



SMRE11

# RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII **MARÇO 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\$ 1,00</b> Por cota	<b>1,54%</b> (cota de mercado)	<b>CDI + 3,81%</b> (cota de mercado)	<b>R\$ 105,70</b>
<b>DY anualizado</b>	<b>Dividend Yield 12 M</b>	<b>% CDI</b>	<b>Cota Mercado*</b>
<b>20,17%</b> (cota de mercado)	<b>17,61%</b>	<b>127% CDI</b>	<b>R\$ 65,05</b>
<b>Patrimônio Líquido (R\$)</b>	<b>Liq. Média (R\$/dia)</b>	<b>Nº de Cotistas</b>	<b>Cota Mercado / Cota Patr.</b>
<b>105.478.408</b>	<b>127 mil</b>	<b>1.193</b>	<b>61,54%</b>

\* Cota de fechamento do mês (31/03/2026)

**Visão Consolidada da Carteira:** A carteira consolidada do Fundo encerrou março com R\$ 322,7 milhões em recebíveis e saldo devedor<sup>1</sup> de R\$ 245,3 milhões, distribuídos em 14 SPEs operacionais. Do total de 5.082 unidades, 72,87% já foram comercializadas e 27,13% permanecem em estoque. A composição do saldo devedor evidencia a predominância dos projetos de loteamento (61,7%) em relação aos de incorporação (38,3%).

O índice de inadimplência consolidado encerrou o período em 3,08% sobre o saldo devedor — estável em relação à média semestral e abaixo do pico registrado em fevereiro (3,21%). Considerando a 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.

No campo comercial, observou-se recuperação do ritmo de vendas a partir de janeiro, com a proporção de unidades comercializadas avançando de 70,4% em dezembro para 72,87% em março.

Nos empreendimentos em que o volume de distratos superou o de novas vendas no período, a gestão adota medidas específicas para preservar a qualidade da carteira, como a retenção contratual de sinal e parcelas já pagas, a reprecificação das unidades e sua reinserção imediata no estoque comercializável, visando à recomposição de caixa e à manutenção dos recebíveis projetados. Paralelamente, a equipe comercial intensifica os esforços nessas SPEs para reverter o saldo líquido negativo e restabelecer a trajetória de absorção do estoque.

## 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, 98,61% das unidades do Jardim Independência e 89,60% das unidades do Golden Sul já haviam sido comercializadas.

A gestão segue concentrada na liquidação do estoque remanescente — atualmente composto por 9 unidades no Jardim Independência e 52 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\$ 42,5 milhões, com saldo devedor de R\$ 31,3 milhões. O Golden Sul I, por sua vez, apresenta carteira de recebíveis de R\$ 34,5 milhões e saldo devedor de R\$ 23,6 milhões.

Os índices de inadimplência permanecem controlados e em patamares considerados adequados, correspondendo a 0,77% e 0,81% do saldo devedor, respectivamente.

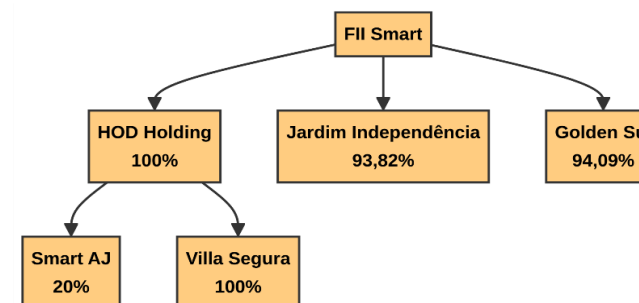
Nos últimos 12 meses, os recebimentos médios mensais do Fundo foram de aproximadamente R\$ 227 mil no Jardim Independência e R\$ 124 mil no Golden Sul, contribuindo para a estabilidade e a previsibilidade dos resultados.

**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 65,43% das unidades comercializadas e 34,57% ainda em estoque, com crescimento 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\$ 234 milhões, com saldo devedor de R\$ 182 milhões. A carteira apresenta desempenho saudável em termos de inadimplência, com índice médio de 3,74% sobre o saldo devedor atual. Quando calculado sobre a base pro-soluto acrescida de custas processuais, esse indicador alcança 4,95% — patamar considerado administrável pela gestão e compatível com o perfil da carteira. No acumulado dos últimos 12 meses, os recebimentos médios mensais do Fundo totalizaram R\$ 771 mil, evidenciando fluxo de caixa consistente e regularidade na arrecadação.

**Villa Segura – HOD Holding:** O empreendimento Villa Segura, também integrante da carteira da HOD Holding, encontra-se com obras concluídas e 94,52% das unidades comercializadas, restando 8 unidades em estoque, cuja liquidação permanece como foco da gestão.

O Villa Segura conta com carteira de recebíveis de R\$ 11,1 milhões, com saldo devedor de R\$ 8 milhões. O índice de inadimplência corresponde a 3,85% do saldo devedor e da base pro-soluto do montante a receber, refletindo redução em relação ao mês anterior (4,88%). No acumulado dos últimos 12 meses, os recebimentos médios mensais do Fundo totalizaram R\$ 162,93 mil, evidenciando fluxo de caixa consistente.



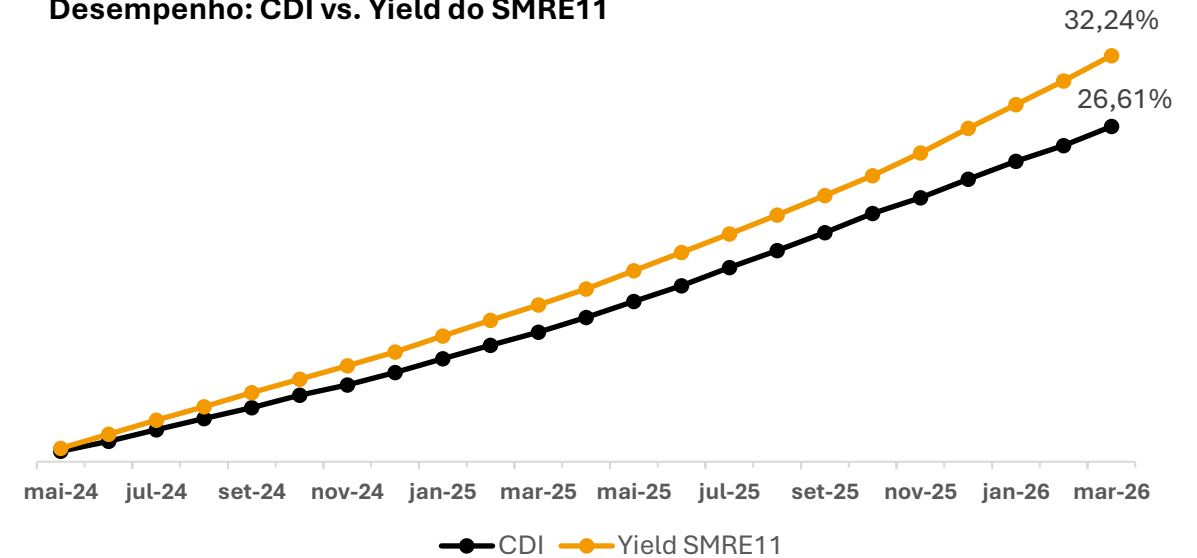
<sup>1</sup>Saldo devedor: carteira de recebíveis considerada sem correção futura, com valores apurados até a data de análise.

**Rendimentos aos Cotistas**

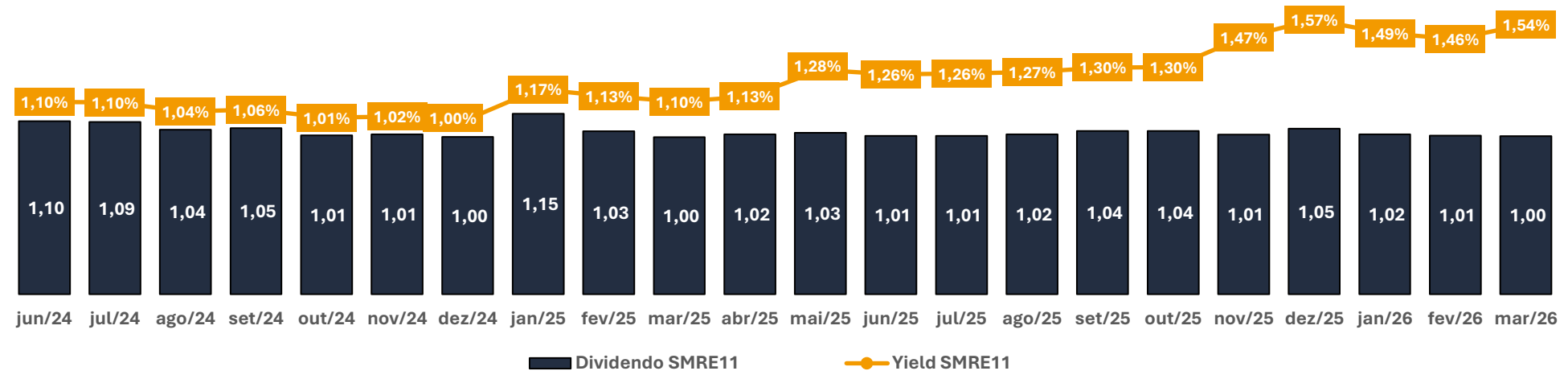
Em março de 2026, o SMRE11 distribuiu rendimentos de R\$ 1,004 por cota, totalizando R\$ 1.001.647,65, o que representa um dividend yield mensal de 1,54%, calculado com base na cotação de fechamento de R\$ 65,05 no período.

No acumulado dos últimos 12 meses, as distribuições somaram R\$ 12,23 por cota, correspondendo a um dividend yield de 17,61%. Desde o início de suas operações, o fundo distribuiu R\$ 23,80 por cota, com dividend yield acumulado de 32,24% — desempenho superior ao CDI do mesmo intervalo, que registrou 26,61%.

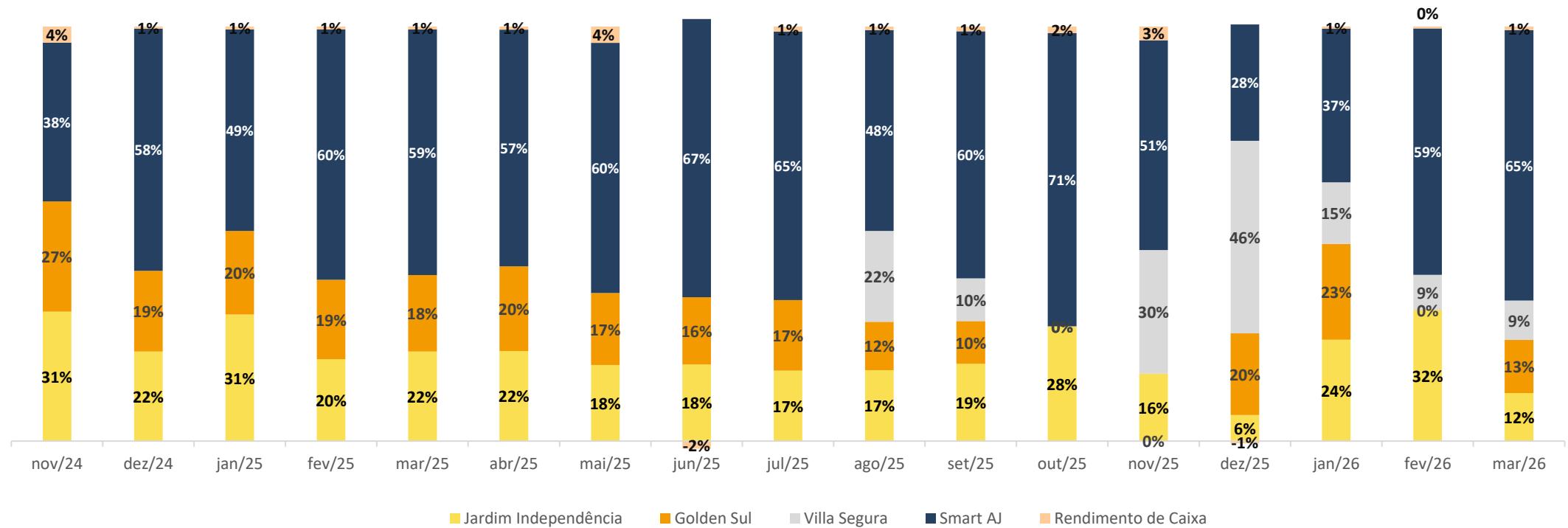
**Desempenho: CDI vs. Yield do SMRE11**



**Dividend Yield Mensal x Distribuição de Rendimentos**



Percentual da Composição dos Rendimentos por Investimento



	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.378.372</b>	<b>1.216.947</b>	<b>1.027.859</b>	<b>1.302.199</b>	<b>1.129.996</b>	<b>1.192.338</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>1.236.073</b>	<b>1.179.863</b>
<b>Receitas Totais SPEs</b>	697.208	473.040	408.506	547.264	402.182	412.761	424.841	806.960	557.963	300.460	736.521	1.989.580	1.237.055	495.000	399.758
Receita	697.208	473.040	408.506	547.264	402.182	412.761	424.841	806.960	557.963	300.460	736.521	-	440.055	495.000	399.758
Receita Extraordinária	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.989.580	797.000	-	-
<b>Dividendos Preferenciais</b>	672.017	735.773	612.094	745.238	683.255	801.555	811.368	772.393	846.587	772.393	809.476	772.393	735.338	735.338	770.242
Smart AJ	672.017	735.773	612.094	745.238	683.255	801.555	811.368	772.393	846.587	772.393	809.476	772.393	735.338	735.338	770.242
<b>Rendimento Caixa Fundo - Aplicação RF</b>	9.147	8.133	7.259	9.697	44.560	(21.977)	14.834	13.652	16.608	17.422	52.684	(14.574)	10.253	5.735,40	9.863,50
<b>Total de Despesas</b>	<b>(141.834)</b>	<b>(185.565)</b>	<b>(163.660)</b>	<b>(137.161)</b>	<b>(192.851)</b>	<b>(194.822)</b>	<b>(150.532)</b>	<b>(175.709)</b>	<b>(165.954)</b>	<b>(168.692)</b>	<b>(167.344)</b>	<b>(166.821)</b>	<b>(163.830)</b>	<b>(161.773)</b>	<b>(144.803)</b>
<b>Resultado (Sem receita extraordinária)</b>	<b>1.236.538</b>	<b>1.031.381</b>	<b>864.199</b>	<b>1.165.038</b>	<b>937.146</b>	<b>997.516</b>	<b>1.100.511</b>	<b>1.417.297</b>	<b>1.255.204</b>	<b>921.583</b>	<b>1.431.337</b>	<b>590.999</b>	<b>1.021.815</b>	<b>1.074.301</b>	<b>1.035.060</b>
<b>Total Distribuído</b>	<b>1.084.251</b>	<b>978.145</b>	<b>942.394</b>	<b>959.837</b>	<b>969.261</b>	<b>1.058.642</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>
Total Distribuído Acumulado (a.s)	1.084.251	2.062.395	3.004.789	3.964.626	4.933.887	5.992.529	1.058.790	2.128.016	3.218.273	4.308.702	5.375.453	6.437.680	<b>1.014.068</b>	<b>2.018.617</b>	<b>3.020.263</b>
Resultado Acumulado (a.s)	1.236.538	2.267.920	3.132.119	4.297.157	5.234.302	6.231.818	1.100.511	2.517.808	3.773.013	4.694.596	6.125.933	6.716.932	1.021.815	2.096.116	3.131.176
% do Resultado Distribuído	87,68%	90,94%	95,93%	92,26%	94,26%	96,16%	96,21%	84,52%	85,30%	91,78%	87,75%	95,84%	99,24%	96,30%	96,46%
Qtd. de Cotas	945.078	945.078	945.078	945.078	945.078	1.052.098	1.052.098	1.052.098	1.052.098	1.052.098	1.052.098	1.010.764	997.857	997.857	997.857
<b>Distribuição por cota (R\$)</b>	<b>1,15</b>	<b>1,03</b>	<b>1,00</b>	<b>1,02</b>	<b>1,03</b>	<b>1,01</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>
Cota de Mercado de Fechamento	97,96	91,45	90,59	89,80	80,00	80,00	79,80	80,00	79,97	79,81	69,00	67,00	68,10	69,02	65,05
<b>DY Cota de Mercado</b>	<b>1,17%</b>	<b>1,13%</b>	<b>1,10%</b>	<b>1,13%</b>	<b>1,28%</b>	<b>1,26%</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>1,492%</b>	<b>1,46%</b>	<b>1,54%</b>
Cota Patrimonial de Fechamento	105,05	100,51	101,32	102,49	101,54	100,26	101,31	101,67	100,79	100,62	102,08	102,75	105,62	105,71	105,70
<b>DY Cota Patrimonial</b>	<b>1,09%</b>	<b>1,03%</b>	<b>0,98%</b>	<b>0,99%</b>	<b>1,01%</b>	<b>1,00%</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>

## 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 98,61% 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: 571
  - Unidades Quitadas: 67
  - Unidades em Estoque: 9
  - 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 março, foram registradas 2 novas vendas e 7 distratos, resultando em vendas líquidas de 5 unidades e elevando o estoque disponível para 9 unidades. As rescisões decorrem, em sua maioria, de inadimplência superior a 90 dias ou de decisão voluntária dos clientes, com retorno das unidades ao estoque — geralmente a preços superiores aos praticados originalmente e com parte dos valores recebidos já incorporados ao resultado da operação.

O preço médio de venda em março foi de R\$ 73 mil, com a média móvel de 12 meses recuando levemente para R\$ 78 mil, ante R\$ 79 mil nos dois meses anteriores. O indicador mantém trajetória de alta desde maio de 2025, quando registrava R\$ 66 mil, sinalizando sustentação do patamar de preços ao longo do ciclo.

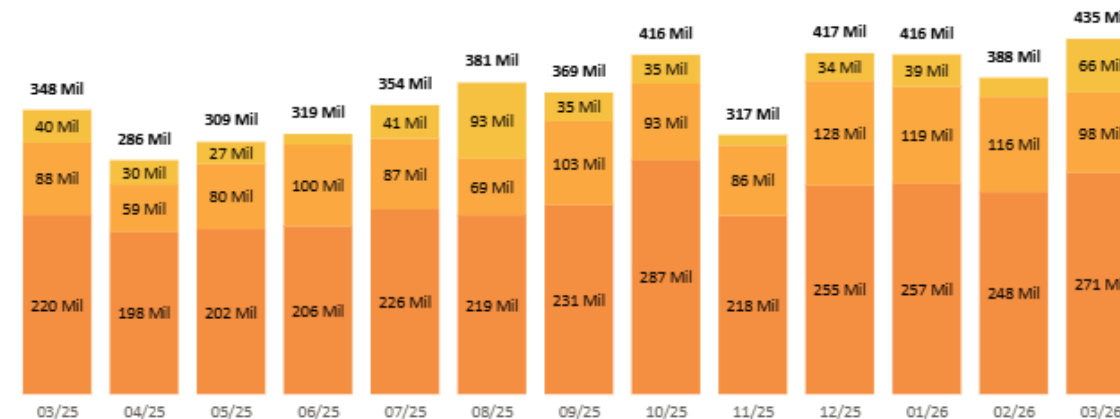
O faturamento total alcançou R\$ 435.037, crescimento frente a fevereiro (R\$ 387.565), composto por R\$ 271.096 do mês, R\$ 98.198 de valores recuperados e R\$ 65.742 de antecipações.

A inadimplência de até 90 dias encerrou março em R\$ 240.083, ante R\$ 221.133 em fevereiro, com incremento distribuído entre as três faixas de atraso: R\$ 117.665 (até 30 dias), R\$ 88.125 (31 a 60 dias) e R\$ 34.293 (61 a 90 dias). O índice permanece em patamar controlado, representando 0,77% sobre o saldo devedor e 0,56% sobre o saldo a receber, com ações de cobrança em curso e parte dos clientes já em processo de regularização.

As ações de cobrança e notificações são constantes, e parte dos clientes já se encontra em processo de regularização, com negociações e acordos em andamento. Diante desse cenário, o nível de inadimplência é considerado administrável e compatível com o perfil da carteira.

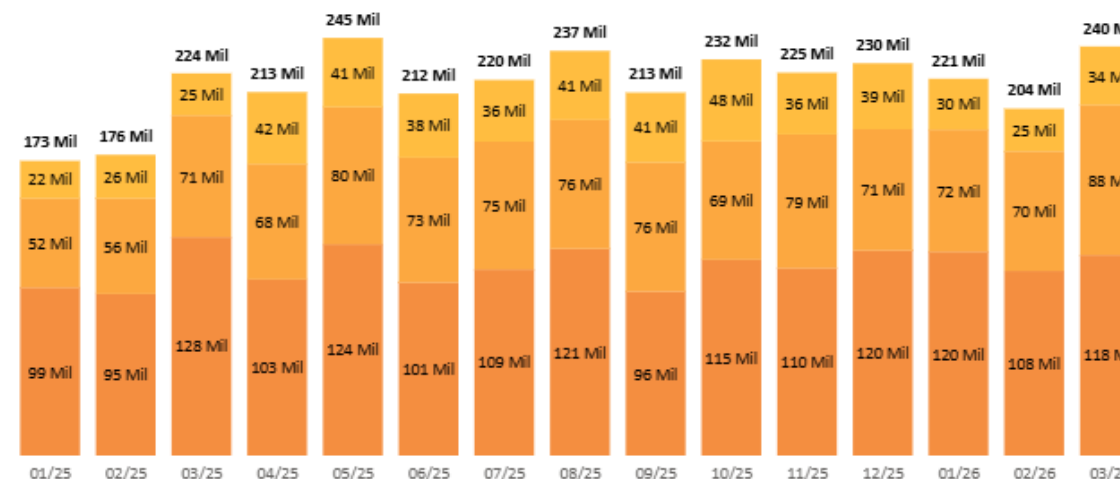
### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



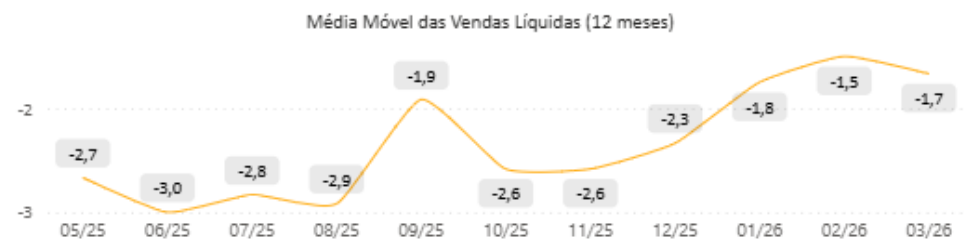
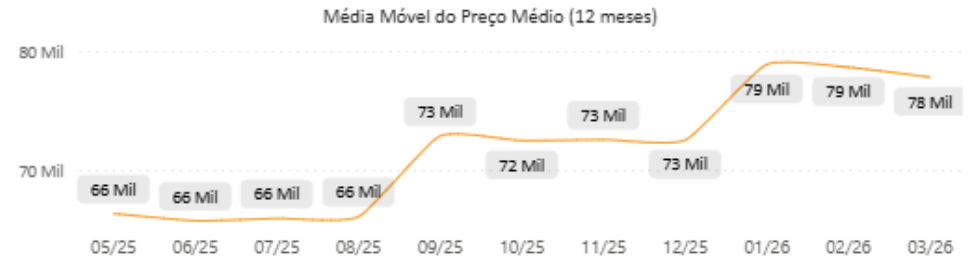
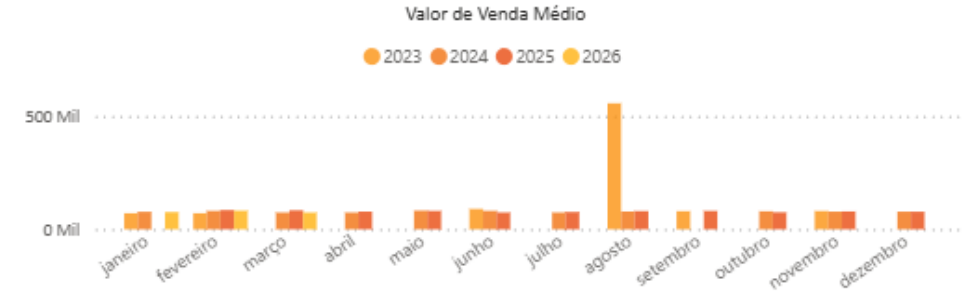
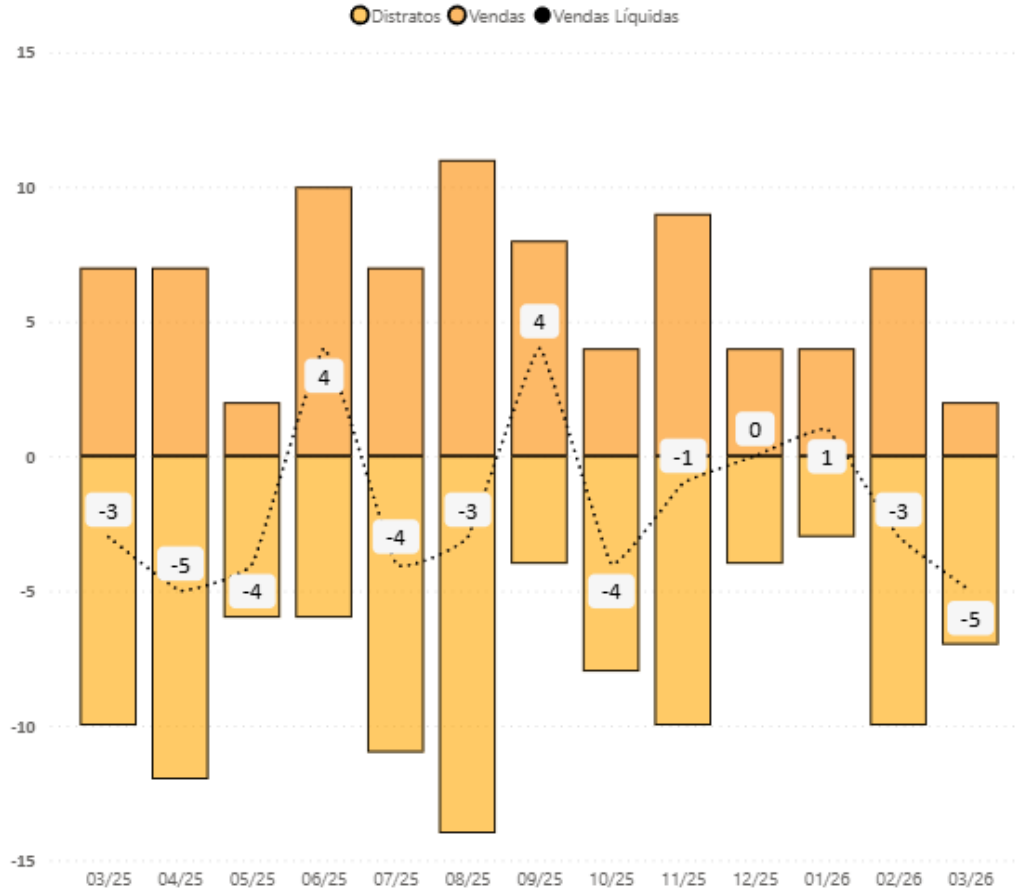
### Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90



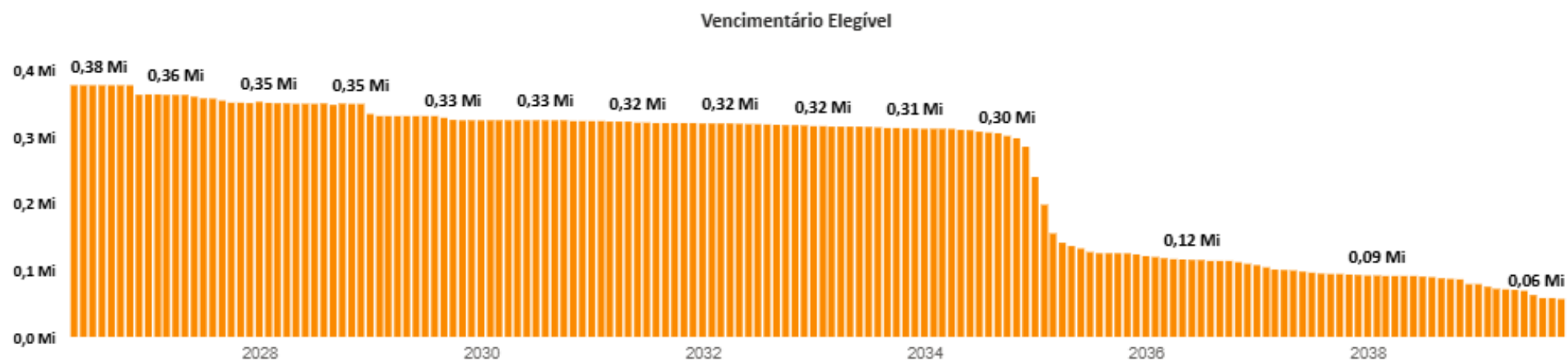
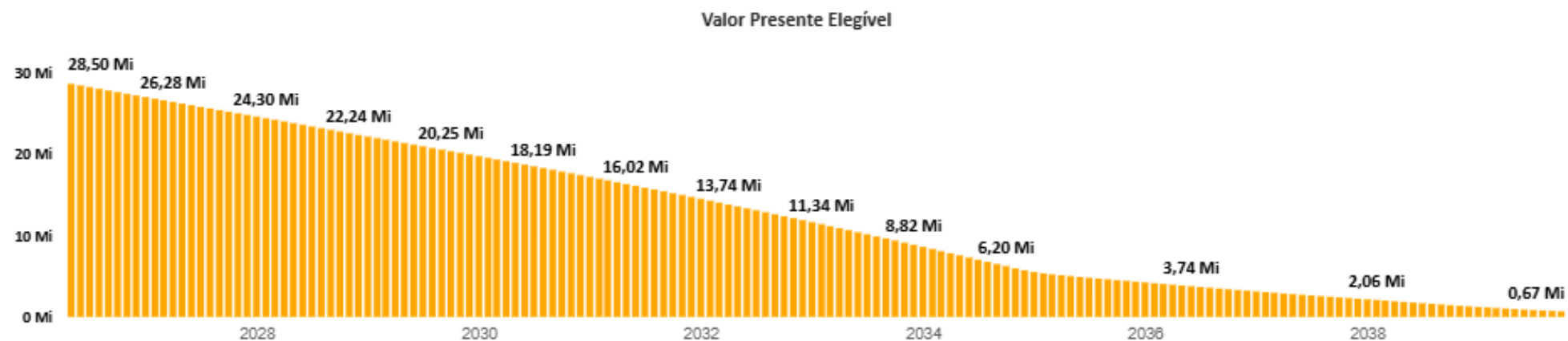
Jardim Independência (Loteamento)

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, 89,60% 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: 333
  - Unidades quitadas: 115
  - Unidades em Estoque: 52
  - 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

No setor comercial, o mês de março registrou 5 venda e 2 distratos, reduzindo o estoque para 52 unidades. A equipe comercial mantém esforços concentrados na comercialização do estoque remanescente. O preço médio de venda em março foi de R\$ 111.703, acima da média móvel de 12 meses, que encerrou o período em R\$ 87 mil.

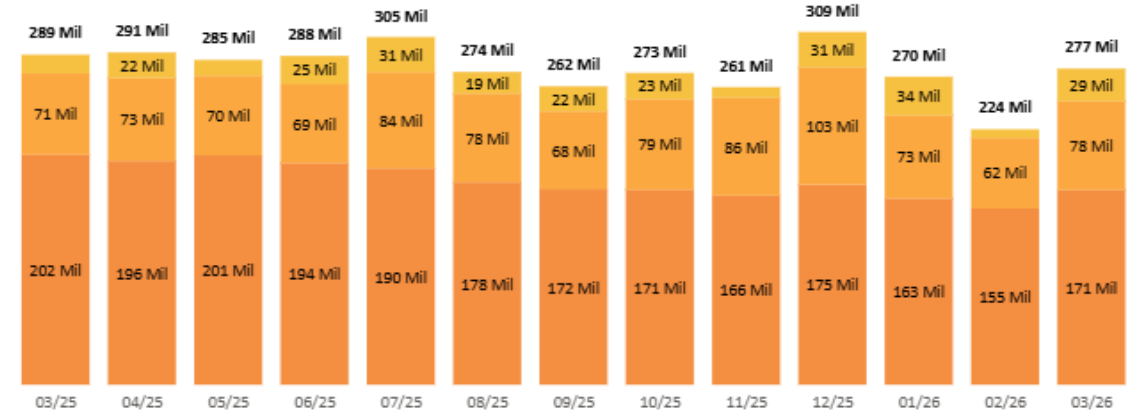
O faturamento total alcançou R\$ 277.181, crescimento frente a fevereiro (R\$ 223.968), composto por R\$ 170.756 do mês, R\$ 77.829 de valores recuperados e R\$ 28.596 de antecipações. O avanço foi impulsionado pela retomada do componente "Do Mês", que saltou de R\$ 154.553 em fevereiro para R\$ 170.756 em março, com contribuições positivas também dos demais componentes.

A inadimplência de até 90 dias encerrou março em R\$ 190.537, com distribuição entre as faixas de: R\$ 87.890 (até 30 dias), R\$ 72.037 (31 a 60 dias) e R\$ 30.610 (61 a 90 dias). O índice de inadimplência permanece em patamares reduzidos e controlados, representando 0,81% do saldo devedor e 0,56% do montante a receber.

As ações de cobrança e notificações são realizadas de forma contínua, e parte dos clientes já se encontra em processo de regularização, com negociações e acordos em andamento. Diante desse cenário, o nível de inadimplência é considerado administrável e compatível com o perfil da carteira.

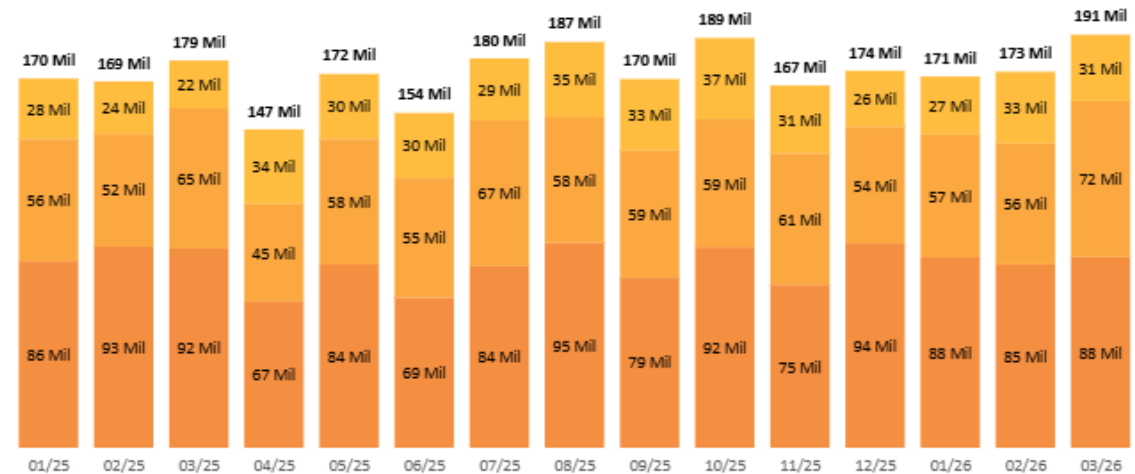
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



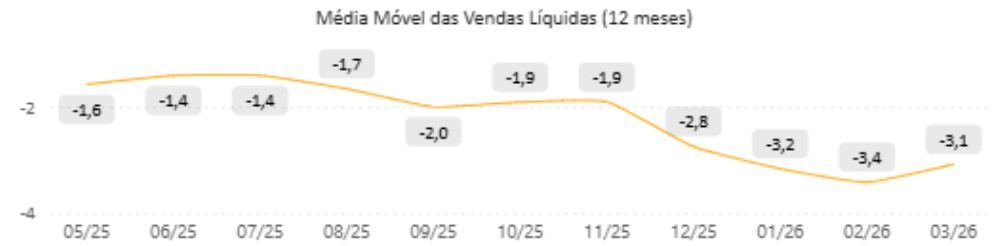
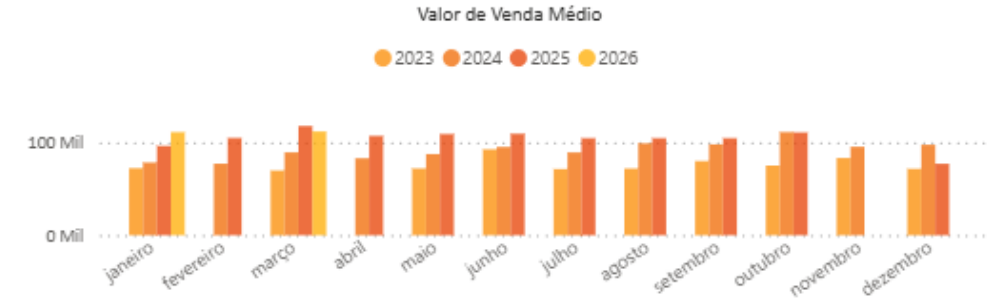
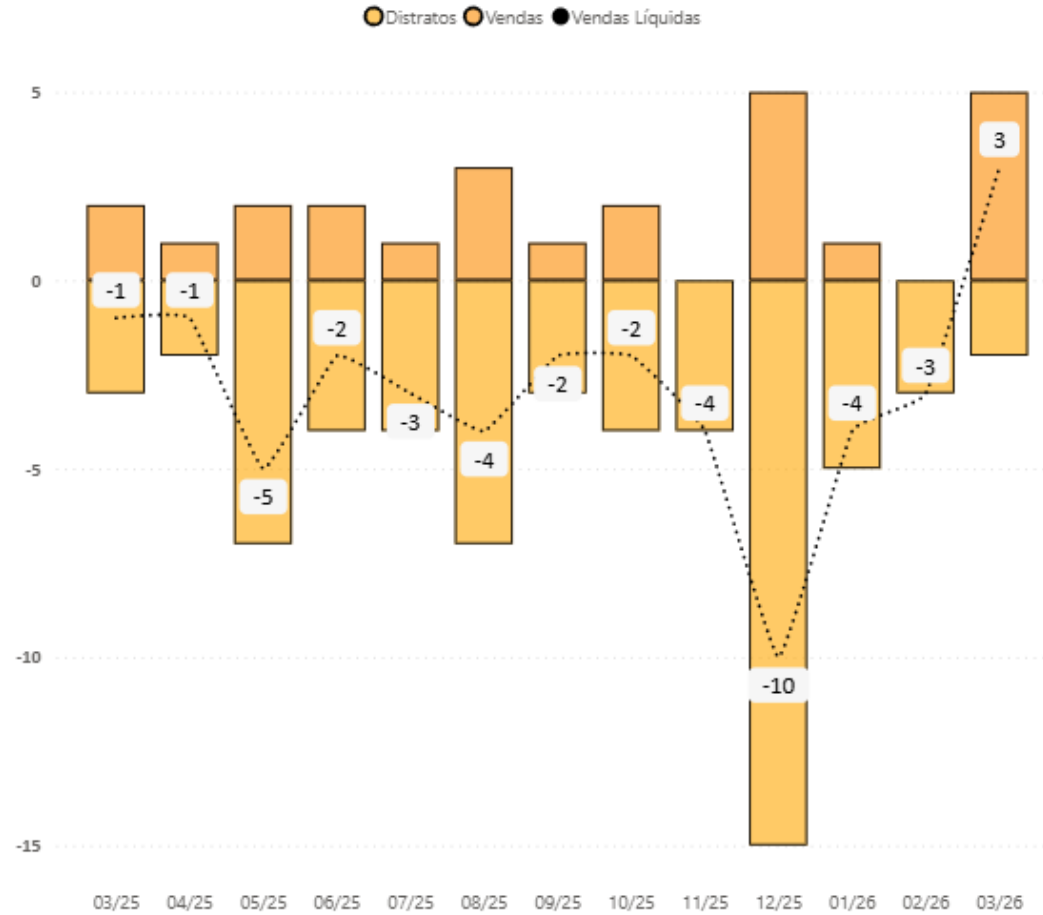
Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90



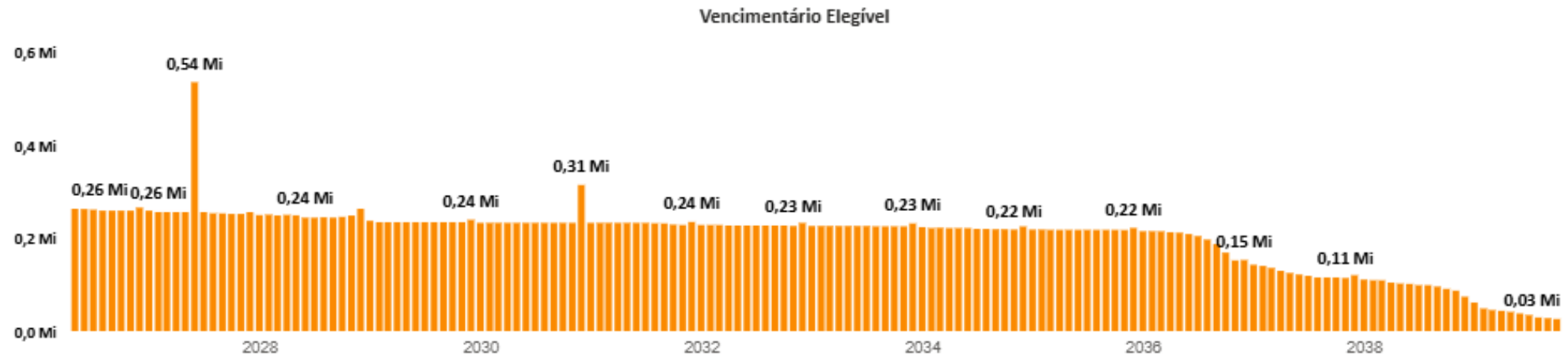
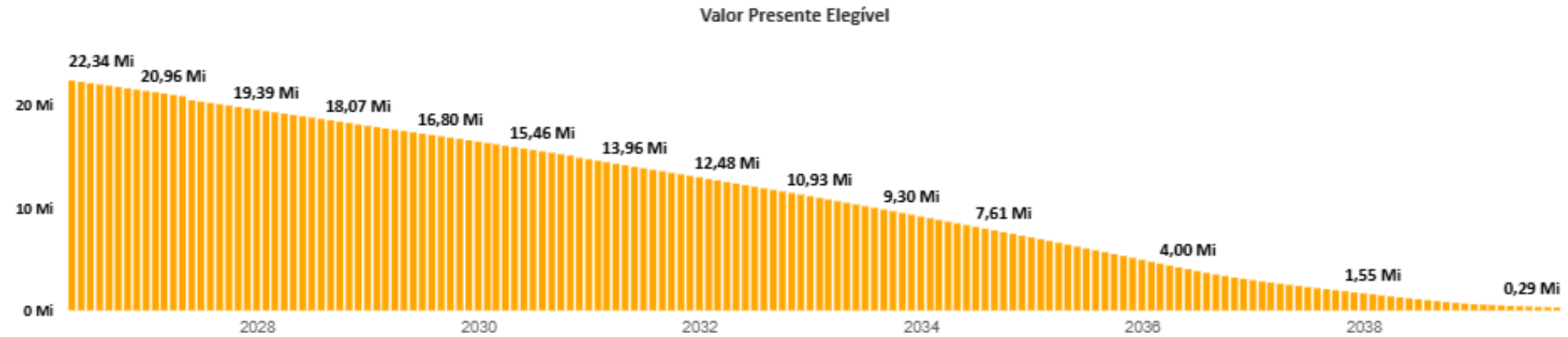
## Golden Sul (Loteamento)

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

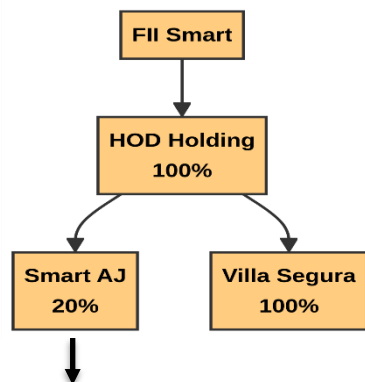


**São Judas** - 267 Unidades



**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 registra 66,51% das unidades vendidas, com 33,49% ainda disponíveis em estoque. As SPEs operacionais totalizam carteira de recebíveis de R\$ 246 milhões, com saldo devedor para quitação atual de R\$ 190 milhões. Em termos de inadimplência, o índice médio da carteira corresponde a 3,74% sobre o saldo devedor e a 4,89% sobre o pro-soluto — patamar considerado administrável pela gestão e compatível com o perfil dos ativos sob administração.

No âmbito da SMART AJ, dos 31 projetos que compõem a carteira, 11 encontram-se em operação. O portfólio operacional registra 65,43% das unidades comercializadas e 34,57% ainda em estoque, com crescimento 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\$ 234 milhões, com saldo devedor de R\$ 182 milhões. A carteira apresenta desempenho saudável em termos de inadimplência, com índice médio de 3,74% sobre o saldo devedor atual. Quando calculado sobre a base pro-soluto acrescida de custas processuais, esse indicador alcança 4,95% — patamar considerado administrável pela gestão e compatível com o perfil da carteira. Cabe destacar que o indicador consolidado é influenciado de forma relevante pela SPE Smart House Amazonas, responsável por aproximadamente 6% do pro-soluto analisado e que concentra parcela desproporcional da inadimplência agregada. Expurgando esse ativo, a inadimplência média recua para 2,18% sobre o pro-soluto, evidenciando a qualidade de crédito e o equilíbrio no desempenho dos demais projetos.

Para mitigar esse risco específico, a construtora adota uma esteira estruturada de cobrança, que contempla contatos iniciais via WhatsApp, e-mail e ligações telefônicas, seguidos, quando necessário, por medidas mais rigorosas, como negativação no Serasa e protesto em cartório, aplicadas tanto aos titulares quanto aos fiadores. Quando há abertura por parte do cliente para regularização, são oferecidas alternativas de negociação, como termos de confissão de dívida e aditivos contratuais, com o objetivo de recuperar o crédito e preservar a relação comercial.

O empreendimento Villa Segura, também integrante da carteira da HOD Holding, encontra-se com obras concluídas e 94,52% das unidades comercializadas, restando 8 unidades em estoque, cuja liquidação permanece como foco da gestão. O Villa Segura conta com carteira de recebíveis de R\$ 11,1 milhões, com saldo devedor de R\$ 8 milhões. O índice de inadimplência corresponde a 3,85% do saldo devedor e da base pro-soluto do montante a receber, refletindo redução em relação ao mês anterior (4,88%). No acumulado dos últimos 12 meses, os recebimentos médios mensais do Fundo totalizaram R\$ 162,93 mil, evidenciando fluxo de caixa consistente.

Os indicadores da carteira da HOD Holding refletem uma base operacional resiliente, com avanço consistente na comercialização e 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.

## 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, 94,52% 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: 125
  - Unidades quitadas: 13
  - Unidades em Estoque: 8
  - Área média das unidades: 230,68 m<sup>2</sup>



Foto aérea do empreendimento



Entrada do empreendimento

## Villa Segura (Loteamento)

Montes Claros, MG

No setor comercial, o mês de março registrou 4 venda e 3 distratos, reduzindo o estoque para 8 unidades. A equipe comercial mantém esforços concentrados na comercialização do estoque remanescente. O preço médio de venda em março foi de R\$ 151.293, acima da média móvel de 12 meses, que encerrou o período em R\$ 101 mil.

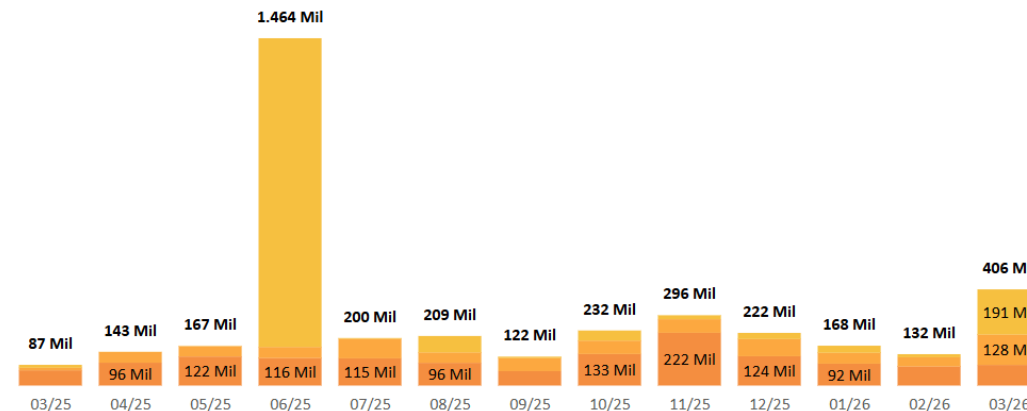
O faturamento total alcançou R\$ 405.545, crescimento frente a fevereiro (R\$ 328 mil), composto por R\$ 86.982 do mês, R\$ 127.923 de valores recuperados e R\$ 190.640 de antecipações. O avanço foi impulsionado principalmente pelo componente "Antecipado", que se destacou como principal contribuinte do resultado no período.

A inadimplência de até 90 dias encerrou março em R\$ 308 mil, com distribuição entre as faixas visíveis no painel. O índice de inadimplência permanece em patamar administrável, representando 3,80% do saldo devedor e 2,75% do montante a receber.

As ações de cobrança e notificações são realizadas de forma contínua, e parte dos clientes já se encontra em processo de regularização, com negociações e acordos em andamento. Diante desse cenário, o nível de inadimplência é considerado administrável e compatível com o perfil da carteira.

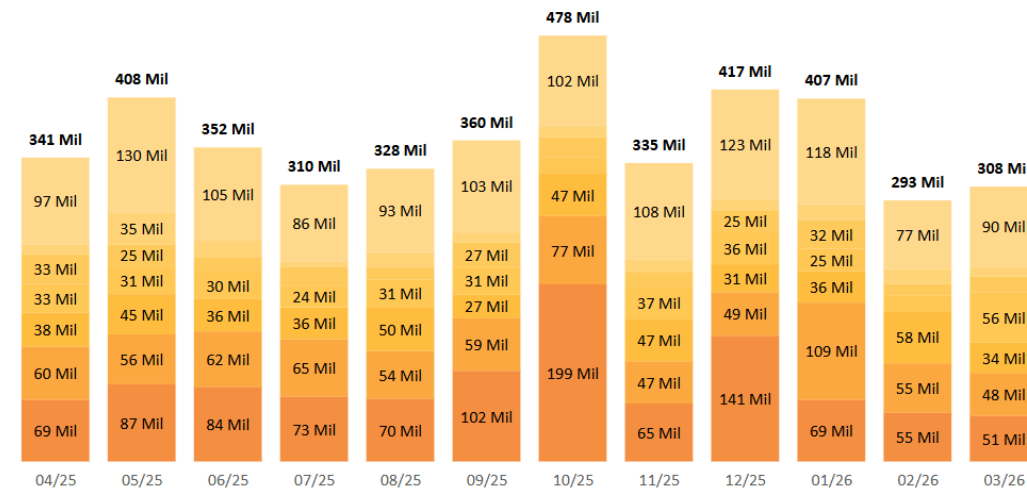
### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



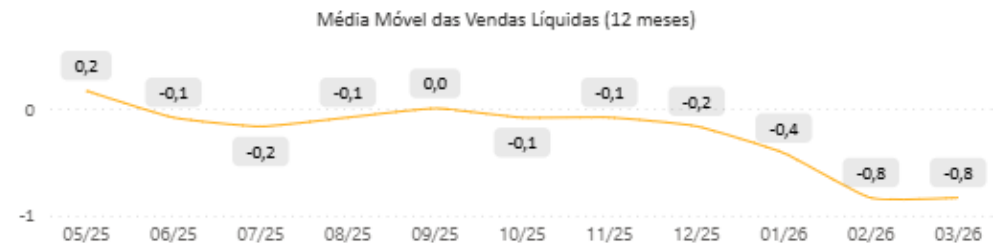
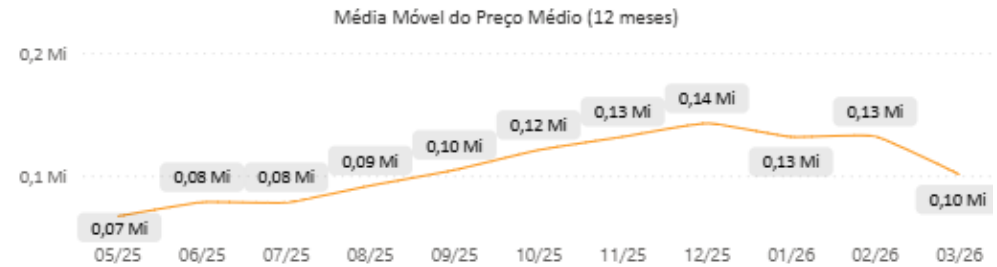
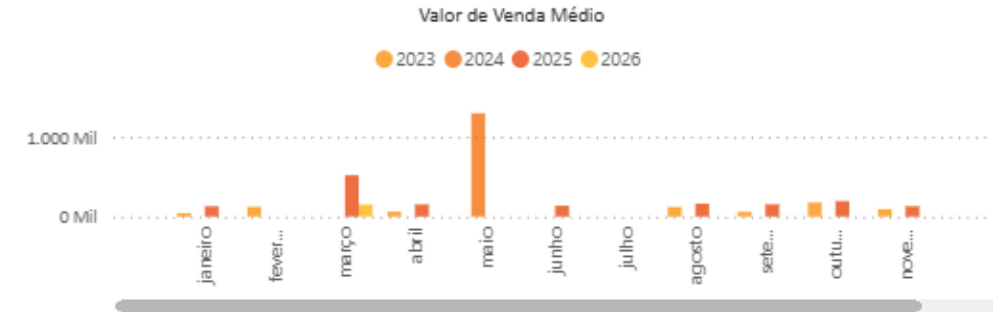
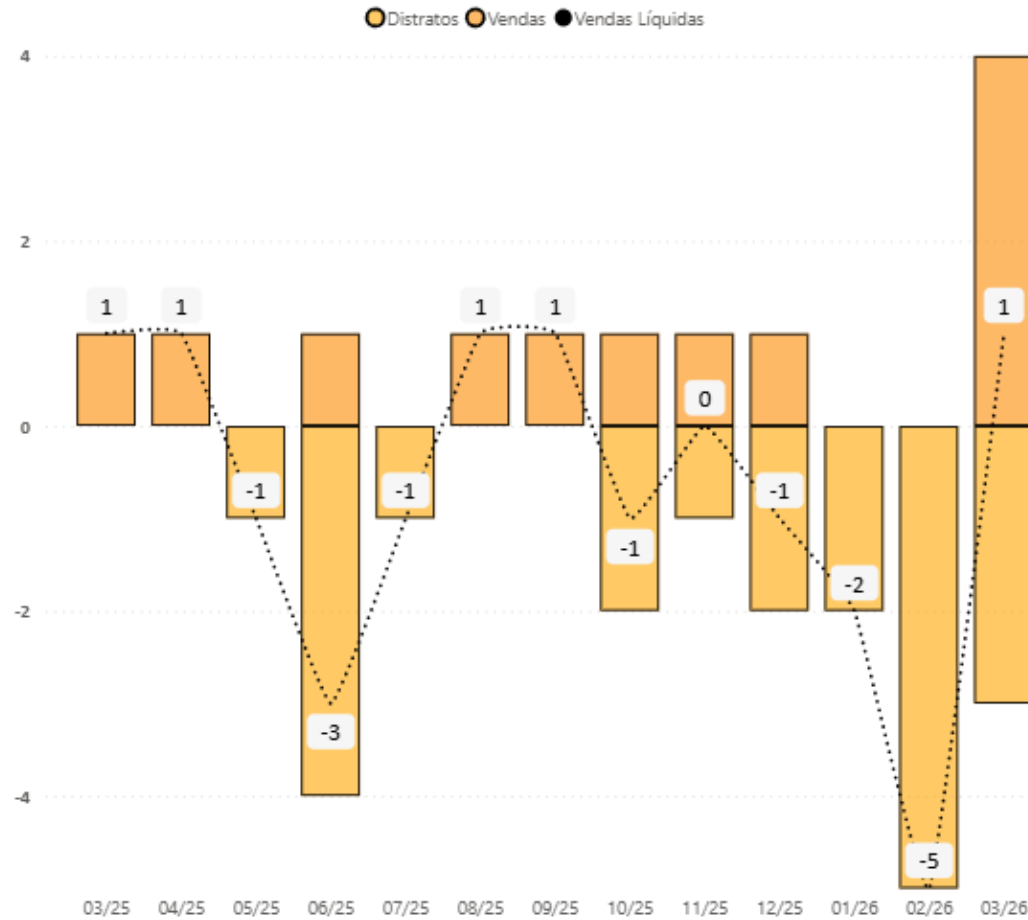
### Inadimplência

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



## Villa Segura (Loteamento)

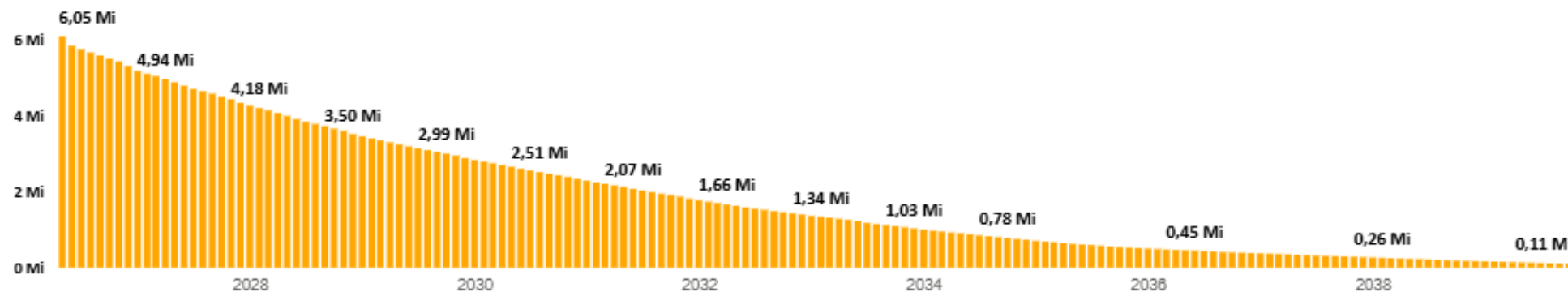
Montes Claros, MG



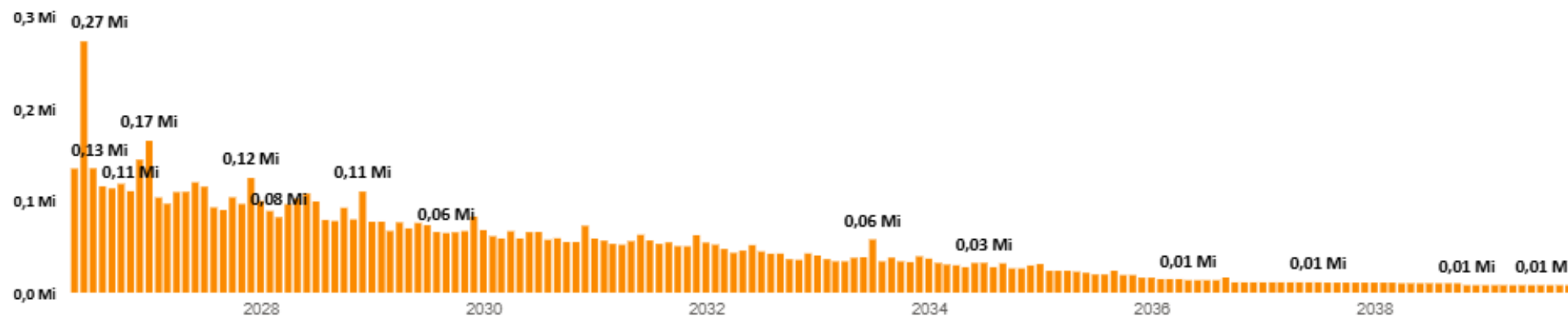
Villa Segura (Loteamento)

Montes Claros, MG

Valor Presente Elegível



Vencimentário Elegível

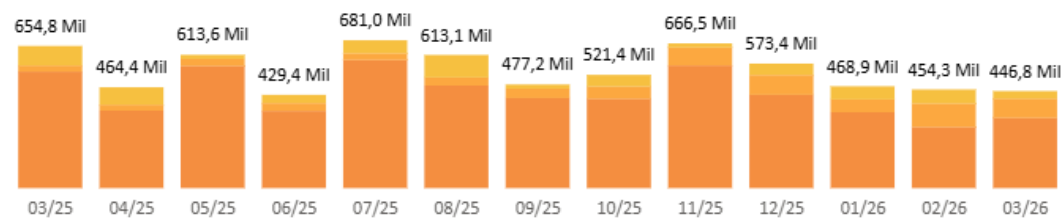


Maricá (Incorporação)

Maricá, RJ

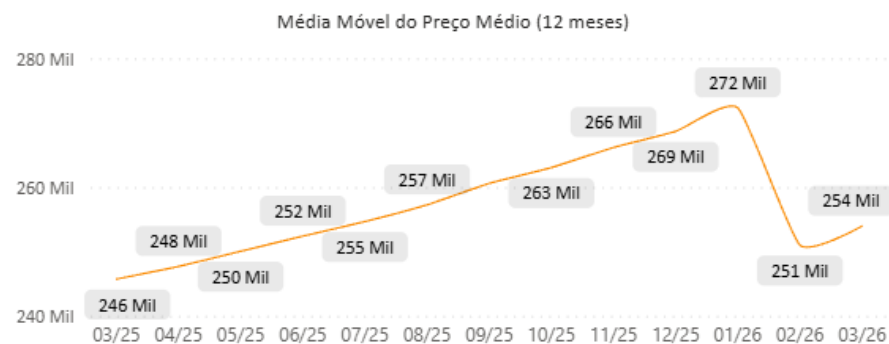
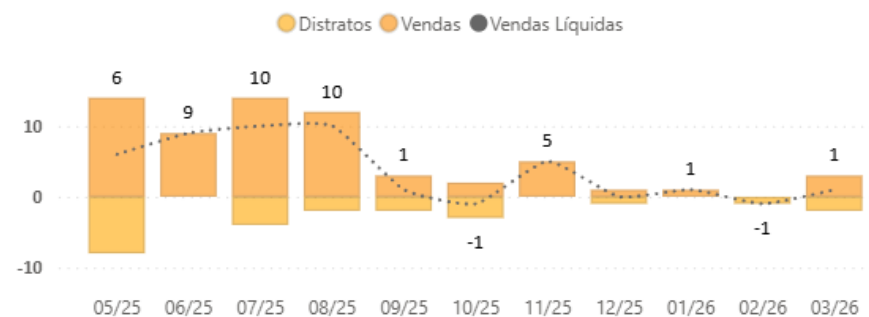
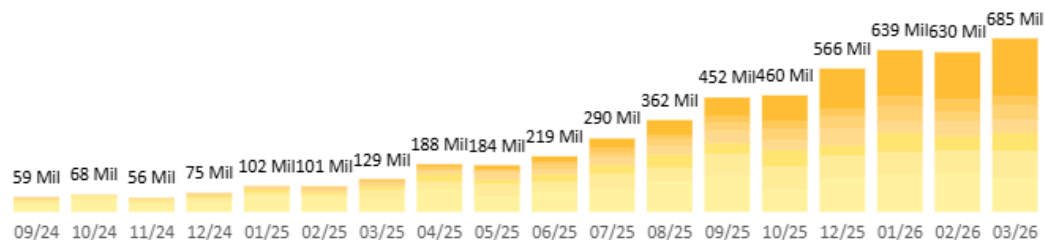
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

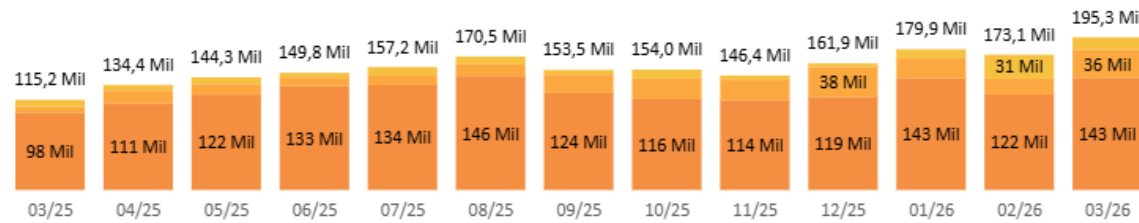


### São Judas (Incorporação)

Montes Claros, MG

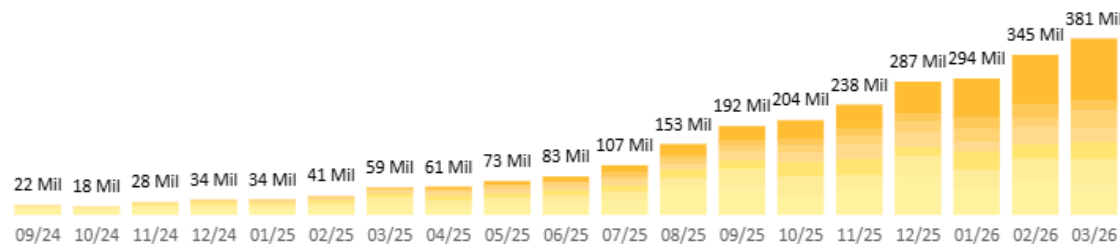
#### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

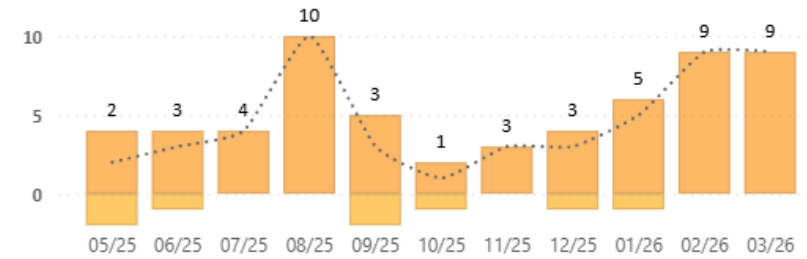


#### Inadimplência: histórico

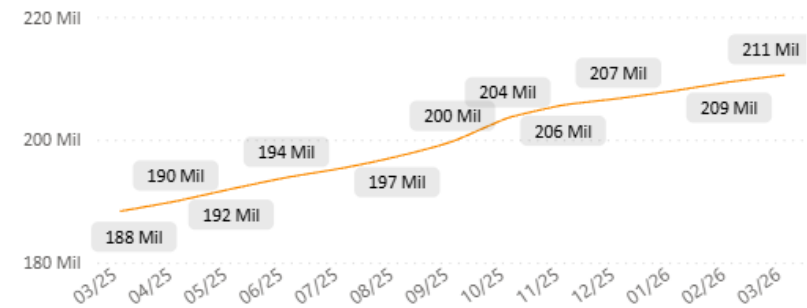
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



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

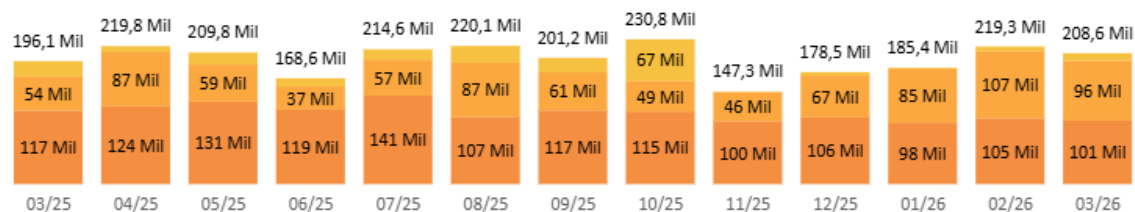


### São Roque (Loteamento)

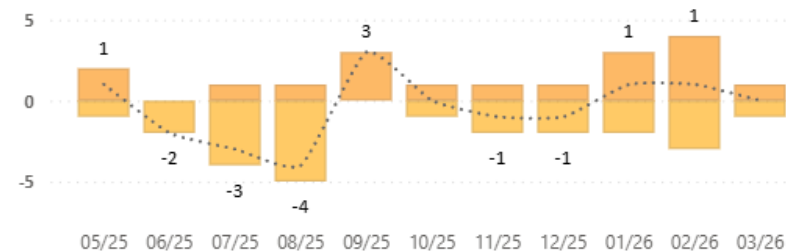
Montes Claros, MG

#### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

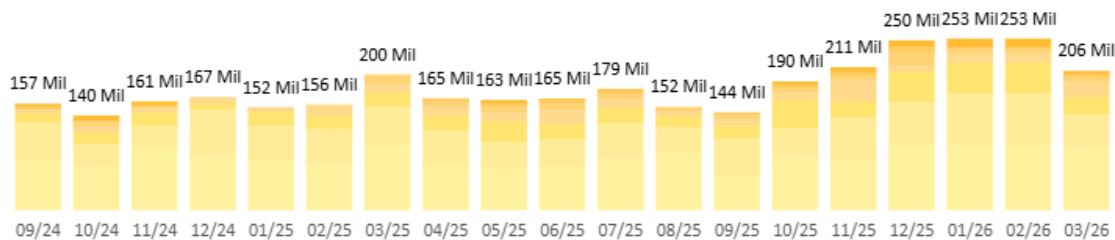


Distratos Vendas Vendas Líquidas

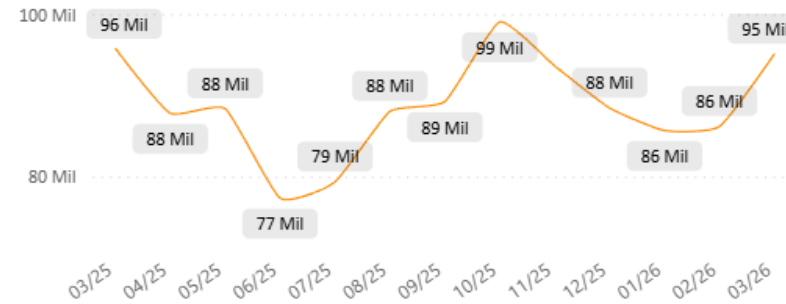


#### Inadimplência: histórico

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



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

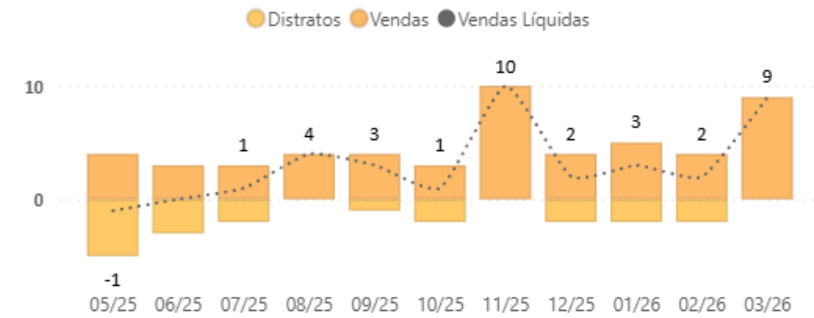
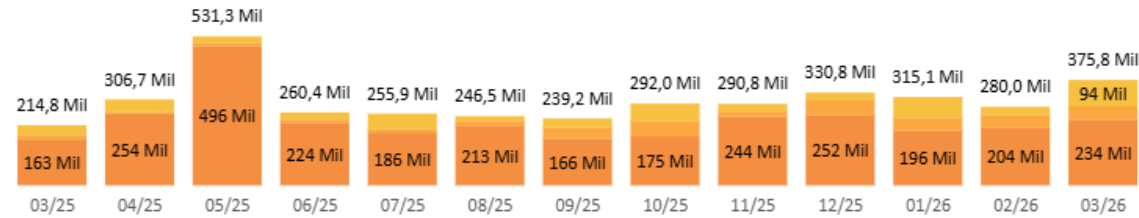


### Tower Mosaico II (Incorporação)

Manaus, AM

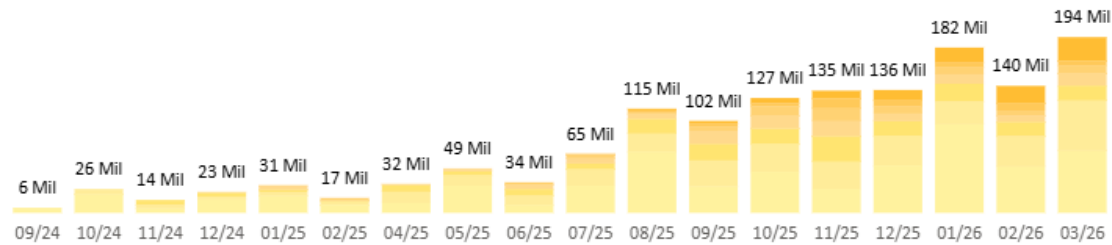
#### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

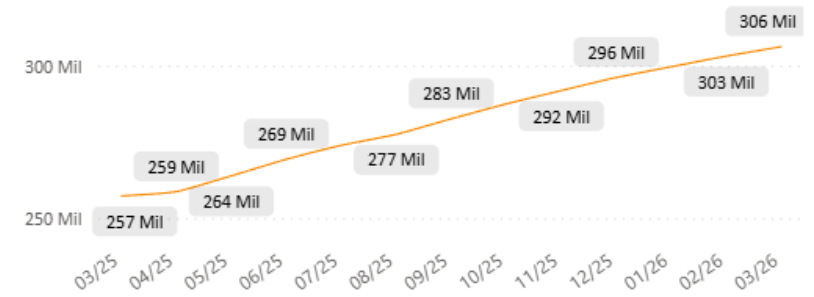


#### Inadimplência: histórico

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



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

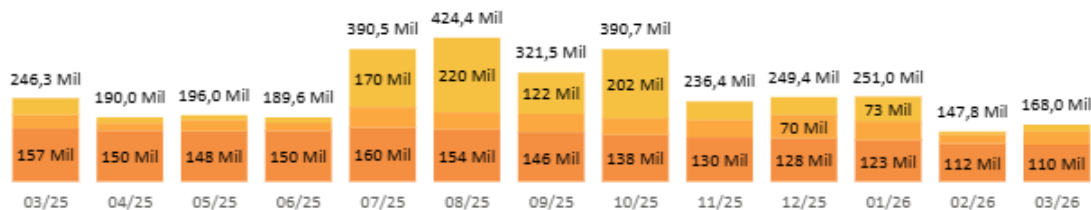


### São José (Incorporação)

Montes Claros, MG

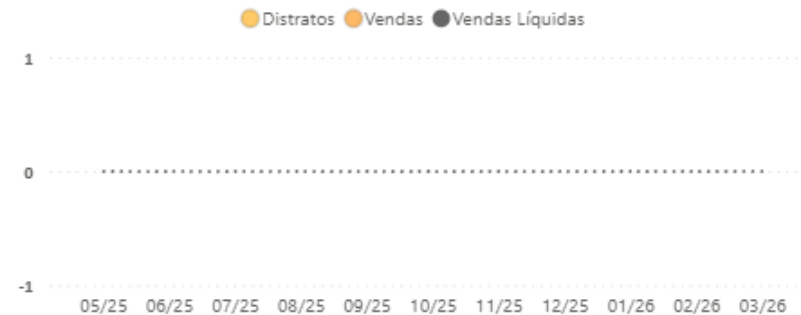
#### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



#### Inadimplência: histórico

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



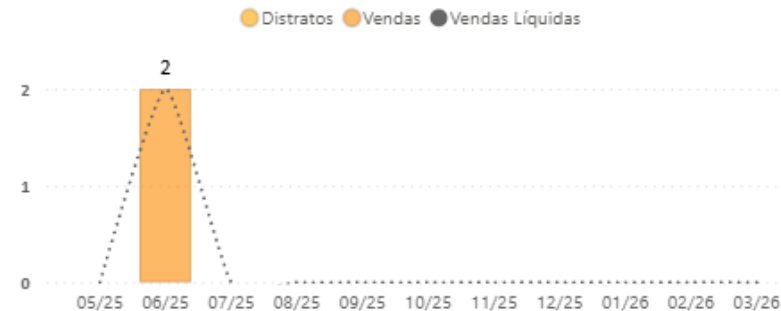
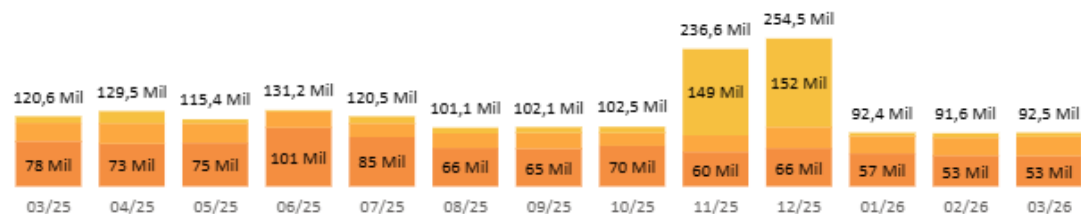
### Smart Amazonas (Incorporação)

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, negativação no Serasa, protesto em cartório (para titulares e fiadores) e negociações via termo de confissão de dívida ou aditivos contratuais.

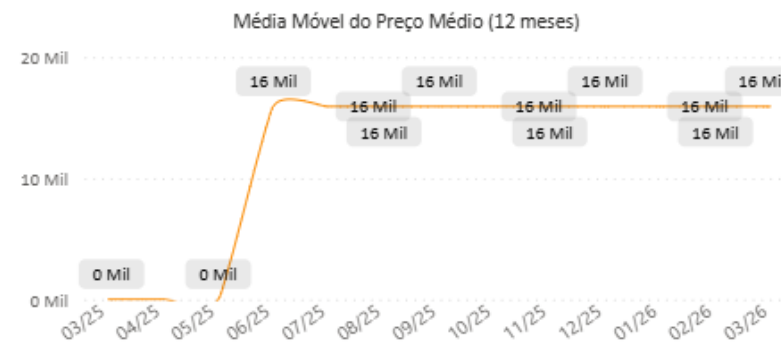
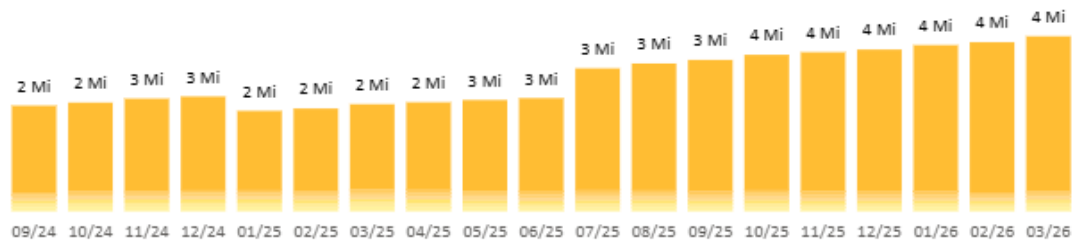
#### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



#### Inadimplência: histórico

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

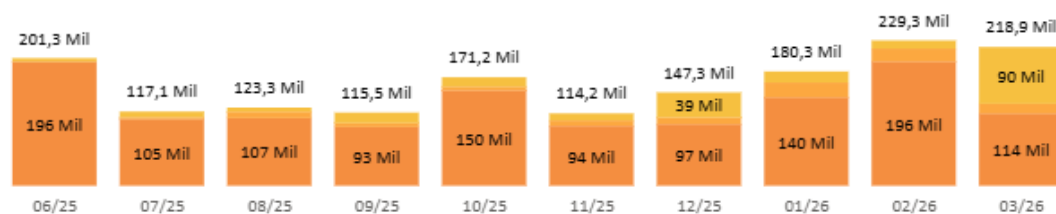


## Golden Sul 2 (Loteamento)

Montes Claros, MG

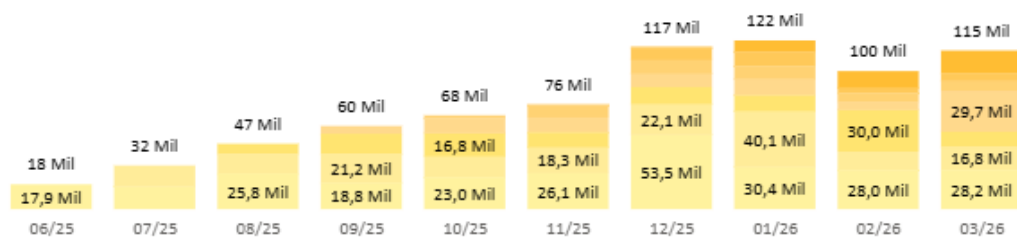
### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

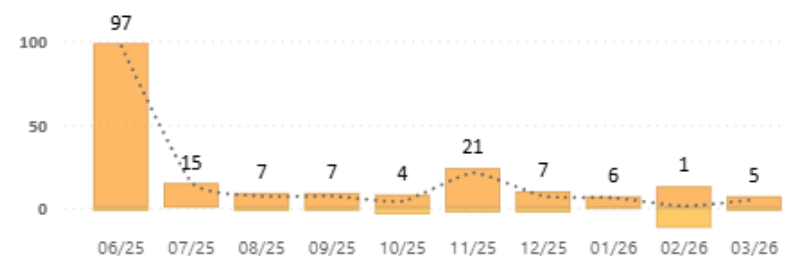


### Inadimplência: histórico

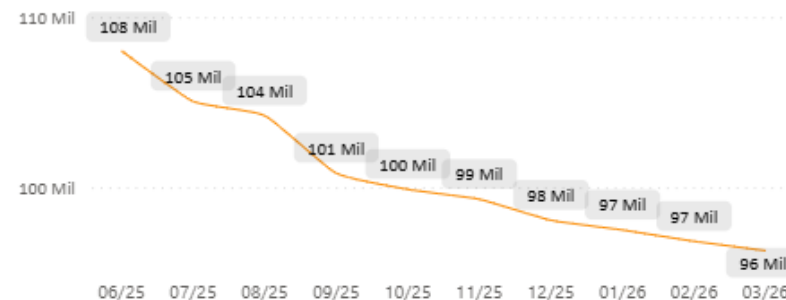
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



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

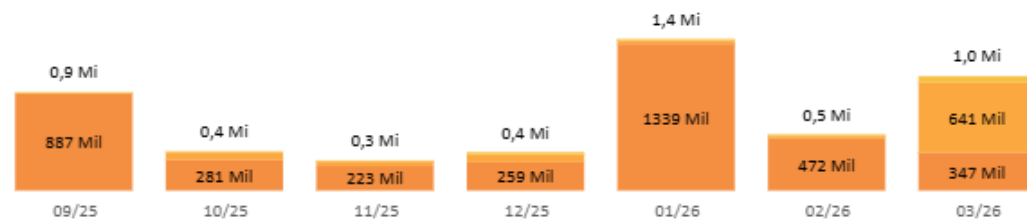


## Golden Manaus (Loteamento)

Manaus, AM

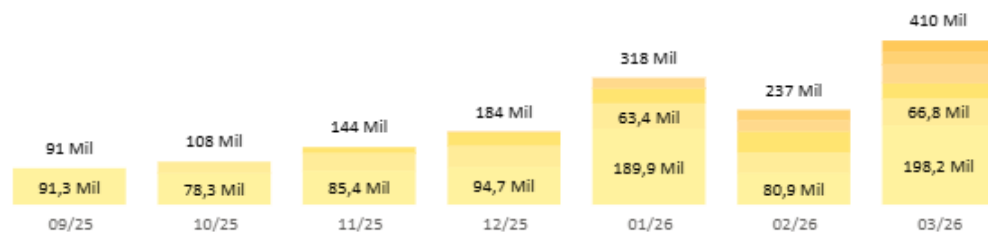
### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

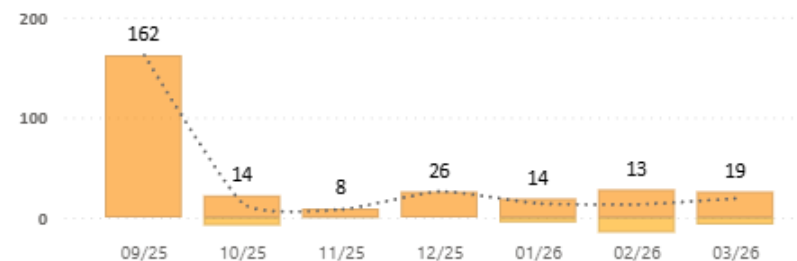


### Inadimplência: histórico

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



Distratos Vendas Vendas Líquidas



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

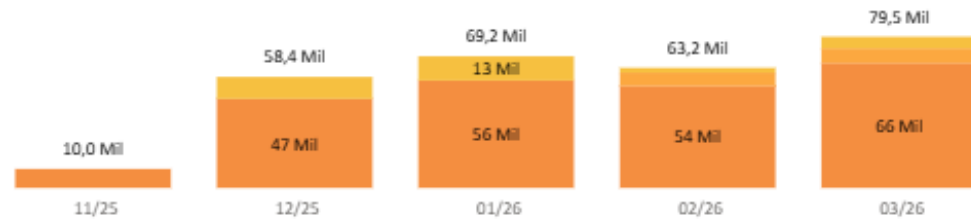


## MARICA 2 (Incorporação)

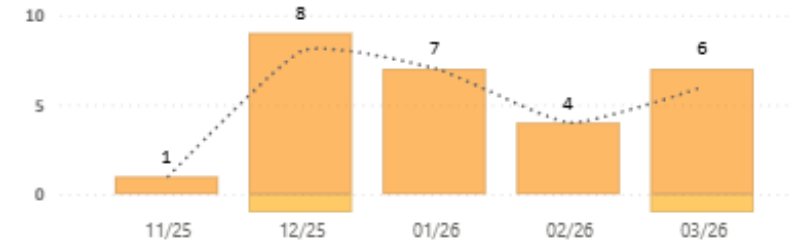
Rio de Janeiro, RJ

### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

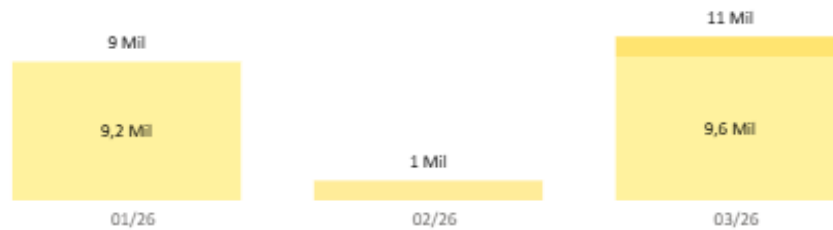


Distratos Vendas Vendas Líquidas

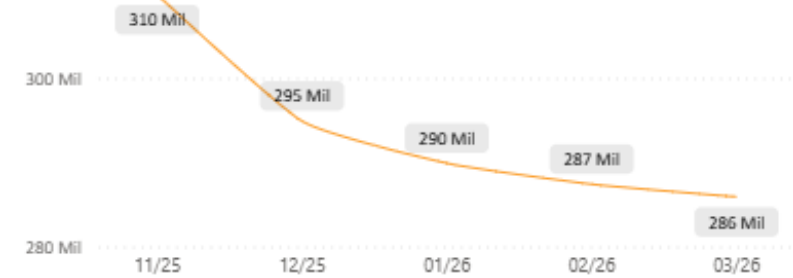


### Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90



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

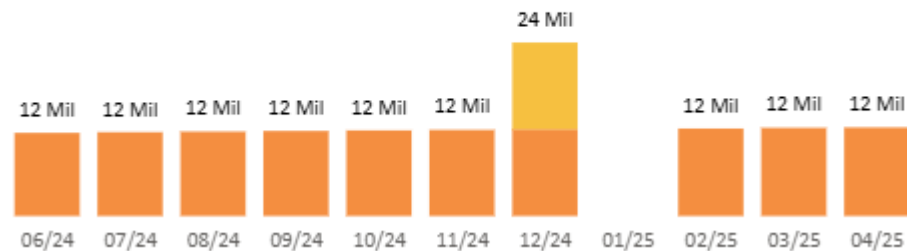


### Golden Acácias (Incorporação)

Montes Claros, MG

#### Faturamento

● Do Mês ● Recuperado ● Antecipado



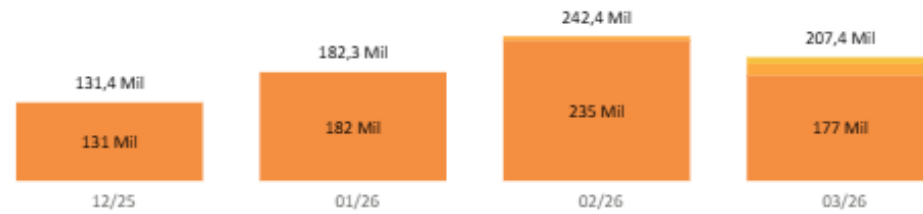
O projeto conta com 18 unidades de alto padrão, das quais 12 já foram quitadas e 6 permanecem em estoque, sem novos recebimentos desde abril de 2025. A dificuldade de comercialização das unidades remanescentes resulta do casamento entre o pequeno porte do empreendimento — que limita o alcance das ações 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.

### Itapuranga 2 (Incorporação)

Manaus, AM

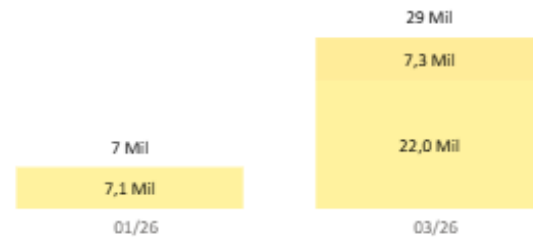
#### Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

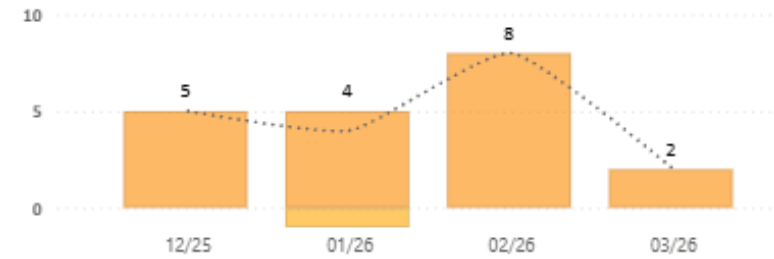


#### Inadimplência: histórico

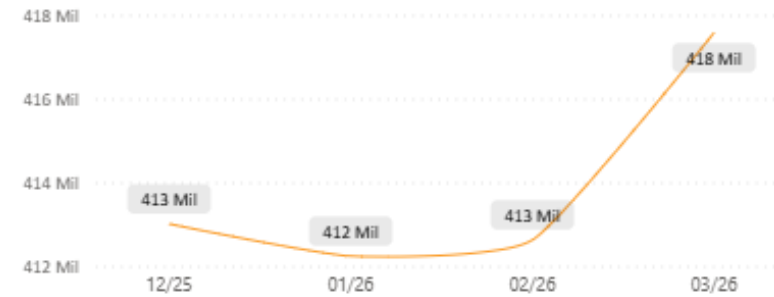
Faixa < 30 < 60



Distratos Vendas Vendas Líquidas



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



## 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**