  - Unidades em Estoque: 6
  - Área média das unidades: 230,68 m<sup>2</sup>



Foto aérea do empreendimento



Entrada do empreendimento

## Villa Segura (Loteamento)

Montes Claros, MG

Em abril, foram registradas 2 vendas e 0 distratos, resultando em vendas líquidas de 2 unidades e reduzindo o estoque disponível para 6 unidades. O preço médio de venda em abril foi de R\$ 167.805, acima da média móvel de 12 meses, que encerrou o período em R\$ 102 mil.

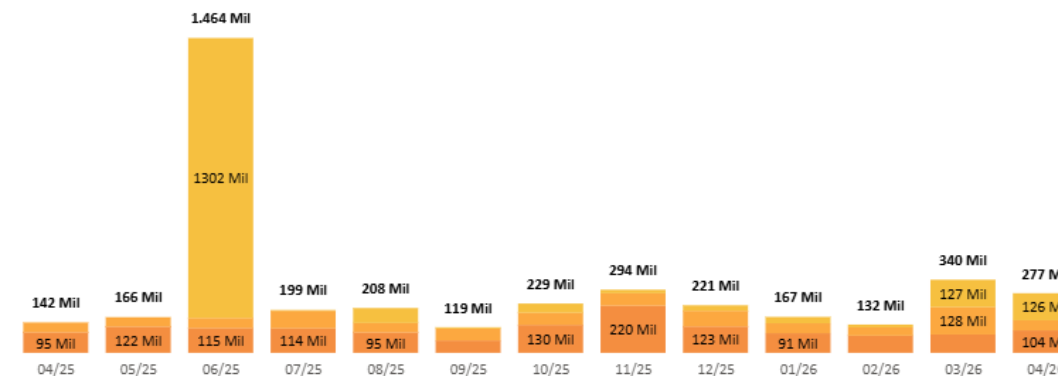
O faturamento total alcançou R\$ 277.248, redução ante a março (R\$ 405.545), composto por R\$ 104.417 do mês, R\$ 46.750 de valores recuperados e R\$ 126.081 de antecipações.

A inadimplência de até 90 dias encerrou abril em R\$ 304.480, ante R\$ 308.331 registrados em março, representando 3,83% do saldo devedor e 2,77% do montante a receber.

As ações de cobrança são conduzidas de forma contínua, com negociações e acordos em andamento. O índice apresentou redução consistente ao longo do trimestre, recuando de 4,88% em fevereiro para 3,83% em abril — queda de 1,05 ponto percentual —, mantendo-se em patamar controlado e administrável.

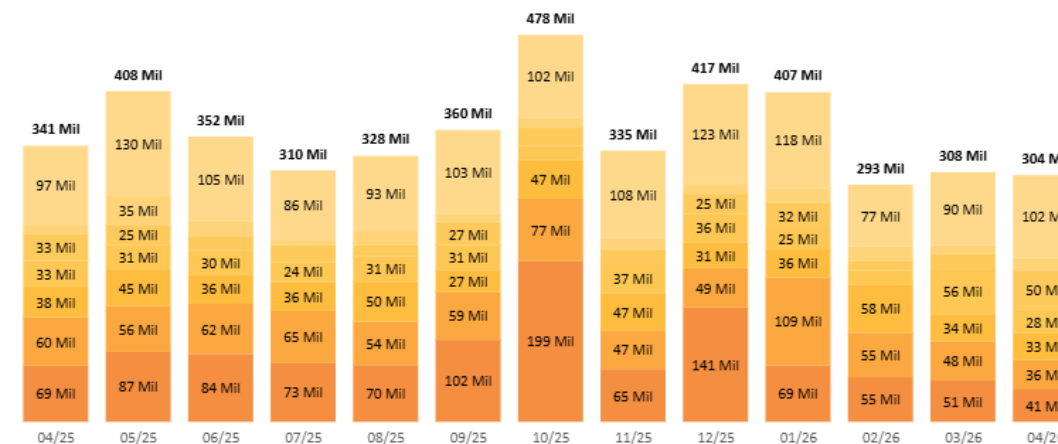
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



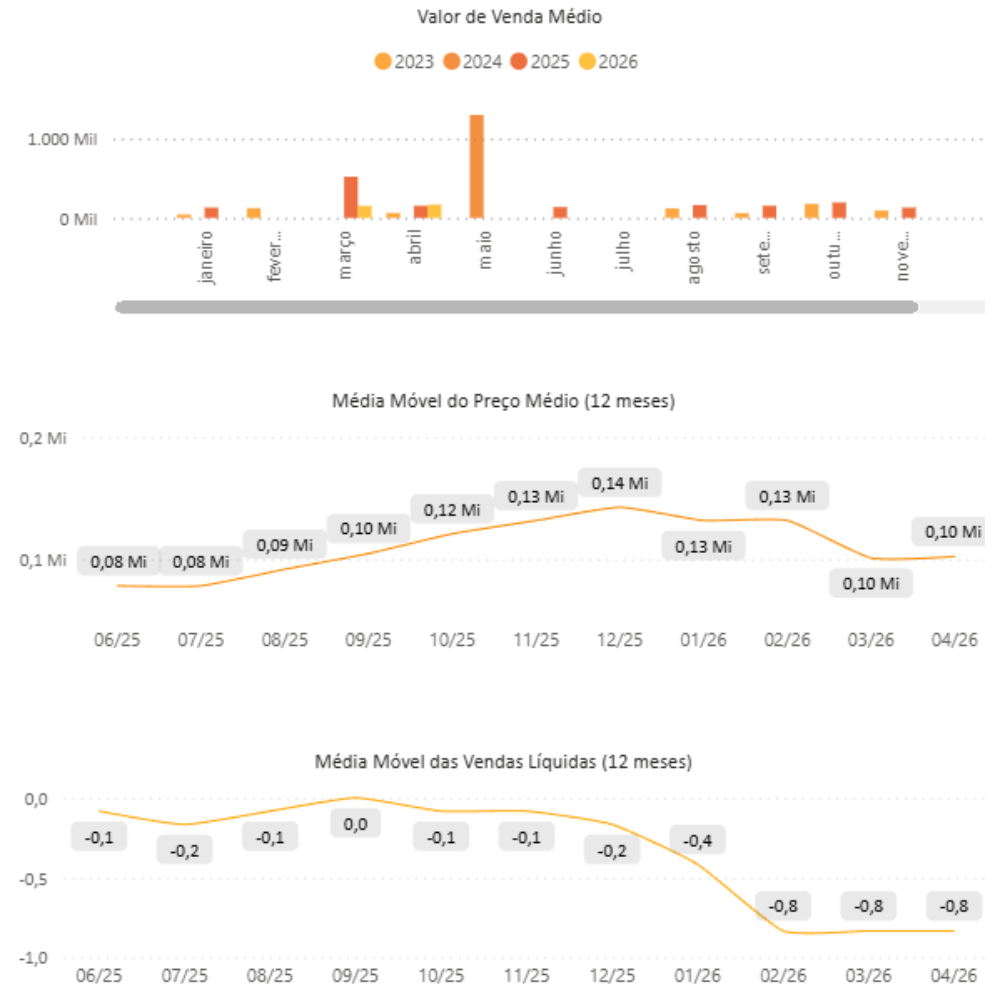
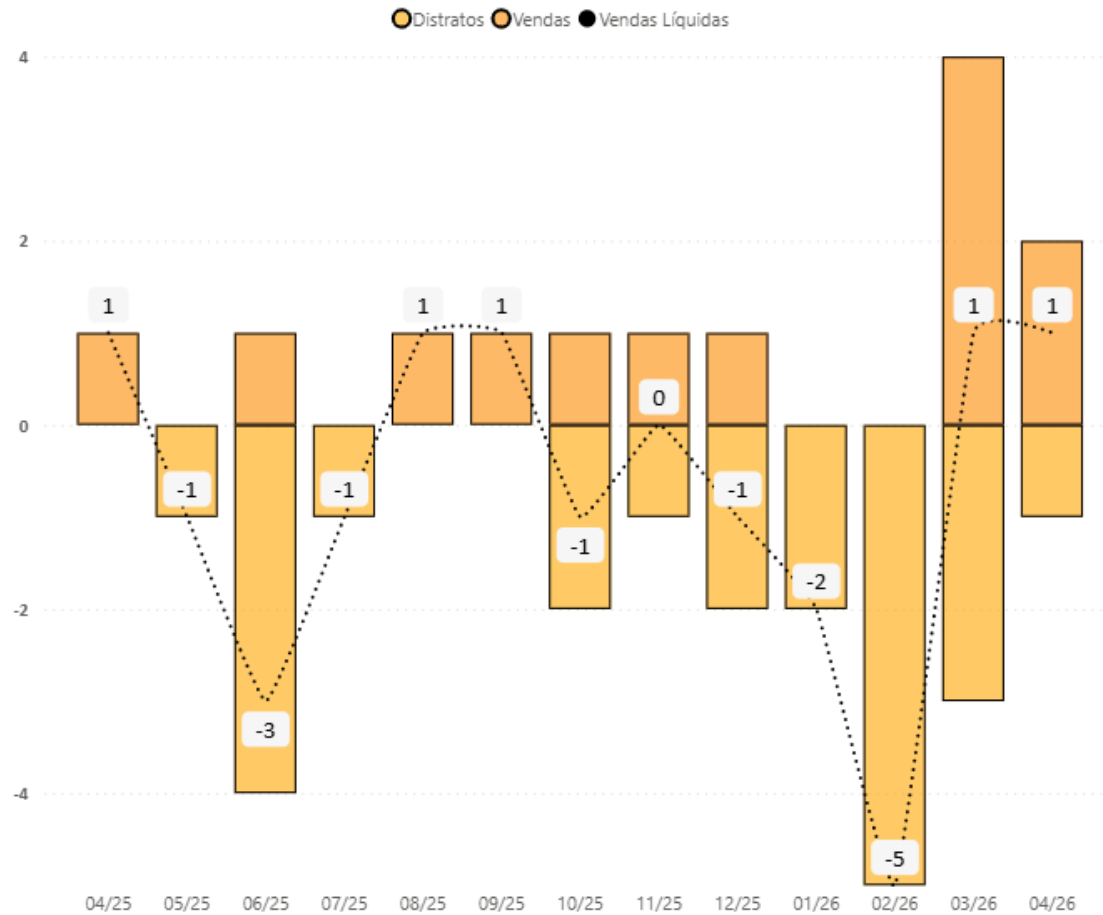
Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



## Villa Segura (Loteamento)

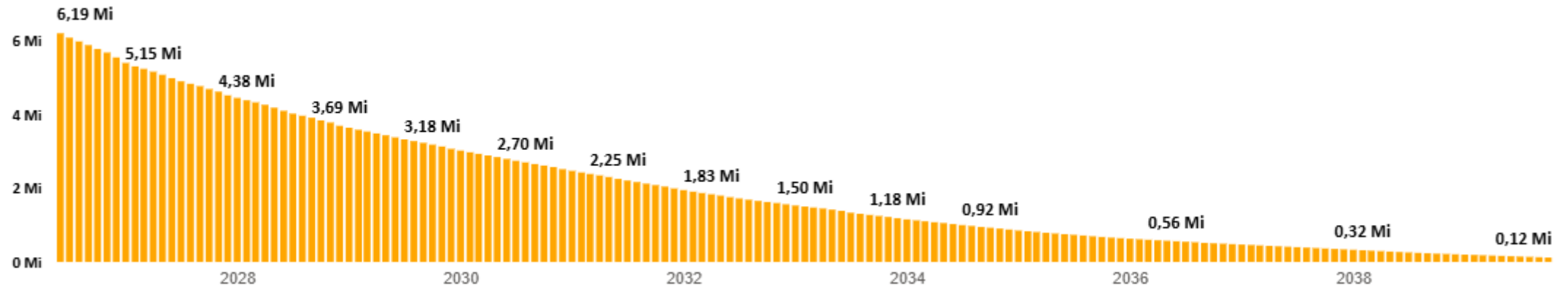
Montes Claros, MG



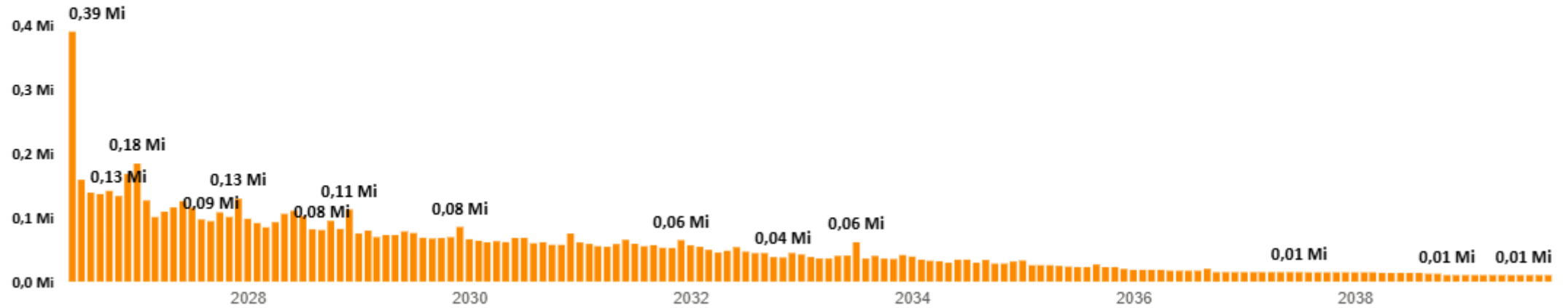
Villa Segu

Montes Cl

Valor Presente Elegível



Vencimentário Elegível

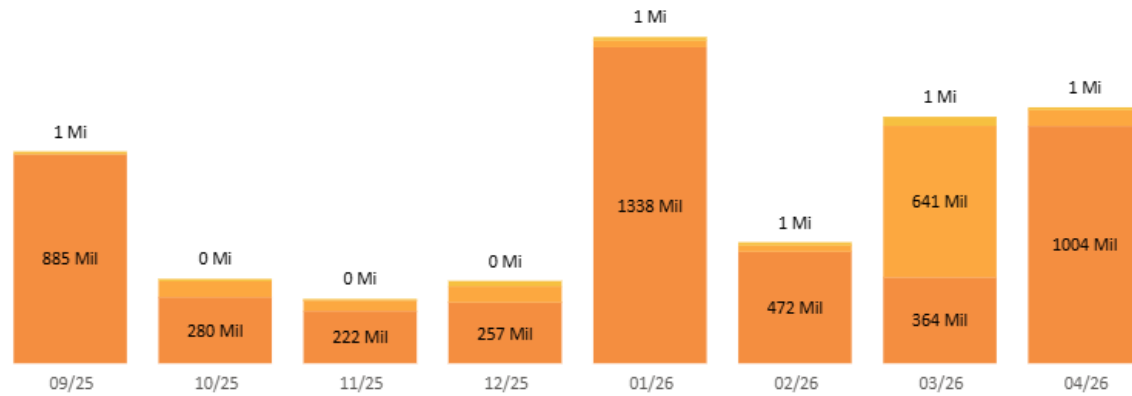


### Golden Manaus (Loteamento)

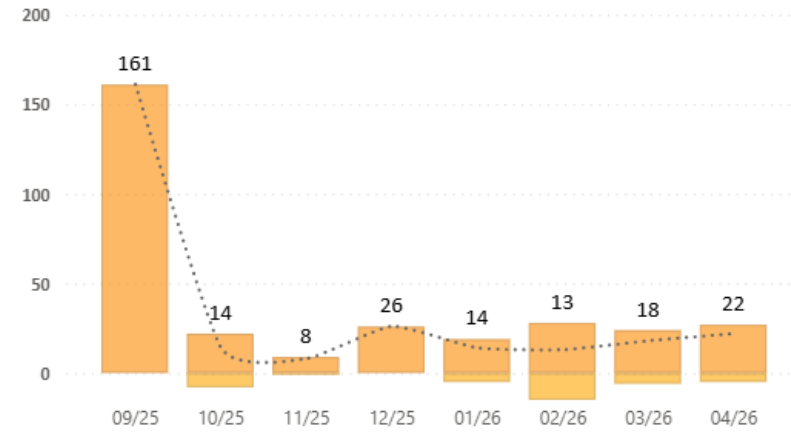
Manaus, AM

#### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

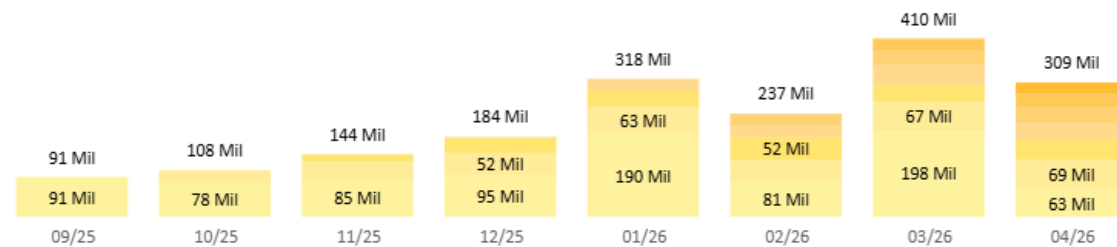


Distratos Vendas Vendas Líquidas



#### Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



#### Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

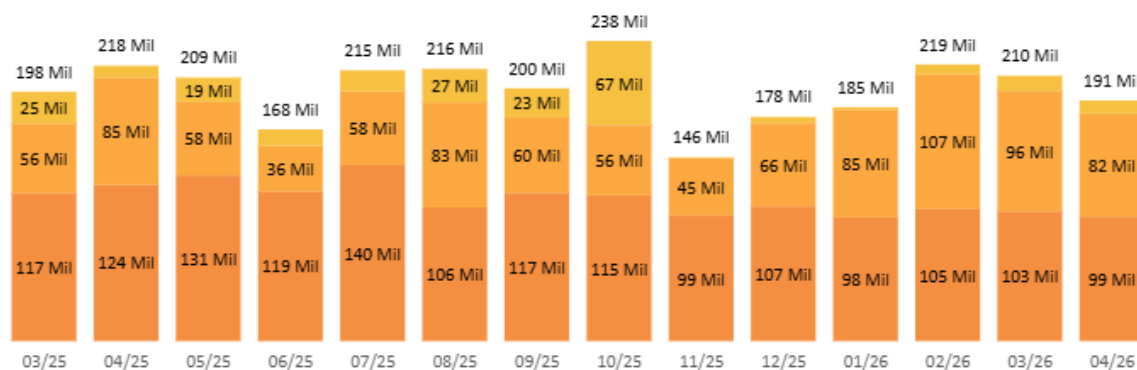


### São Roque (Loteamento)

Montes Claros, MG

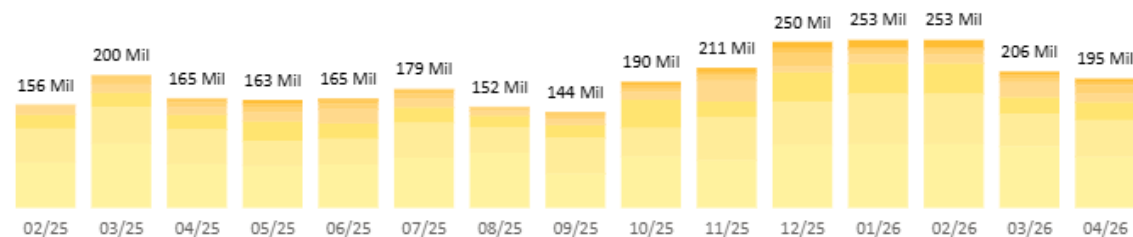
#### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

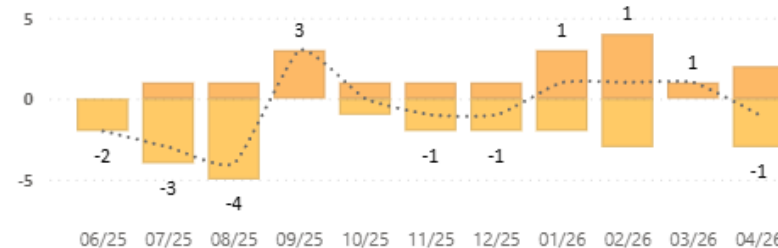


#### Inadimplência: histórico

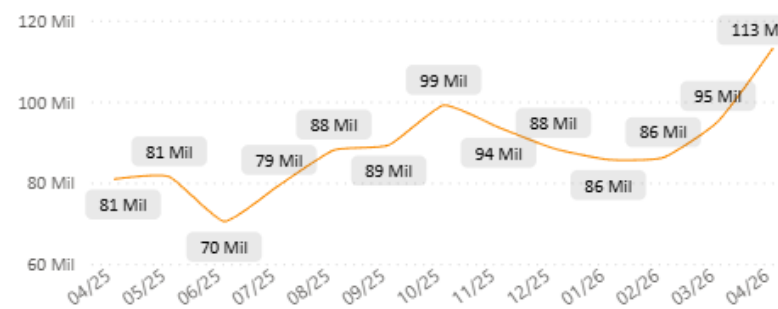
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



#### Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

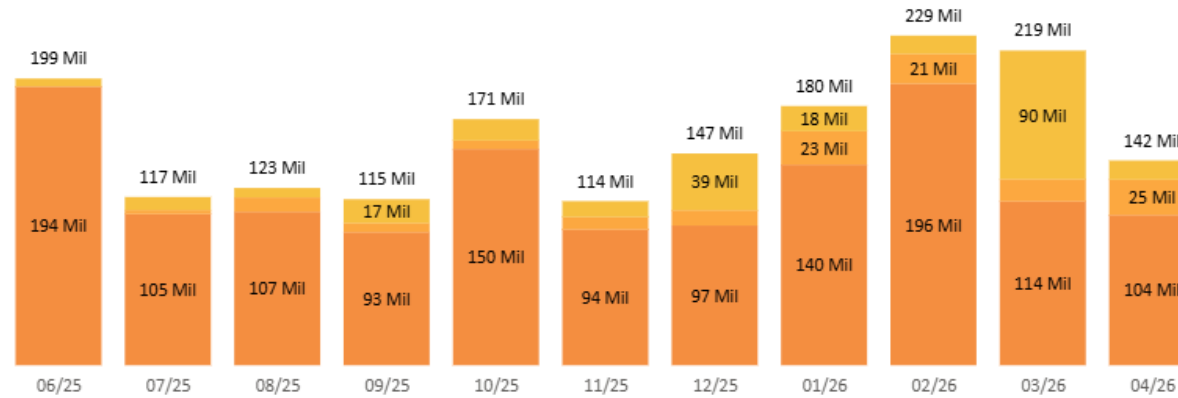


### Golden Sul 2 (Loteamento)

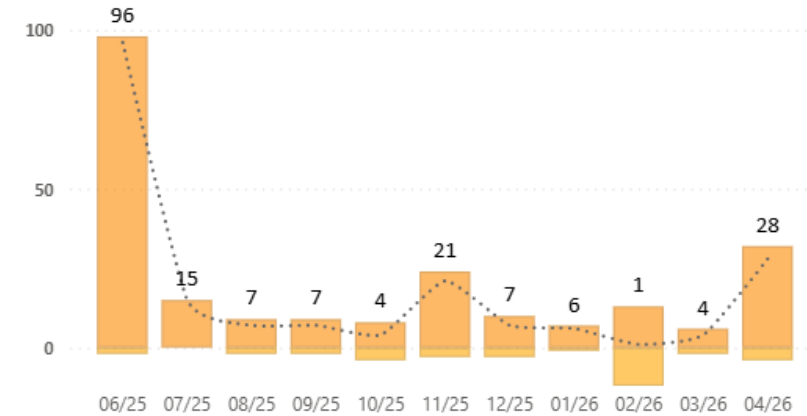
Montes Claros, MG

#### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

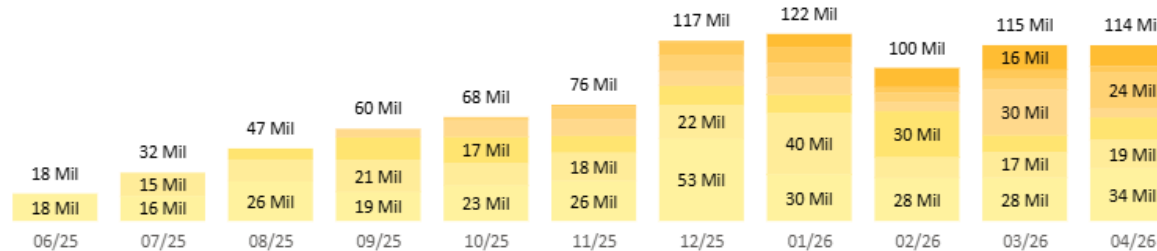


Distratos Vendas Vendas Líquidas

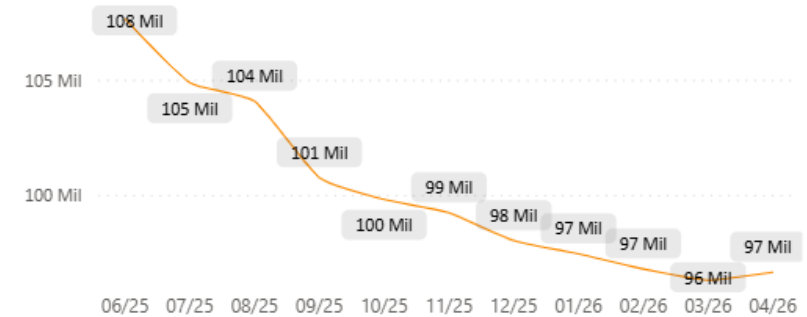


#### Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



#### Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

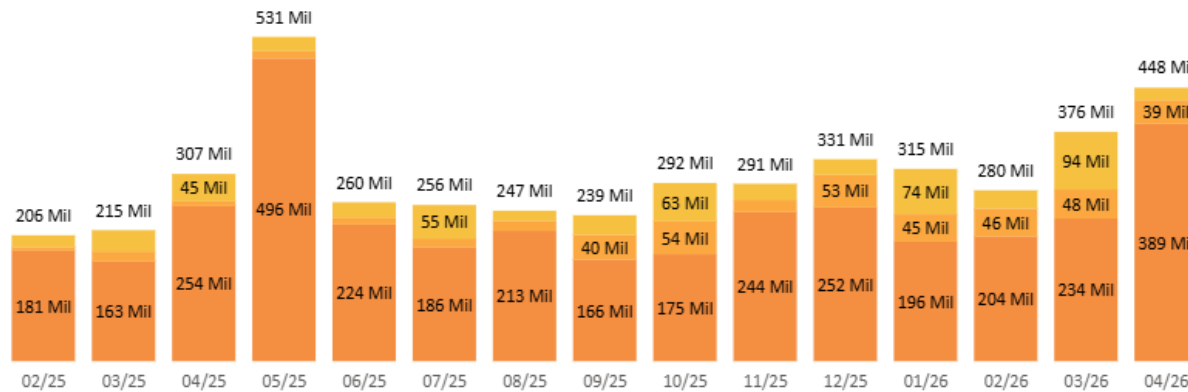


## Tower Mosaico II (Incorporação)

Manaus, AM

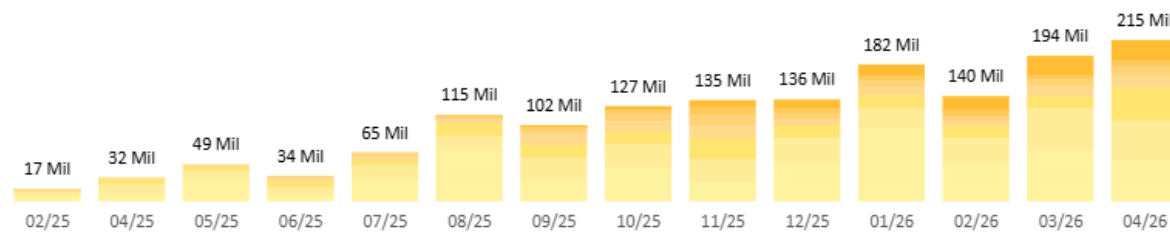
### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

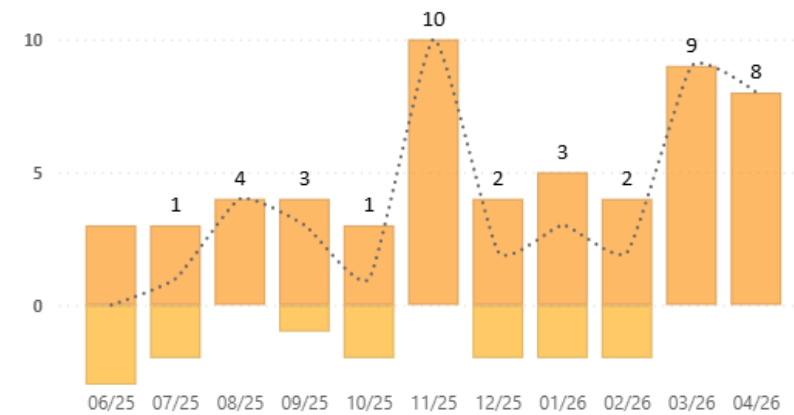


### Inadimplência: histórico

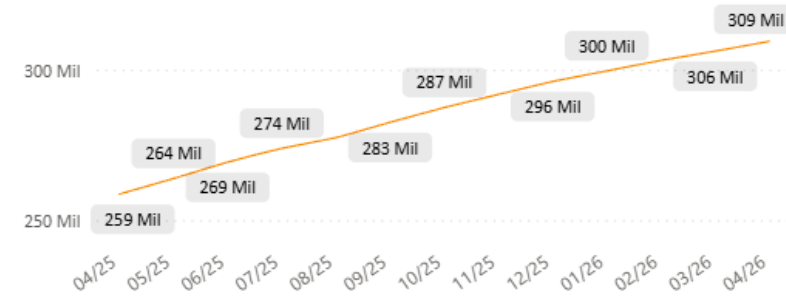
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



### Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

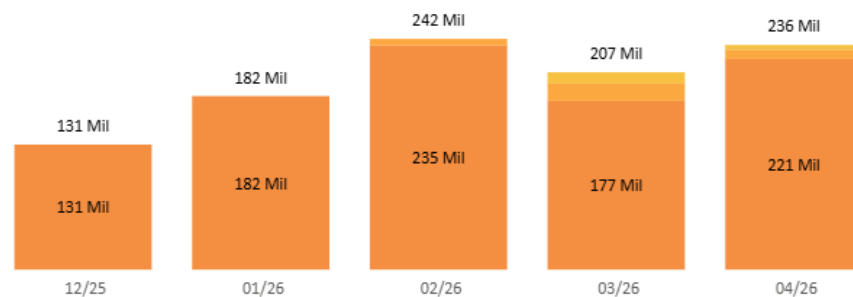


## Itapuranga 2 (Incorporação)

Manaus, AM

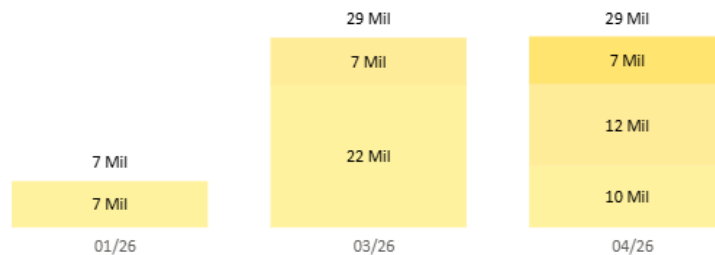
### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

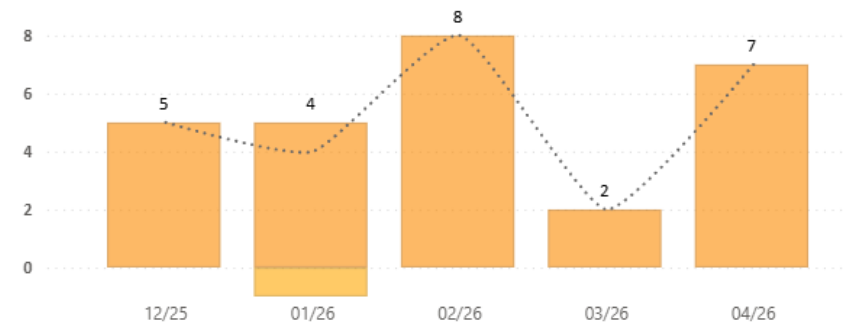


### Inadimplência: histórico

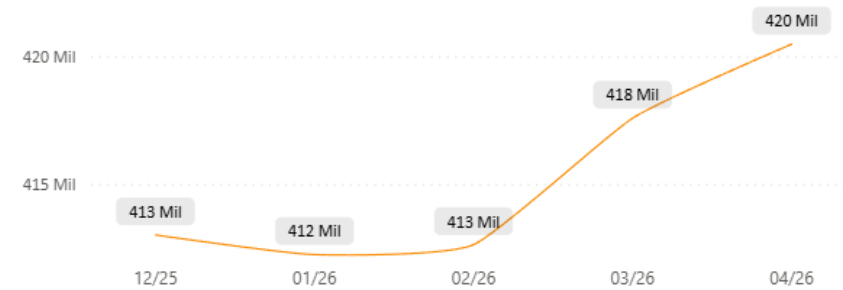
Faixa < 30 < 60 < 90



Distratos Vendas Vendas Líquidas



### Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

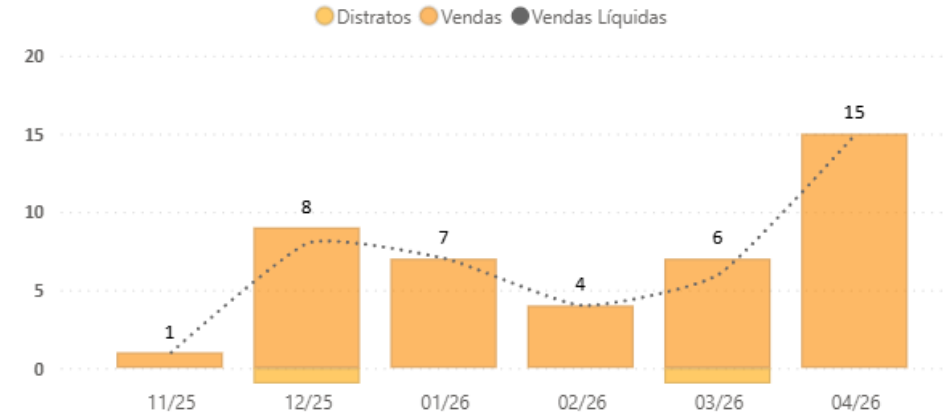
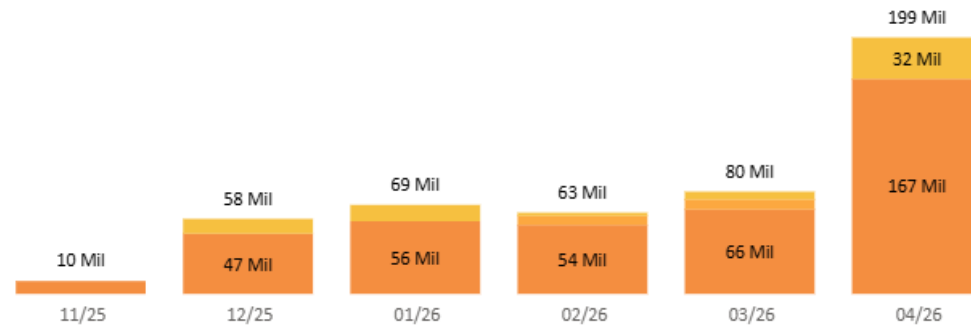


## MARICA 2 (Incorporação)

Rio de Janeiro, RJ

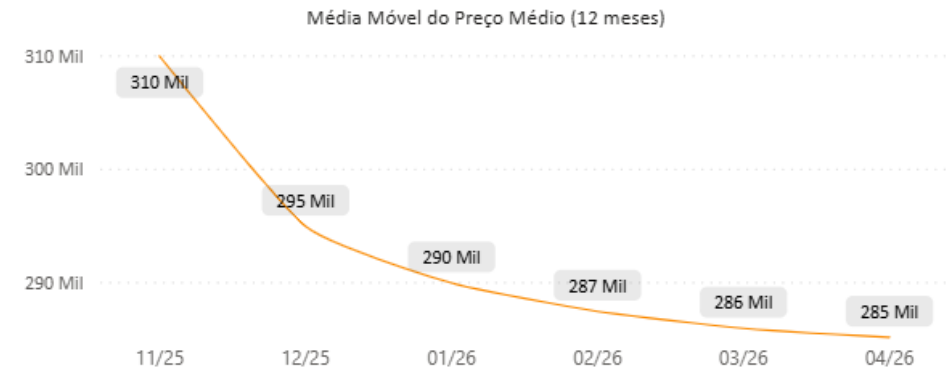
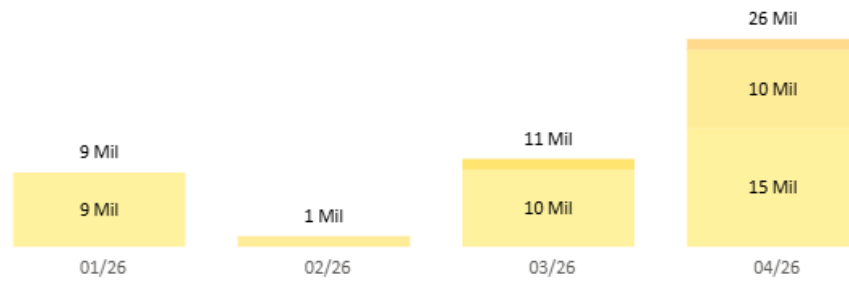
### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



### Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90 < 120

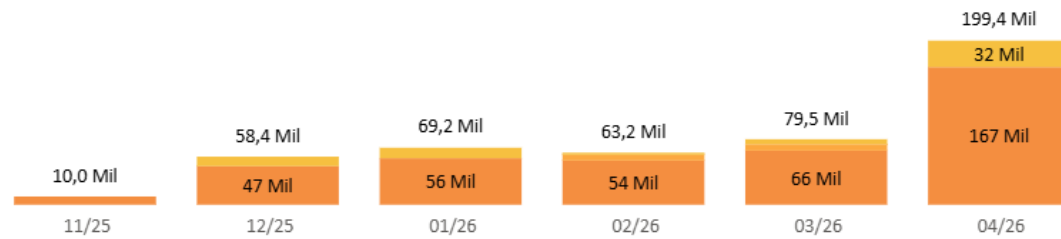


Maricá (Incorporação)

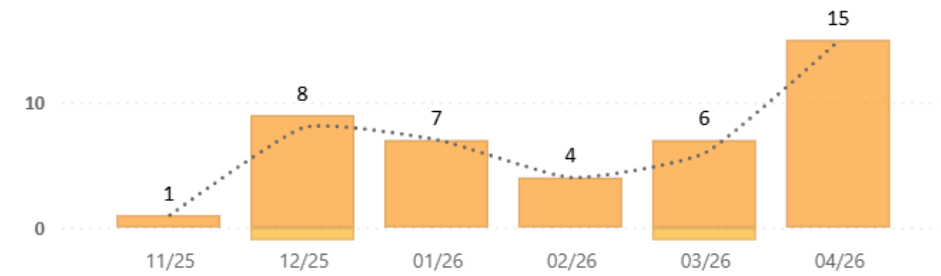
Maricá, RJ

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

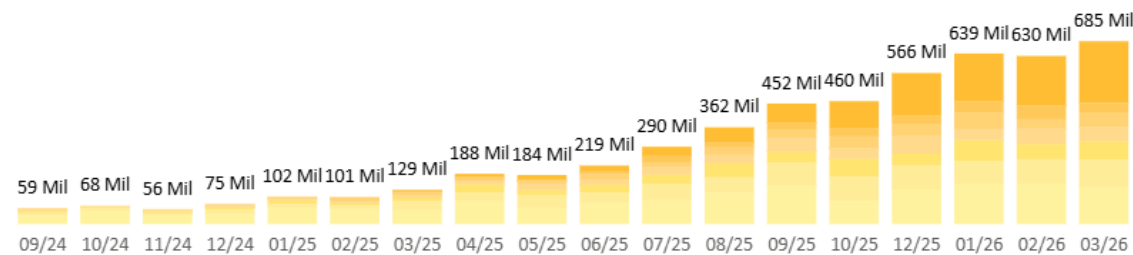


Distratos Vendas Vendas Líquidas

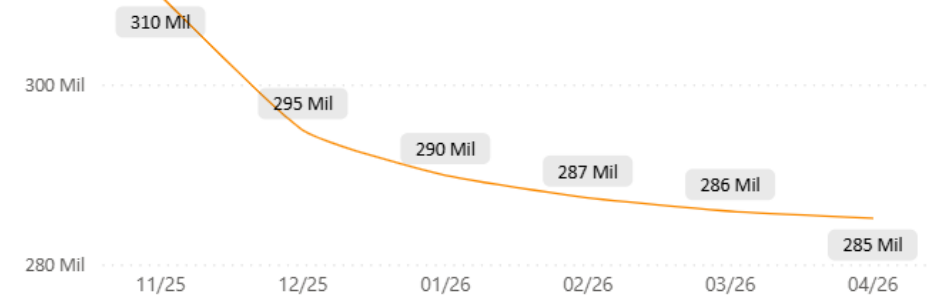


Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

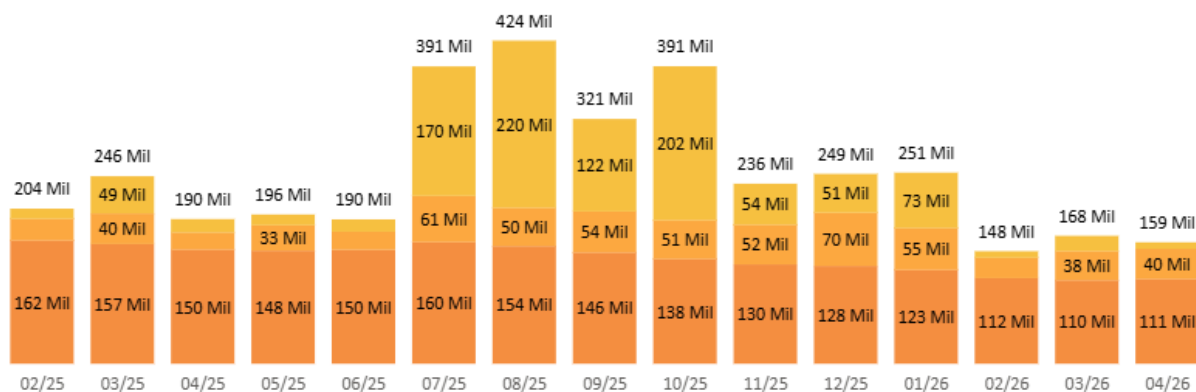


### São José (Incorporação)

Montes Claros, MG

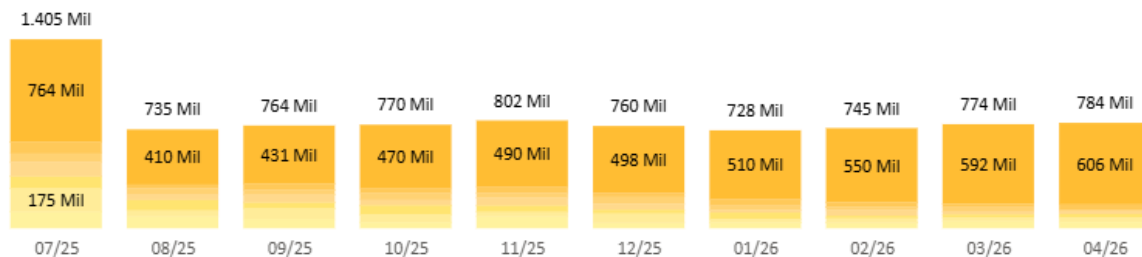
#### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



#### Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

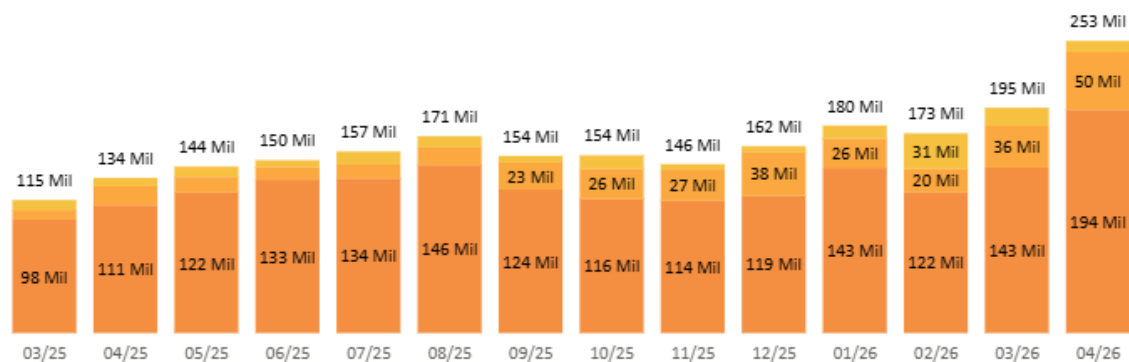


### São Judas (Incorporação)

Montes Claros, MG

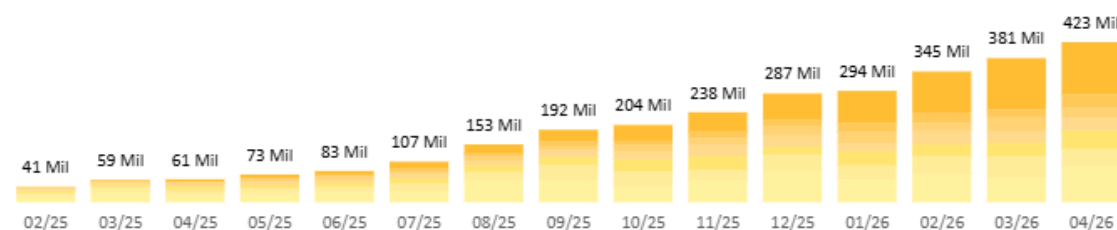
#### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

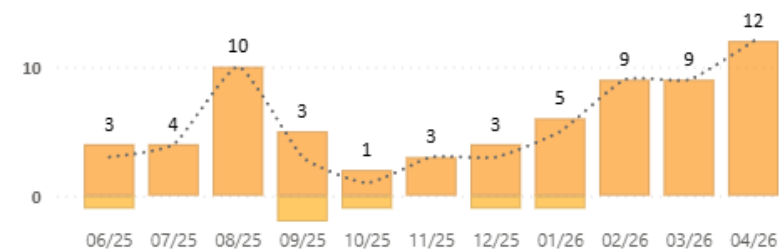


#### Inadimplência: histórico

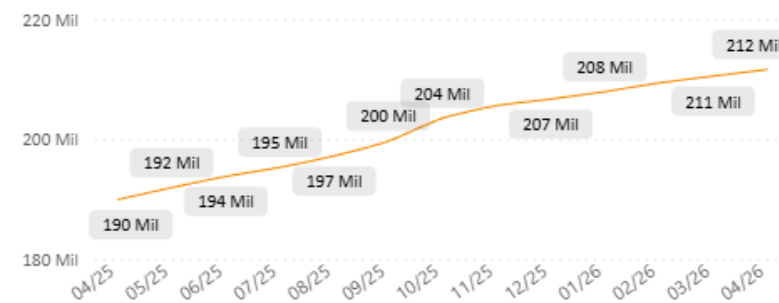
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



#### Média Móvel do Preço Médio (12 meses)



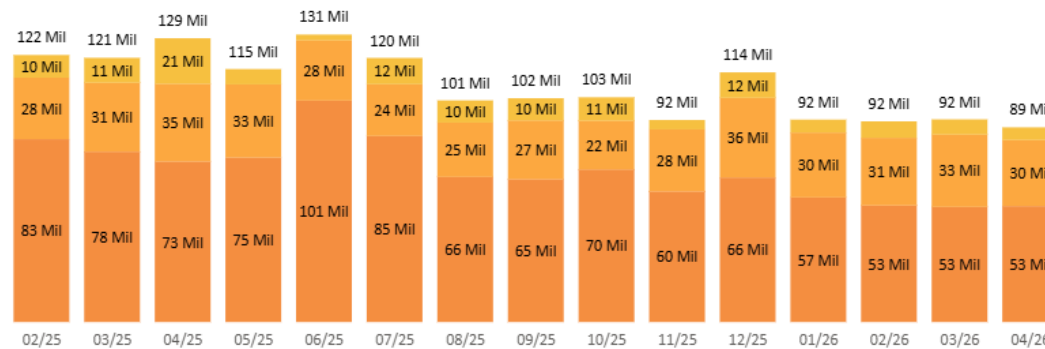
### Smart Amazonas (Incorporação)

Irاندuba, AM

O projeto está 100% entregue e 100% vendido. A inadimplência elevada no período está relacionada ao alto percentual de contratos na carteira pró-soluto. Por haver vínculo com a Caixa Econômica Federal, o distrato não é uma opção viável, o que leva a gestão e a incorporadora a atuarem por meio de uma esteira estruturada de cobranças — contatos por WhatsApp, e-mail e ligações, negatização no Serasa, protesto em cartório (para titulares e fiadores) e negociações via termo de confissão de dívida ou aditivos contratuais.

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

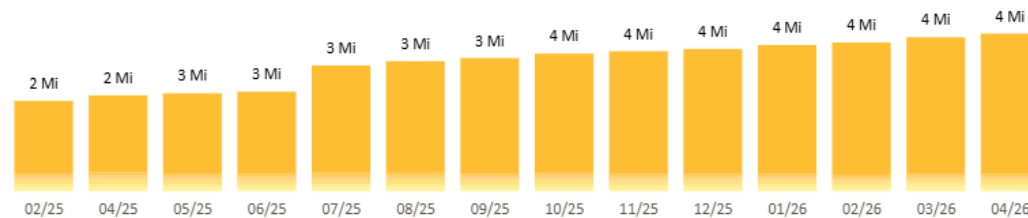


Distratos Vendas Vendas Líquidas

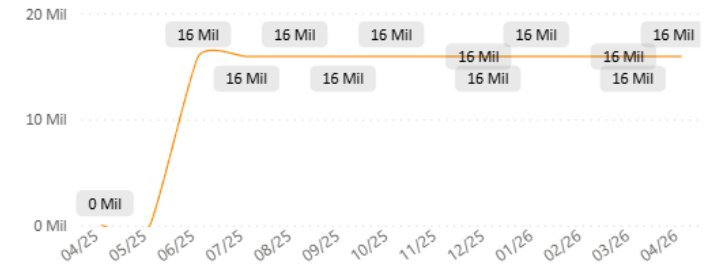


Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

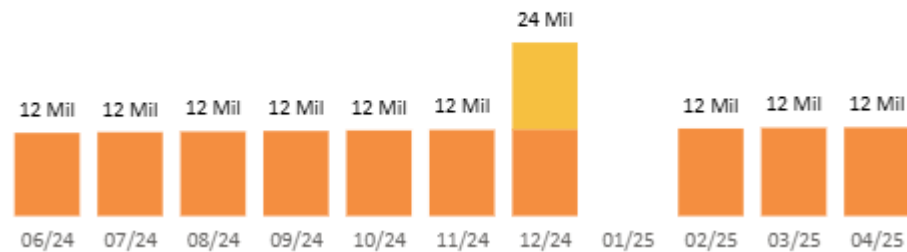


## Golden Acácias (Incorporação)

Montes Claros, MG

### Faturamento

● Do Mês ● Recuperado ● Antecipado



O projeto conta com 18 unidades de alto padrão, das quais 12 já foram quitadas e 6 permanecem em estoque, sem novos recebimentos desde abril de 2025. A dificuldade de comercialização das unidades remanescentes resulta do casamento entre o pequeno porte do empreendimento — que limita o alcance das ações comerciais — e o posicionamento de alto padrão, cujo público é naturalmente mais restrito e possui um ciclo de decisão de compra mais longo. A equipe comercial segue atuando de forma consultiva e direcionada para viabilizar a venda das unidades em estoque.

## Não-Operacionais

Empreendimentos/Fases	Tipo Projeto	Dt Lancamento	ATUALIZACOES
SMART TOWER PREMIER SPE LTDA	Inc. Medio	01/03/2026	PROJETO APROVADO, EM FASE DE ELABORACAO DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO NO CARTORIO
SMART TOWER VERSALHES SPE LTDA	Inc. MCMV	01/06/2026	SUSPENSO POR QUESTOES AMBIENTAIS
SMARTVILLE ITABORAI SPE LTDA	Inc. MCMV	01/07/2026	PROJETO EM APROVACAO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
SMART HOUSE COSTA AZUL SPE LTDA	Inc. MCMV	01/11/2026	PROJETO EM FASE DE SUBSTITUICAO NA PREFEITURA E EM SEGUIDA SERA PROTOCOLADO PARA REGISTRO NO CARTORIO DE IMOVEIS
SMART PIONEER SPE LTDA	Inc. MCMV	01/11/2026	PROJETO EM ELABORACAO
SMART VILLA IRANDUBA SPE LTDA	Loteamento	01/11/2026	PROJETO EM ELABORACAO
SMART CAMPO GRANDE INCORPORACOES IMOBILIARIAS SPE LTDA	Inc. MCMV	01/12/2026	PROJETO EM APROVACAO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
SMART GOLDEN INDEPENDENCIA SPE LTDA	Loteamento	01/12/2026	PROJETO EM ELABORACAO
SMART TOWER KUARA SPE LTDA	Inc. MCMV	01/12/2026	PROJETO EM APROVACAO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
SMART SAO JOSE CAMPOS DOS GOYTACAZES SPE LTDA	Inc. MCMV	01/03/2027	PROJETO EM ELABORACAO
SMART TOWER AVENIDA BRASIL SPE LTDA	Inc. MCMV	01/03/2027	PROJETO EM ELABORACAO
SMART TOWER VIA LACTEA SPE LTDA	Inc. MCMV	01/03/2027	PROJETO EM ELABORACAO
SMART CHACARA FLORA SPE LTDA	Inc. MCMV	01/03/2027	PROJETO EM ELABORACAO
SMART GRAN PARK II SPE LTDA	Loteamento	01/03/2027	PROJETO EM ELABORACAO
SMART BELVEDERE SPE LTDA	Condominio de lotes	01/06/2027	PROJETO EM APROVACAO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
SMART DMA PARTICIPACOES LTDA	Loteamento	01/08/2027	PROJETO EM ELABORACAO
SMART VILLE DIVINOPOLIS SPE LTDA	Loteamento	01/11/2027	PROJETO EM APROVACAO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
SMART HOUSE GOLDEN SUL 3 SPE LTDA	Loteamento	01/12/2027	PROJETO EM APROVACAO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA

## Disclaimer

Este conteúdo foi preparado pela SH Asset para fins meramente informativos e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou necessidades individuais e particulares do investidor.

A SH Asset não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. Este documento não constitui uma oferta de serviço pela SH Asset, tem caráter meramente informativo e é para uso exclusivo de seu destinatário, não devendo ser utilizado para quaisquer outros fins.

Recomendamos uma análise específica e personalizada antes de sua decisão sobre quais os produtos e serviços adequados à sua situação e objetivos. Adicionalmente, recomendamos consulta a profissionais especializados e independentes antes de decidir sobre investimentos no exterior, investimentos imobiliários, tributação e sucessão. A SH Asset não se responsabiliza por decisões do cliente acerca destes temas nem por ato ou fato dos profissionais por ele consultados. As informações veiculadas, valores e taxas são referentes às datas e condições indicadas no material e não serão atualizadas.

A SH Asset utiliza informações de fontes que acredita serem confiáveis, mas não se responsabiliza pela exatidão de quaisquer das informações assim obtidas e utilizadas neste documento, as quais não foram independentemente verificadas. Estas informações podem estar desatualizadas ou sujeitas a opiniões divergentes. A utilização das informações aqui contidas se dará exclusivamente por conta e risco de seu usuário. A SH Asset se reserva o direito de alterar qualquer condição, valor e taxas mencionados neste material a qualquer tempo e sem a necessidade de comunicação ou notificação. A SH Asset poderá estabelecer, a seu exclusivo critério, requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Os produtos e serviços mencionados estão sujeitos à disponibilidade e condições estabelecidas pela SH Asset e serão prestados conforme autorizações legais concedidas às diferentes empresas integrantes do grupo.

O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor, cabe a responsabilidade de informar-se sobre todos os riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. As informações contidas neste documento são confidenciais e não devem ser divulgadas a terceiros sem o prévio e expresso consentimento da SH Asset.

**SH ASSET**

[Gestao@shasset.com.br](mailto:Gestao@shasset.com.br)

[Wcarvalho@shasset.com.br](mailto:Wcarvalho@shasset.com.br)



**SMARTHOUSE**  
INVESTMENTS

**SHASSET**