



SMRE11

RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII **JANEIRO 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

<div>Rendimentos</div> <div>R\$ 1,02</div> <div>Por cota</div>	<div>Dividend Yield</div> <div>1,50%</div> <div>(cota de mercado)</div>	<div>CDI +</div> <div>CDI + 4,05%</div> <div>(cota de mercado)</div>	<div>Cota Patrimonial</div> <div>R\$ 105,62</div>
<div>DY anualizado</div> <div>19,55%</div> <div>(cota de mercado)</div>	<div>Dividend Yield 12 M</div> <div>16,72%</div>	<div>% CDI</div> <div>128% CDI</div>	<div>Cota Mercado*</div> <div>R\$ 68,10</div>
<div>Patrimônio Líquido (R\$)</div> <div>105.395.912</div>	<div>Liq. Média (R\$/dia)</div> <div>397 mil</div>	<div>Nº de Cotistas</div> <div>1.198</div>	<div>Cota Mercado / Cota Patr.</div> <div>64,47%</div>

* Cota de fechamento do mês (30/01/2026)

SPEs

O fundo mantém participação em duas SPEs localizadas em Montes Claros – MG (Jardim Independência e Golden Sul), ambas com obras concluídas e elevado nível de comercialização. Até o momento, 99,69% das unidades do Jardim Independência e 89,60% do Golden Sul já foram vendidas.

A atuação da gestão permanece direcionada à liquidação do estoque remanescente — atualmente composto por 2 unidades no Jardim Independência e 54 unidades no Golden Sul —, bem como à administração e ao acompanhamento da carteira de recebíveis, com foco na geração recorrente de caixa e na preservação da qualidade dos ativos.

Os níveis de inadimplência seguem controlados e em patamares considerados adequados, representando 0,69% e 0,73% do saldo devedor/pro-soluto, respectivamente. Nos últimos 12 meses, os recebimentos médios mensais foram de aproximadamente R\$ 221 mil no Jardim Independência e R\$ 147 mil no Golden Sul, contribuindo para a estabilidade e previsibilidade dos resultados do fundo.

No âmbito da HOD Holding, por meio da investida Smart AJ, dos 30 projetos investidos, 11 já se encontram operacionais. A carteira apresenta 59,28% das unidades vendidas e 40,72% ainda em estoque, refletindo evolução consistente no processo de comercialização e no avanço das operações.

A inadimplência média dessa carteira, em relação ao saldo devedor atual, é de 3,70%, e de 5,04% quando considerada a base de pro-soluto acrescida de custas. A gestão entende esse patamar como administrável, sobretudo ao se observar que uma SPE específica — responsável por aproximadamente 6,68% do pro-soluto analisado — concentra parcela relevante desse indicador. Ao desconsiderar esse ativo pontual, a inadimplência média é reduzida para 2,20% sobre o pro-soluto, evidenciando maior equilíbrio e qualidade no desempenho dos demais projetos. Nos últimos 12 meses, os recebimentos médios mensais dessa carteira somaram aproximadamente R\$ 758 mil.

Em relação ao empreendimento Villa Segura, também investida da HOD Holding, o ativo possui obras concluídas e 96,58% das unidades já comercializadas, restando atualmente 52 unidades em estoque, cuja liquidação permanece como foco da gestão.

A inadimplência do Villa Segura corresponde a 4,88% do saldo devedor/pro-soluto e a 3,62% do montante a receber. Nos últimos 12 meses, os recebimentos médios mensais do empreendimento foram de aproximadamente R\$ 181.107, reforçando a geração recorrente de caixa e contribuindo para a consistência dos resultados do fundo.

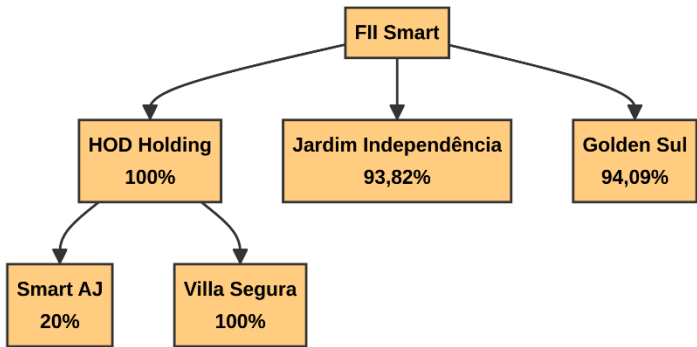
No geral, os projetos seguem apresentando desempenho consistente, mesmo diante de oscilações pontuais nos indicadores de distratos e inadimplência. Atualmente, a carteira total registra 67,82% das unidades vendidas e 32,18% ainda em estoque.

No que se refere à inadimplência, a média da carteira total corresponde a 3,03% sobre o saldo devedor e a 3,76% sobre o pro-soluto, patamar considerado administrável pela gestão.

Com o objetivo de mitigar eventuais impactos, a Smart adota medidas estratégicas, como a retenção contratual de sinal e parcelas já pagas, a reprecificação dos lotes de acordo com as condições de mercado e a reinserção das unidades distratadas no estoque das SPEs. Essas iniciativas contribuem para a recomposição de caixa e para a preservação dos recebíveis projetados. Paralelamente, a equipe comercial permanece ativa na comercialização dos ativos, que continuam registrando elevada procura.

Saldo devedor: valor atual das dívidas a pagar de cada unidade, correspondente ao montante ainda devido pelo cliente nos contratos firmados.

Pro-soluto: parcela do saldo devedor administrada diretamente pela empresa/incorporadora, utilizada internamente para diferenciar o financiamento realizado junto a instituições financeiras daquele concedido diretamente ao cliente pela própria incorporadora.



Rendimentos aos Cotistas e Programa de Recompra de Cotas

Em janeiro, foi distribuído um dividendo de R\$ 1,02 por cota, totalizando aproximadamente R\$ 1,02 milhão. Esse valor corresponde a um dividend yield de 1,50%, considerando a cotação de mercado de R\$ 68,10 no fechamento do mês. Desde o início das operações, o FII SMRE11 acumula um dividend yield de 28,37%, desempenho superior ao CDI no mesmo período, que registrou 22,43%, evidenciando consistência na geração de renda aos cotistas.

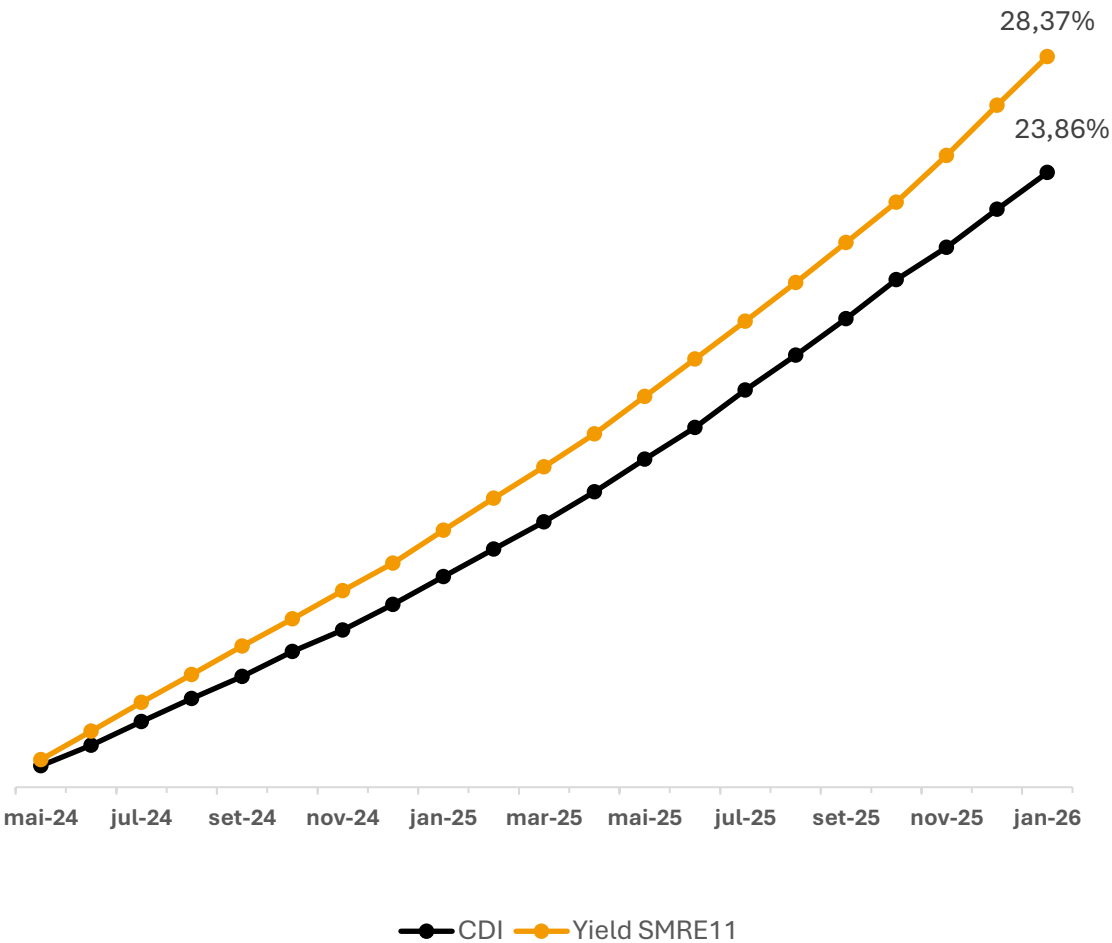
Em decorrência do programa de recompra de cotas, aprovado em 18 de agosto de 2025 por meio de consulta formal e iniciado em dezembro do mesmo ano, o fundo adquiriu 54.241 cotas, equivalentes a aproximadamente 5,15% do total em circulação antes do início do programa. Desse montante, 41.334 cotas foram recompradas em dezembro e 12.907 em janeiro. As cotas adquiridas foram posteriormente canceladas, resultando na redução da base total para 997.857 cotas (ante 1.052.098).

Em função das recompras, o patrimônio líquido (PL) do fundo apresentou redução no período. Ao final de novembro de 2025, o PL era de R\$ 106.637.438, passando para R\$ 105.395.912,24 ao final de janeiro de 2026. Essa variação reflete, principalmente, o montante financeiro destinado à recompra das cotas, já considerando o ganho obtido com o spread entre o valor patrimonial e o valor de mercado. Em paralelo, o movimento foi acompanhado pela valorização da cota patrimonial, que evoluiu de R\$ 102,08 em novembro para R\$ 105,62 em janeiro.

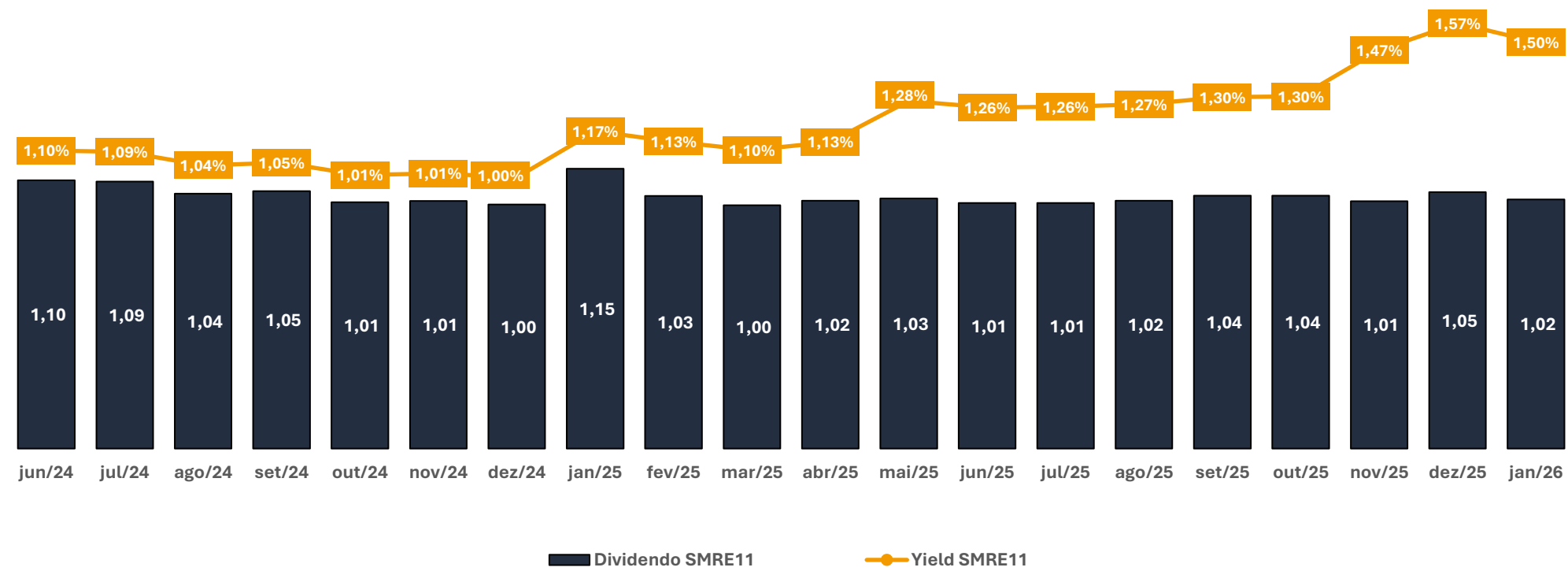
Adicionalmente, destaca-se que os recursos utilizados nas recompras foram provenientes de resultados acumulados nas SPEs. Com o objetivo de avaliar os impactos dessa alocação sobre o patrimônio do fundo, foi contratado avaliador independente para apuração do valor justo das SPEs, com conclusão prevista para fevereiro. Embora haja expectativa de eventual ajuste no valor patrimonial por cota a partir dessa atualização, a gestão entende que o movimento tende a preservar o equilíbrio patrimonial do fundo e a sustentar a geração de valor aos cotistas no médio e longo prazo.

A gestão avalia que a operação de recompra foi benéfica para o fundo e para seus cotistas, tendo em vista o spread atrativo observado entre o valor de mercado e o valor patrimonial das cotas no período. Adicionalmente, a redução da base de cotas em circulação contribuiu para a elevação da distribuição de dividendos por cota, refletindo-se em maior eficiência na alocação de resultados e em rendimentos mais robustos aos investidores.

Desempenho: CDI vs. Yield do SMRE11



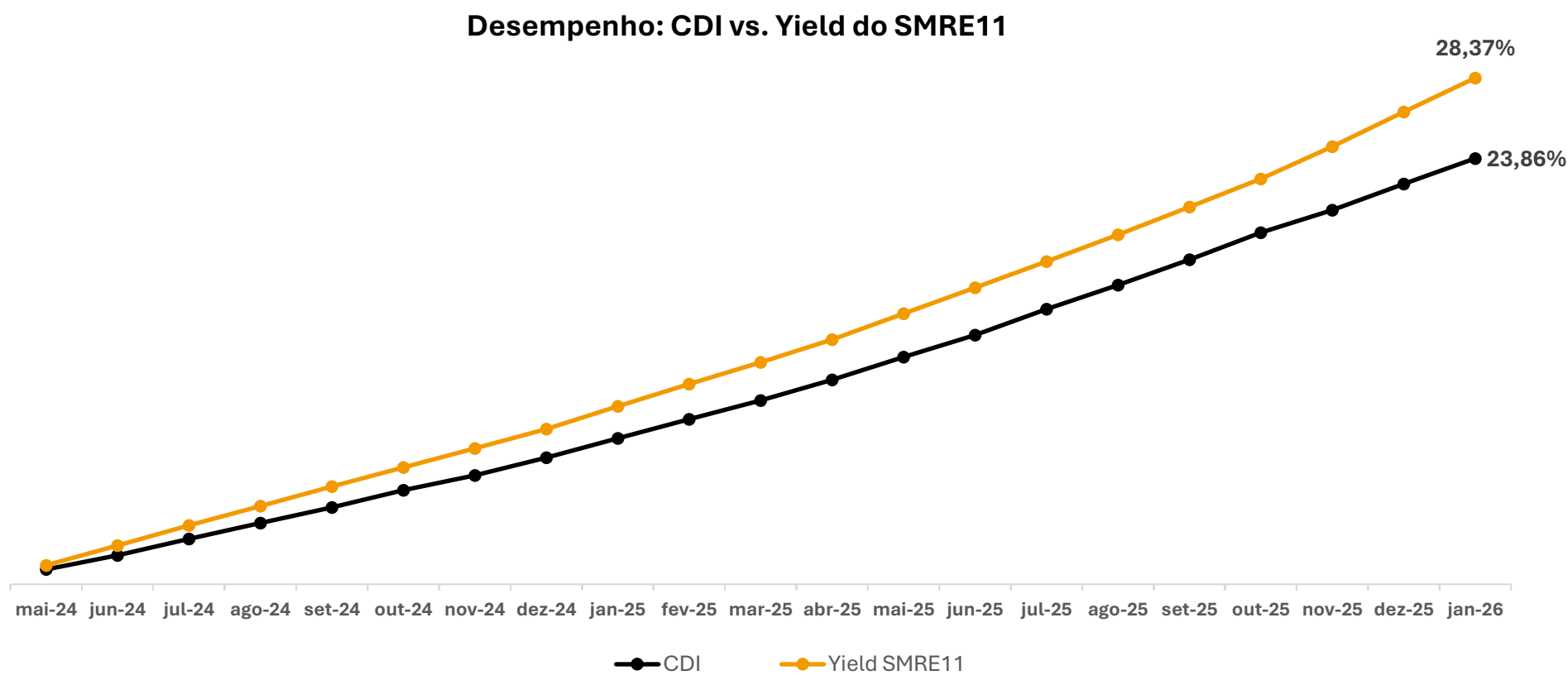
Dividend Yield Mensal x Distribuição de Rendimentos



Desde o início de sua operação, o fundo vem demonstrando elevada consistência na distribuição mensal de rendimentos, com pagamentos majoritariamente próximos de R\$ 1,00 por cota e baixa volatilidade ao longo do tempo. Esse comportamento reforça a previsibilidade do fluxo de caixa e evidencia a solidez na execução de sua política de distribuição. As perspectivas indicam a continuidade das distribuições em patamar semelhante, sustentadas pela geração recorrente de caixa e pela estratégia adotada pelo fundo.

É importante destacar que qualquer referência à rentabilidade esperada ou à trajetória de fluxo de caixa não deve ser interpretada como promessa, garantia ou sugestão de resultados futuros.

Desde o início de sua operação, o yield acumulado do SMRE11 manteve-se superior ao CDI, com trajetória de crescimento gradual e sem oscilações abruptas, refletindo a estabilidade das distribuições e a recorrência na geração de caixa do portfólio. A ampliação do diferencial positivo ao longo do período decorre, principalmente, da consistência dos rendimentos, somada a movimentos de mercado que também influenciaram o patamar de retorno observado.



Total de Receitas	1.382.237	1.217.754	1.033.563	1.305.461	1.131.837	1.193.480	1.252.129	1.594.273	1.420.675	1.091.858	1.598.803	2.748.096	1.984.680
Receitas Totais SPEs	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
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
Receita Extraordinária	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.989.580	797.000
Dividendos Preferenciais	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
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
Correção Monetária	3.864	807	5.704	3.262	1.841	1.142	1.085	1.266	(483)	1.583	122	696	2.034
Rendimento Caixa Fundo - Aplicação RF	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
Total de Despesas	(141.834)	(185.565)	(163.660)	(137.161)	(192.851)	(194.822)	(150.532)	(175.709)	(165.954)	(168.692)	(167.344)	(166.821)	(163.830)
Resultado (Sem receita extraordinária)	1.240.403	1.032.188	869.903	1.168.300	938.987	998.659	1.101.596	1.418.564	1.254.721	923.166	1.431.459	591.695	1.023.850
Total Distribuído (Semestre)	1.084.251	978.145	942.394	959.837	969.261	1.058.642	1.058.790	1.069.226	1.090.257	1.090.428	1.066.751	1.062.227	1.018.900
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	1.018.900
Resultado Acumulado (a.s)	1.240.403	2.272.591	3.142.494	4.310.794	5.249.781	6.248.439	1.101.596	2.520.160	3.774.882	4.698.048	6.129.507	6.721.201	1.023.850
% do Resultado Distribuído	87,41%	90,75%	95,62%	91,97%	93,98%	95,90%	96,11%	84,44%	85,25%	91,71%	87,70%	95,78%	99,52%
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
Distribuição por cota (R\$)	1,15	1,03	1,00	1,02	1,03	1,01	1,01	1,02	1,04	1,04	1,01	1,05	1,02
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
DY Cota de Mercado	1,17%	1,13%	1,10%	1,13%	1,28%	1,26%	1,26%	1,27%	1,30%	1,30%	1,47%	1,57%	1,50%
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
DY Cota Patrimonial	1,09%	1,03%	0,98%	0,99%	1,01%	1,00%	0,99%	1,00%	1,03%	1,03%	0,99%	1,02%	0,97%

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 99,69% 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\$ 38.034.160,88;
- **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: 578
 - Unidades Quitadas: 67
 - Unidades em Estoque: 2
 - Área total: 149.521,79 m²
 - Área média das unidades: 231,10 m²



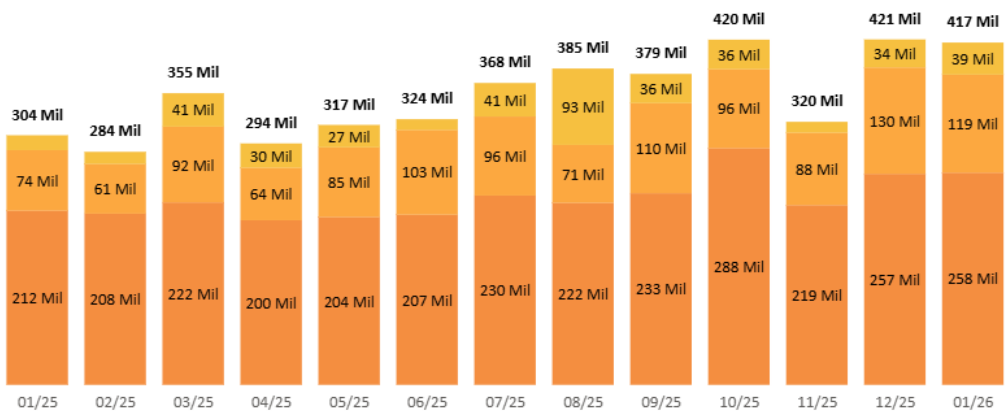
Representação artística do empreendimento

Jardim Independência (Loteamento)

Montes Claros, MG

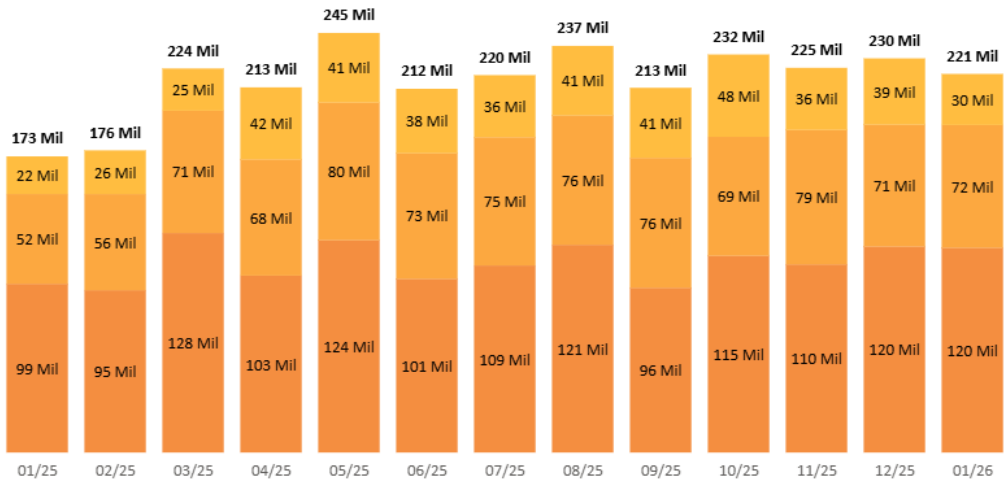
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90



No setor comercial, o mês de janeiro registrou 4 vendas e 4 distratos, mantendo estabilidade no volume líquido de comercializações no período. O preço médio de venda apurado no mês foi de R\$ 75.933, enquanto a média móvel permaneceu estável, em torno de R\$ 78 mil, indicando manutenção do patamar de precificação das unidades.

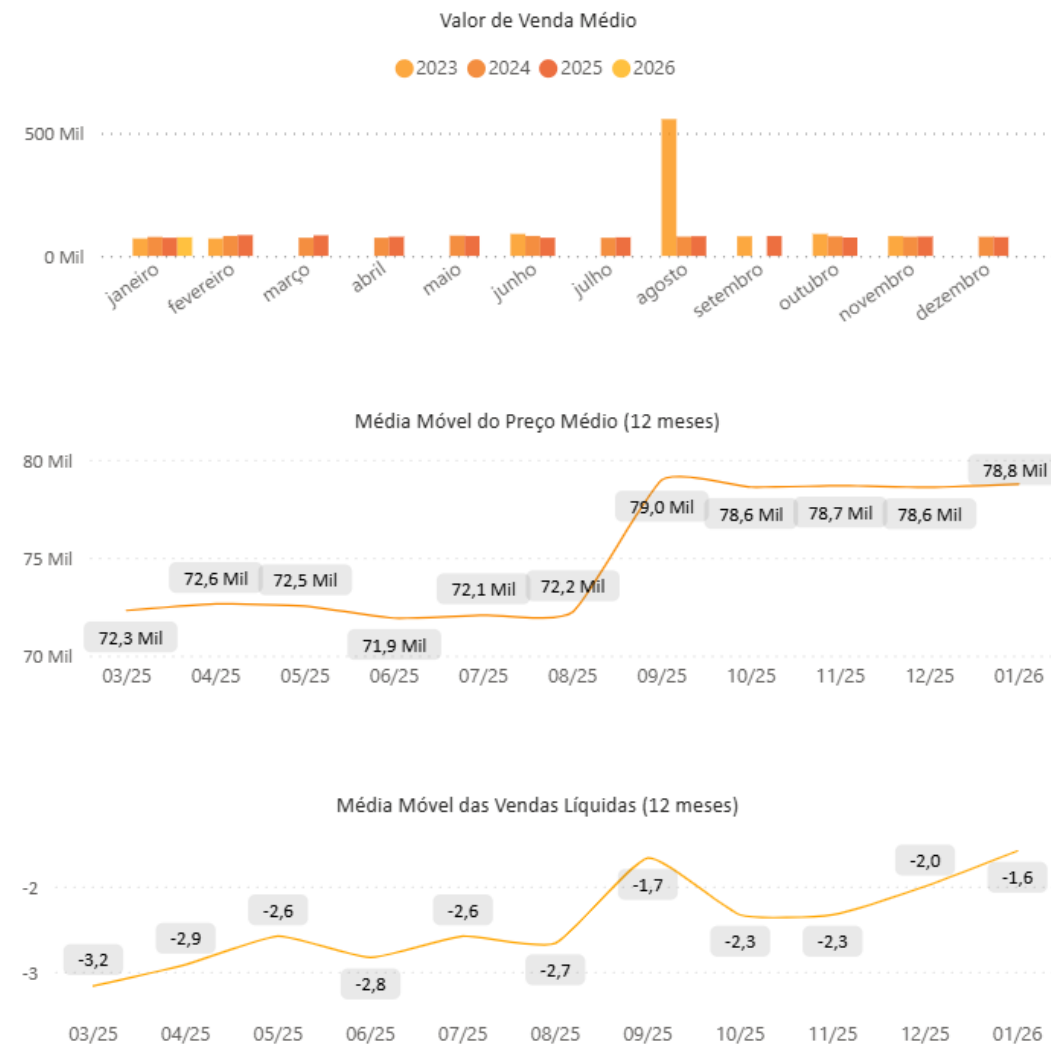
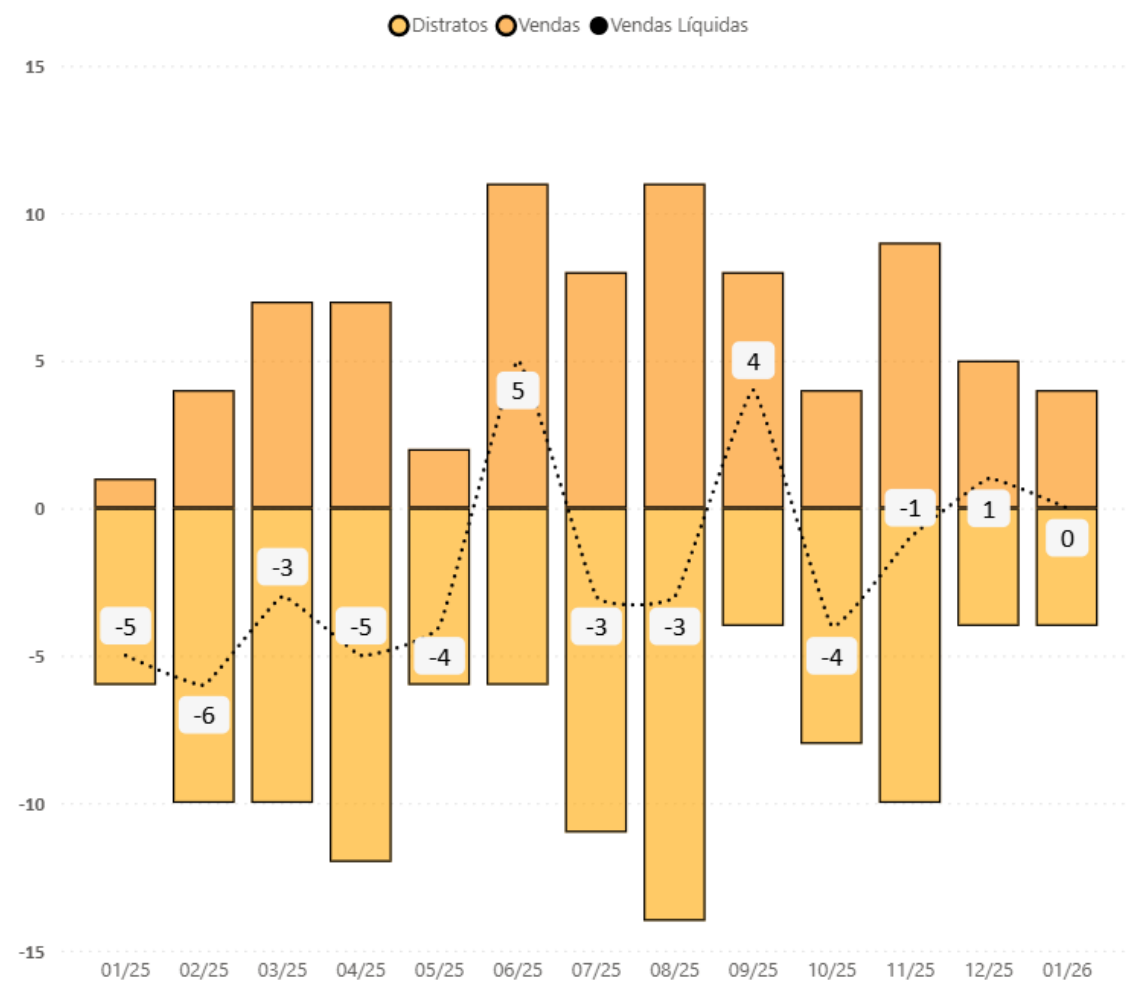
O faturamento total do período alcançou R\$ 416.855, registrando leve redução em relação a dezembro (R\$ 420.657). A composição do resultado foi formada por R\$ 258.418 referentes ao faturamento do mês, R\$ 119.293 provenientes de valores recuperados e R\$ 39.144,50 oriundos de antecipações. Na comparação mensal, a retração observada foi influenciada principalmente pela redução do componente “Recuperado”, que passou de R\$ 129.511 para R\$ 119.293. Por outro lado, os componentes “Do mês” e “Antecipado” apresentaram aumento no período, contribuindo para a sustentação do nível de faturamento.

A inadimplência de até 90 dias totalizou R\$ 221.133 no período, registrando redução em relação a dezembro (R\$ 230.212). Por faixa de atraso, a distribuição foi a seguinte: até 30 dias, R\$ 119.589; entre 30 e 60 dias, R\$ 71.690; e entre 60 e 90 dias, R\$ 29.854. A queda observada concentrou-se principalmente na faixa de maior atraso, enquanto os níveis de inadimplência de curto e médio prazo permaneceram relativamente estáveis no período.

A inadimplência permanece em níveis reduzidos e sob controle, representando 0,73% do saldo devedor e 0,54% do montante a receber. Em janeiro, o indicador apresentou redução. As ações de cobrança e notificações vêm sendo intensificadas, 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.

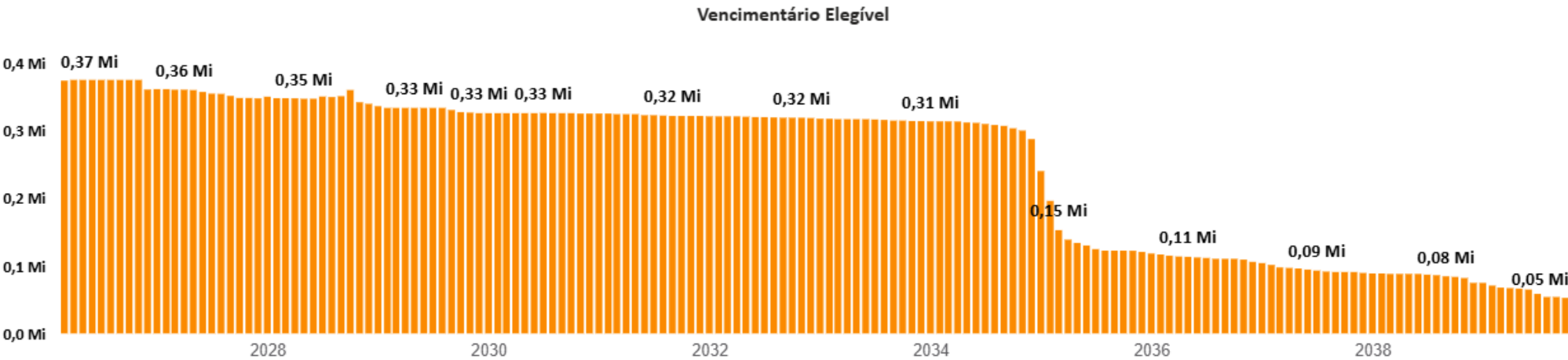
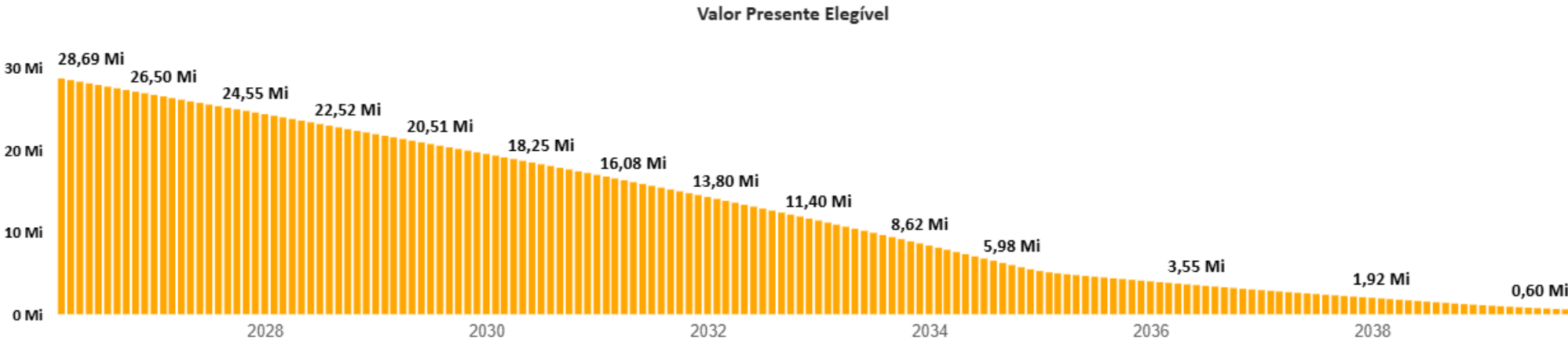
Jardim Independência (Loteamento)

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

- **VGV (Valor Geral de Vendas):** R\$ 33.945.118,03;
- **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: 334
 - Unidades quitadas: 114
 - Unidades em Estoque: 52
 - Área total: 96.992,39 m²
 - Área média das unidades: 193,98 m²



Representação artística do empreendimento



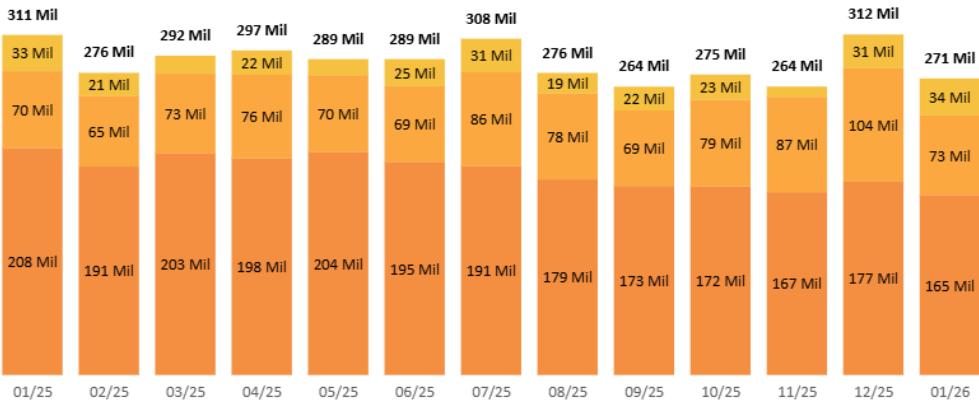
Representação artística do empreendimento

Golden Sul (Loteamento)

Montes Claros, MG

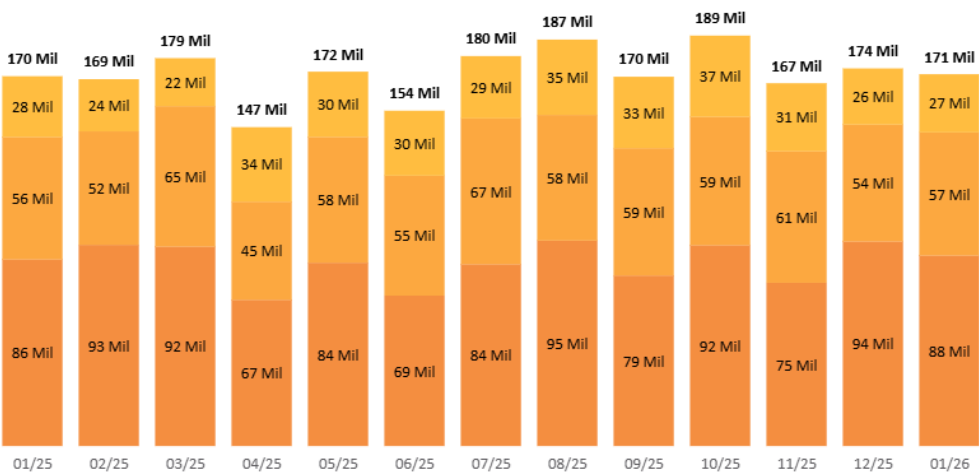
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90



No setor comercial, o mês de janeiro registrou 1 venda e 5 distratos, resultando em saldo líquido negativo de 4 unidades no período. O preço médio das vendas no mês foi de R\$ 111.022, enquanto a média móvel apresentou elevação, atingindo R\$ 106.144, indicando manutenção do patamar de precificação das unidades.

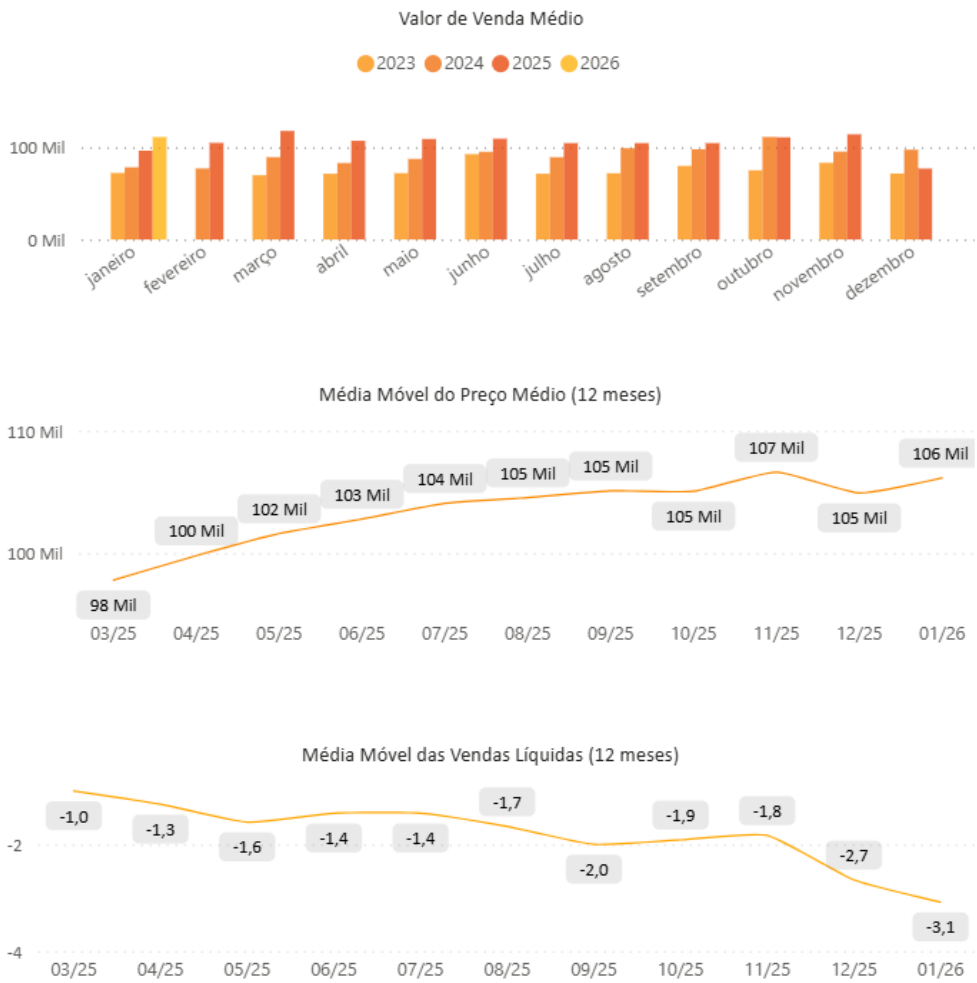
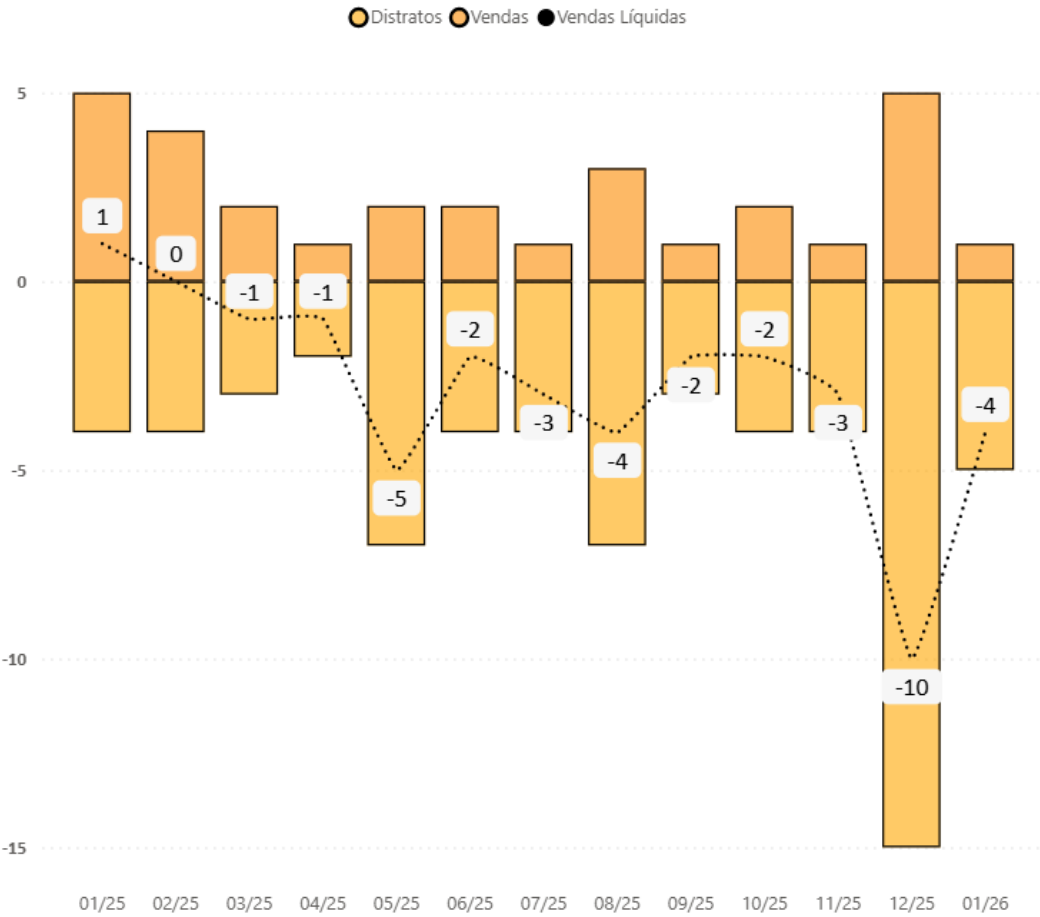
O faturamento total do período atingiu R\$ 271.339, registrando redução em relação a dezembro (R\$ 312.618). A composição do resultado foi formada por R\$ 164.721 referentes ao faturamento do mês, R\$ 72.800 provenientes de valores recuperados e R\$ 33.817 oriundos de antecipações. Na comparação mensal, a retração foi influenciada principalmente pela diminuição dos componentes “Do mês” e “Recuperado”, enquanto as antecipações apresentaram aumento no período, contribuindo parcialmente para a sustentação do faturamento.

A inadimplência de até 90 dias totalizou R\$ 171.256 no período, apresentando leve redução em relação a dezembro (R\$ 173.924). Por faixa de atraso, os valores foram distribuídos da seguinte forma: até 30 dias, R\$ 87.748; entre 30 e 60 dias, R\$ 56.698; e entre 60 e 90 dias, R\$ 26.810. A redução concentrou-se principalmente na faixa de menor atraso, enquanto os níveis de inadimplência mais longos (60 a 90 dias) apresentaram discreta elevação no período.

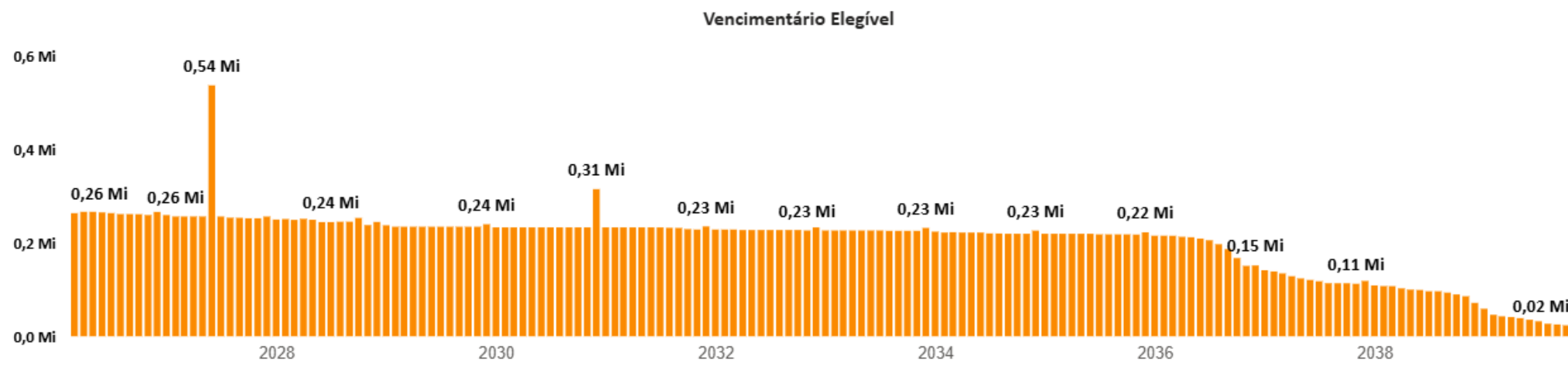
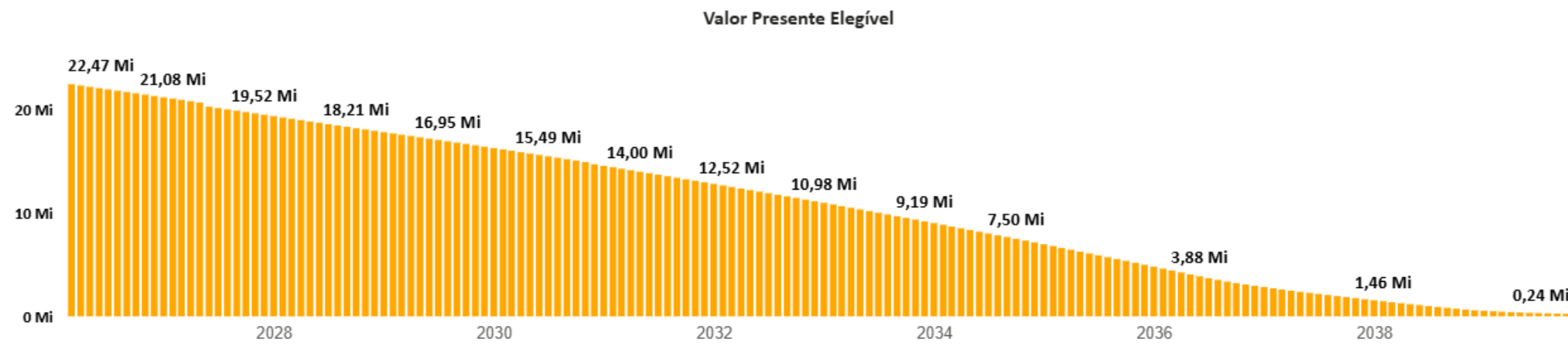
A inadimplência permanece em níveis reduzidos e sob controle, representando 0,73% do saldo devedor e 0,50% do montante a receber. Em janeiro, o indicador apresentou redução. As ações de cobrança e notificações vêm sendo intensificadas, e parte dos clientes já se encontra em processo de regularização, com negociações e acordos em andamento. Diante desse cenário, o nível de inadimplência é considerado administrável e compatível com o perfil da carteira.

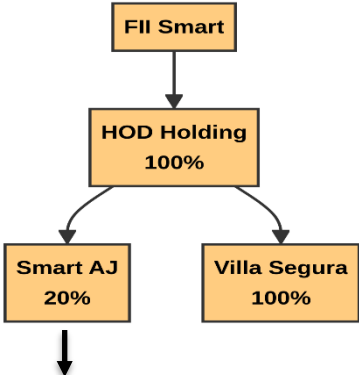
Golden Sul (Loteamento)

Montes Claros, MG



Golden Sul (Loteamento)
Montes Claros, MG





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 da HOD Holding, de forma geral, segue apresentando desempenho consistente, mesmo diante de oscilações pontuais nos indicadores de distratos e inadimplência. Atualmente, a carteira operacional total registra 60,65% das unidades vendidas e 39,35% ainda em estoque. No que se refere à inadimplência, a média da carteira operacional corresponde a 3,75% sobre o saldo devedor e a 5,03% sobre o pro-soluto, patamar considerado administrável pela gestão.

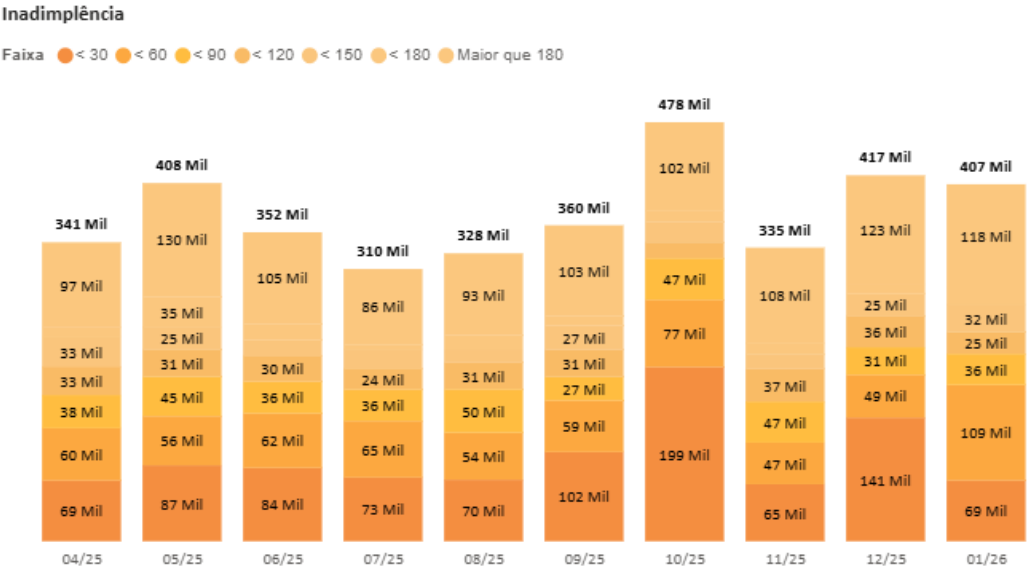
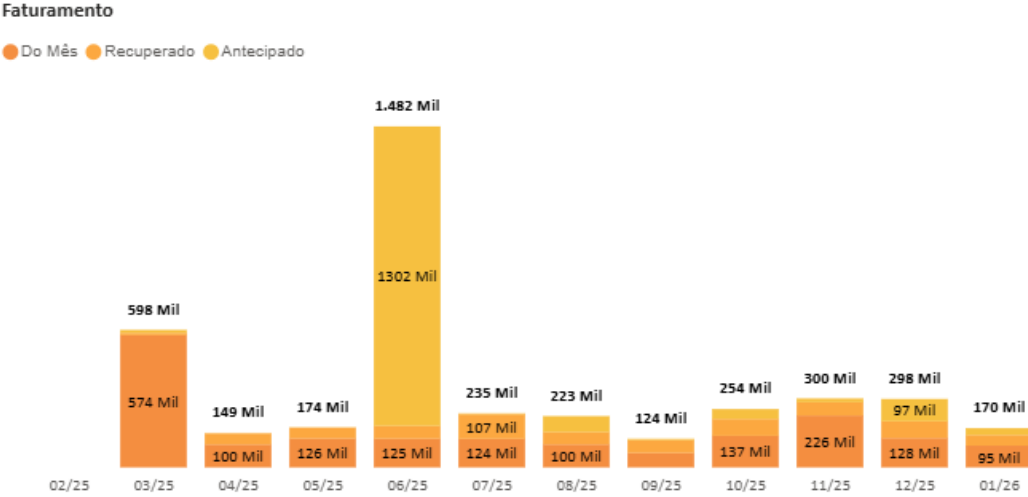
No âmbito da investida Smart AJ, observa-se evolução consistente, com 11 dos 30 projetos já operacionais e 59,28% das unidades comercializadas. A inadimplência média situa-se em 3,70% sobre o saldo devedor atual e 5,04% sobre o pro-soluto acrescido de custas, também em nível administrável, sobretudo quando desconsiderado o impacto pontual da SPE Golden Amazonas, que concentra níveis de inadimplência acima do normal. Ao excluir esse ativo da análise, a inadimplência média é reduzida para 2,20% sobre o pro-soluto, evidenciando maior equilíbrio nos 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.

No empreendimento Villa Segura, as obras encontram-se concluídas e 96,58% das unidades já foram comercializadas, restando 52 unidades em estoque, cuja liquidação permanece como foco da gestão. A inadimplência do ativo corresponde a 4,88% do saldo devedor/pro-soluto e a 3,62% do montante a receber, mantendo-se em patamar controlado.

Em termos de análise, os indicadores evidenciam uma carteira resiliente, com bom avanço comercial e níveis de inadimplência controlados, ainda que impactados pontualmente por ativos específicos. A estratégia ativa de cobrança e renegociação, aliada à evolução das vendas e à geração recorrente de caixa dos empreendimentos operacionais, contribui para a manutenção da qualidade da carteira e para a sustentação dos resultados ao longo do tempo.

Villa Segura (Loteamento)

Montes Claros, MG



No setor comercial, o mês de janeiro registrou 2 distratos. O faturamento total atingiu R\$ 170.491, representando leve retração em relação a dezembro, quando foi apurado o montante de R\$ 297.734.

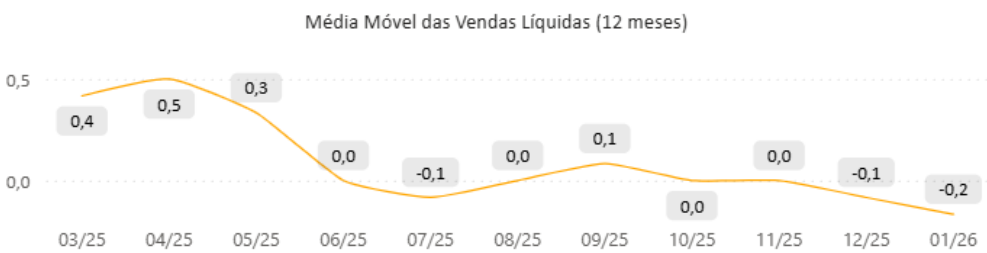
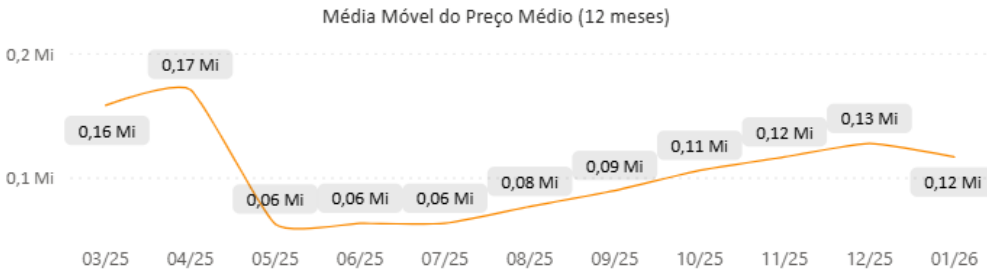
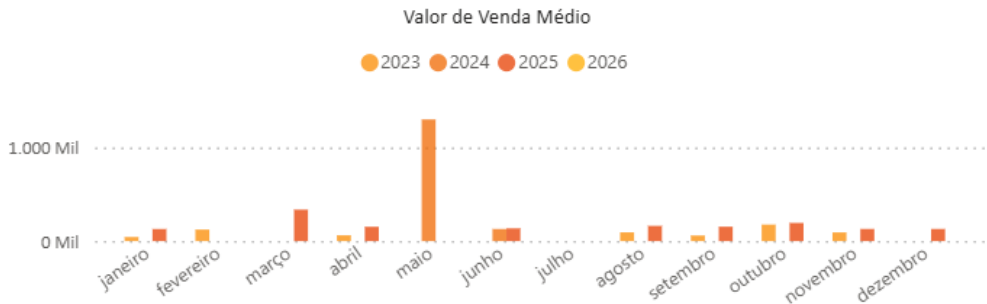
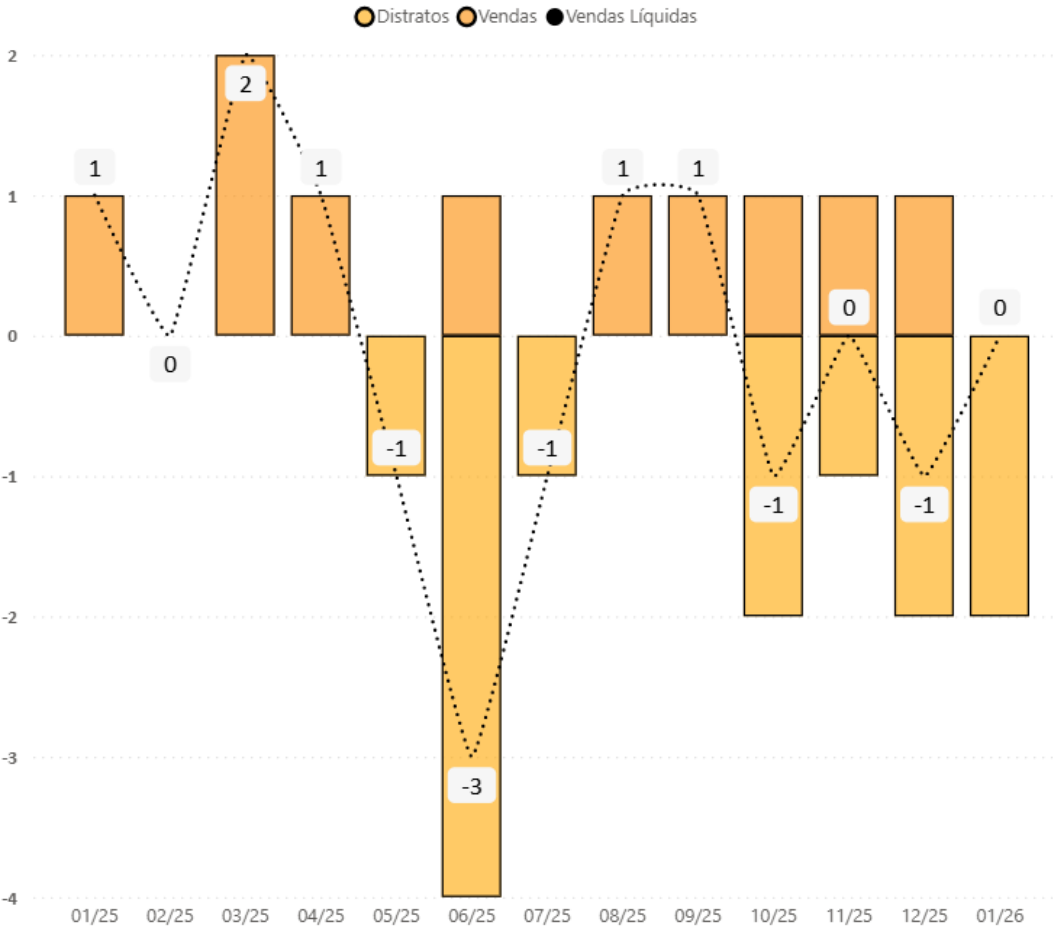
A composição do faturamento ficou distribuída em R\$ 94.667 referentes ao mês, R\$ 46.198 provenientes de valores recuperados e R\$ 29.625 oriundos de antecipações. Na comparação mensal, observou-se redução nos três componentes, com maior impacto no item “Antecipações”, seguido por “Recuperado” e, por fim, pelo faturamento “Do mês”.

A inadimplência totalizou R\$ 406.981 em janeiro, frente aos R\$ 417.127 registrados em dezembro, evidenciando redução no período. A distribuição por faixa de atraso ocorreu da seguinte forma: R\$ 69.278 até 30 dias; R\$ 108.857 entre 30 e 60 dias; R\$ 35.553 entre 60 e 90 dias; R\$ 24.736 entre 90 e 120 dias; R\$ 31.885 entre 120 e 150 dias; R\$ 18.337 entre 150 e 180 dias; e R\$ 118.335 acima de 180 dias. Observa-se maior concentração nos atrasos superiores a 180 dias, seguida pela faixa entre 30 e 60 dias, indicando os principais pontos de atenção na gestão da carteira.

A inadimplência permanece em patamar administrável, correspondendo a 4,88% do saldo devedor e a 3,62% do montante a receber. Em janeiro, o indicador apresentou redução. As ações de cobrança e notificações vêm sendo intensificadas, e parte dos clientes já se encontra em processo de regularização, com negociações e acordos em andamento.

Villa Segura (Loteamento)

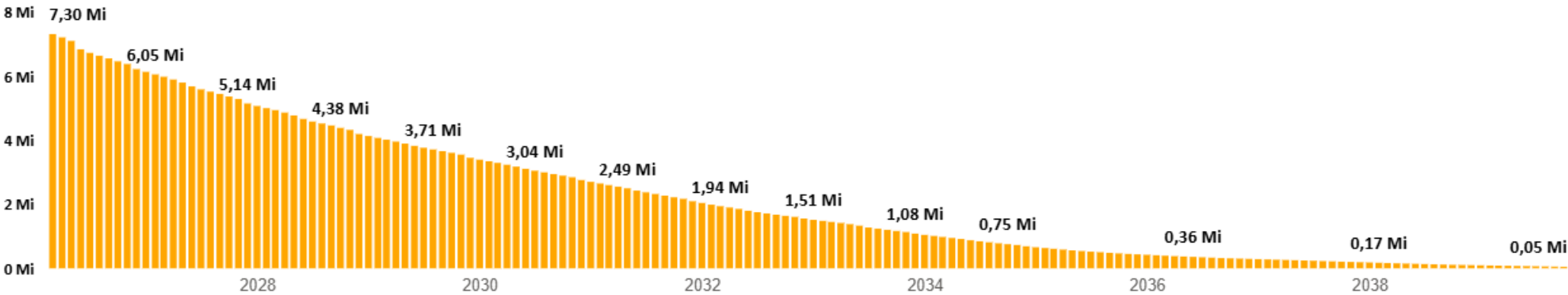
Montes Claros, MG



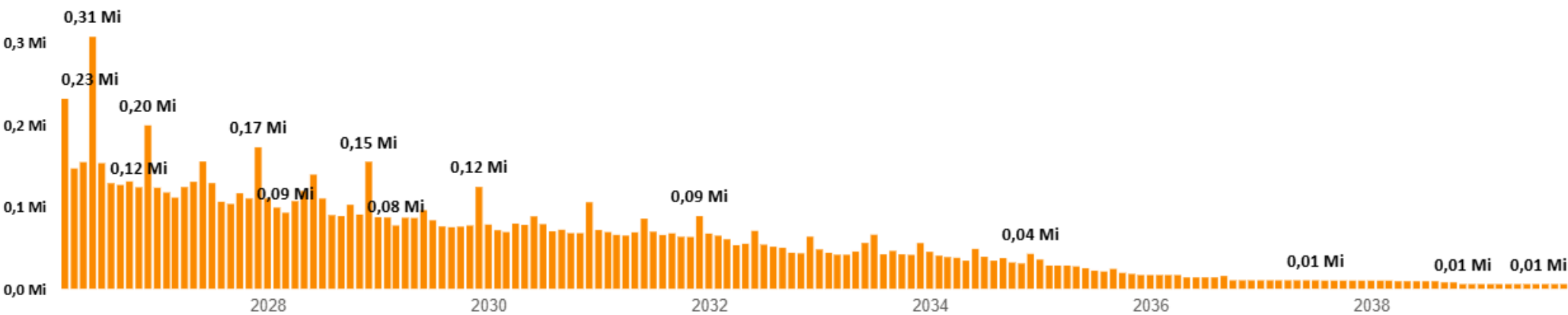
Villa Segura (Loteamento)

Montes Claros, MG

Valor Presente Elegível



Vencimentário Elegível

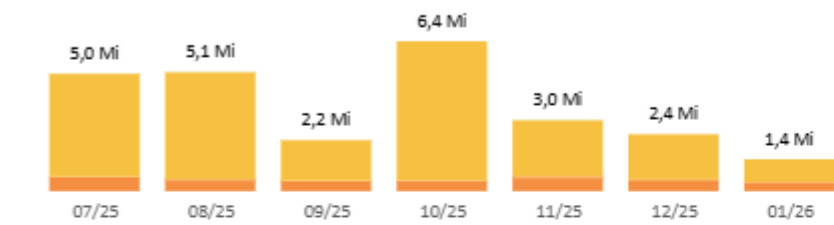


Maricá (Incorporação)

Maricá, RJ

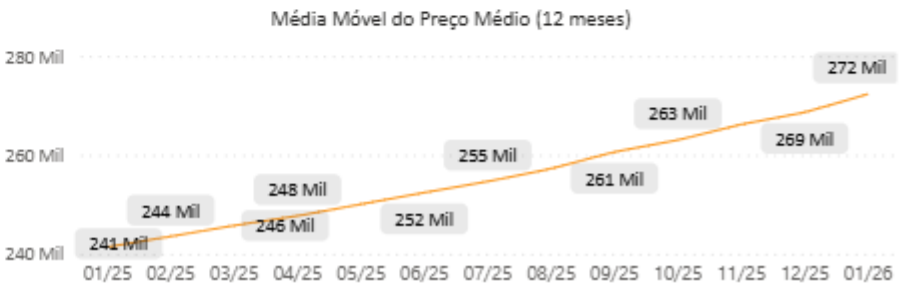
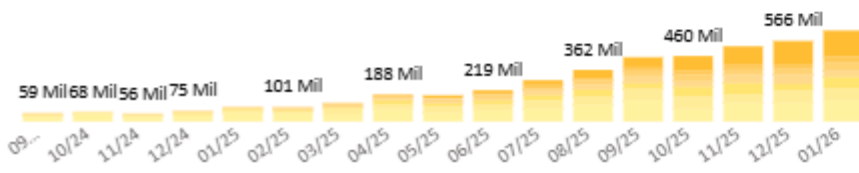
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

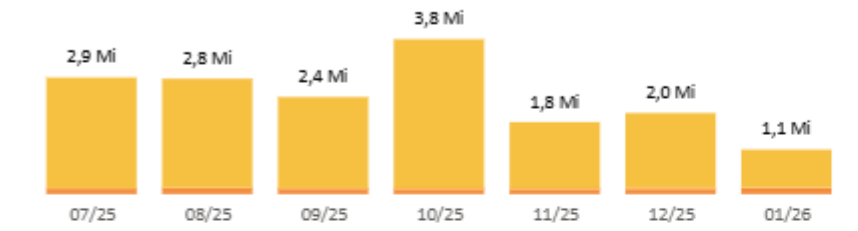


São Judas (Incorporação)

Montes Claros, MG

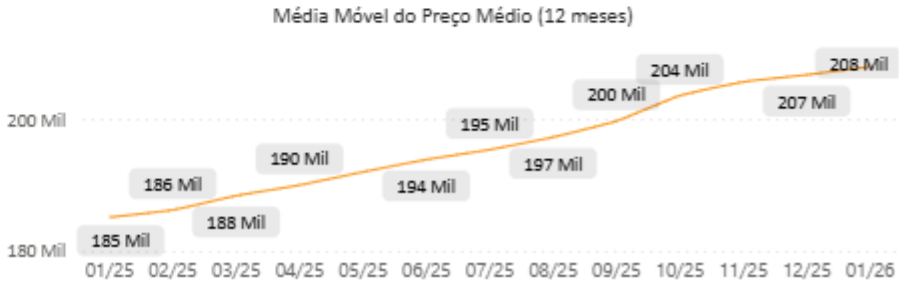
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

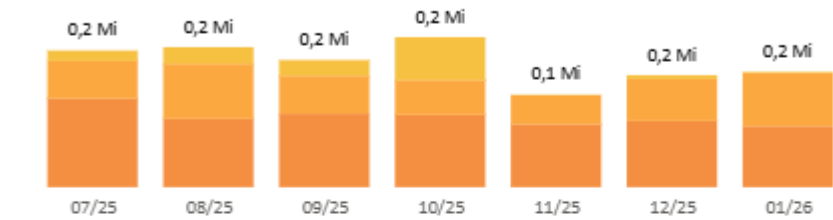


São Roque (Loteamento)

Montes Claros, MG

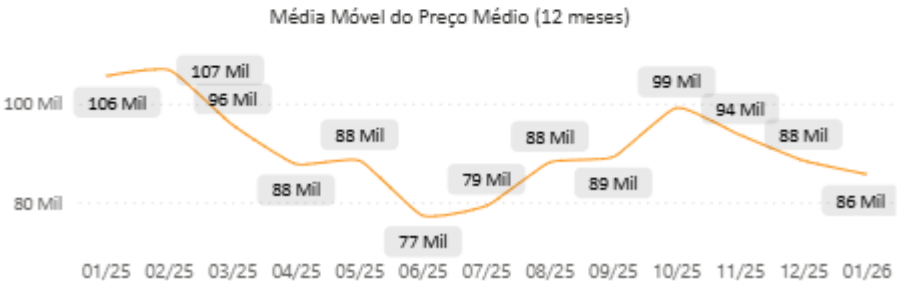
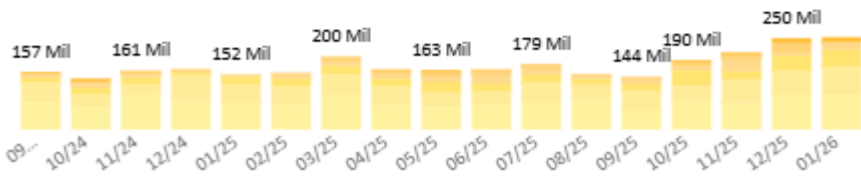
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

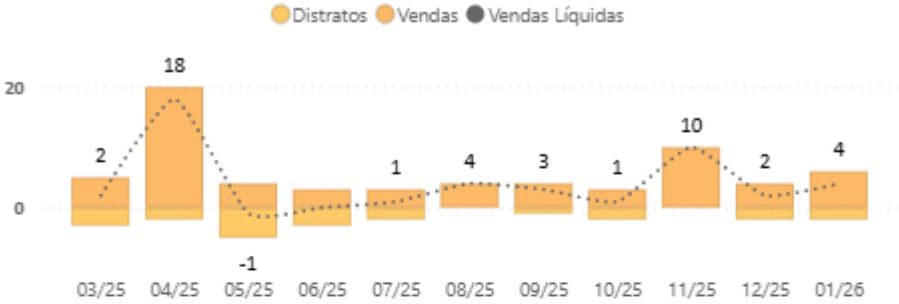
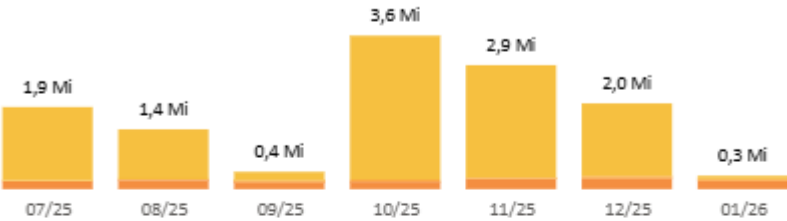


Tower Mosaico II (Incorporação)

Manaus, AM

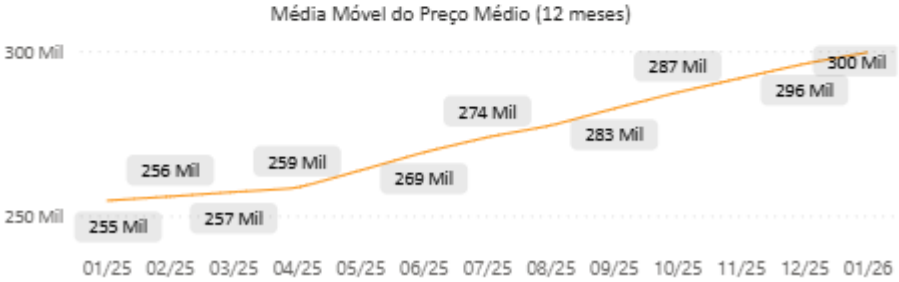
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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



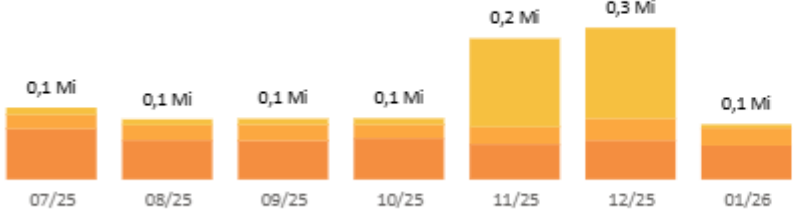
Golden Amazonas (Incorporação)

Iranduba, AM

O projeto está 100% entregue e 100% vendido, porém, temos a carteira de pro soluto (financiamento direto com a incorporadora) que ficou muito longa. A incorporadora está alinhando a estratégia jurídica junto a escritórios parceiros para recuperar o máximo possível do valor inadimplente.

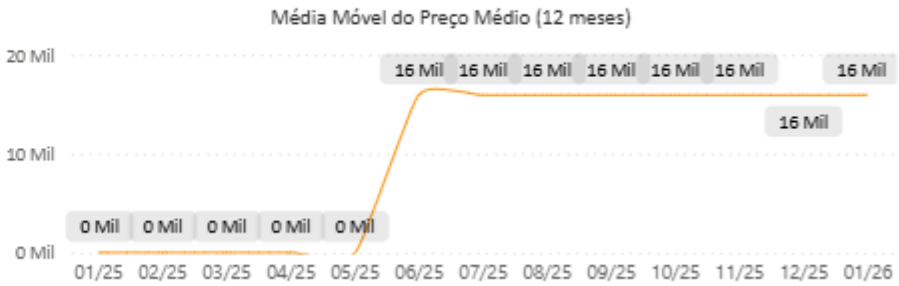
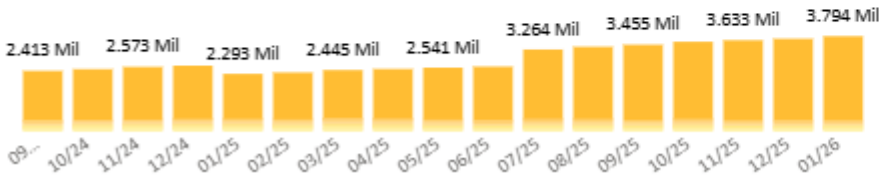
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

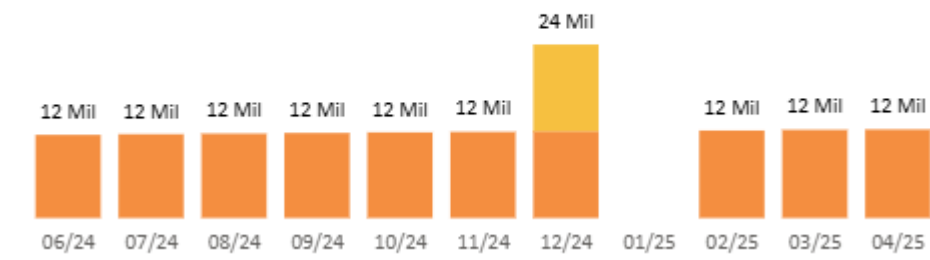


Golden Acácias (Incorporação)

Montes Claros, MG

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



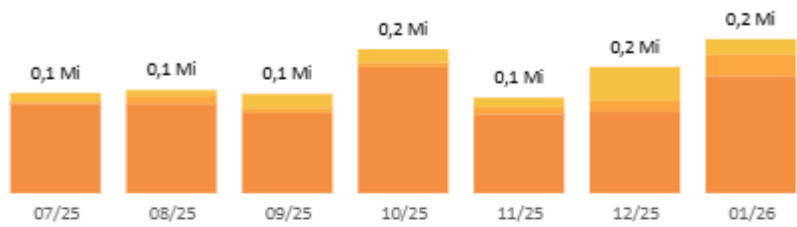
O projeto é de pequeno porte, composto por 18 unidades de alto padrão. Destas, 16 já foram quitadas e duas permanecem em estoque. Desde abril de 2025, não houve novos recebimentos.

Golden Sul 2 (Loteamento)

Montes Claros, MG

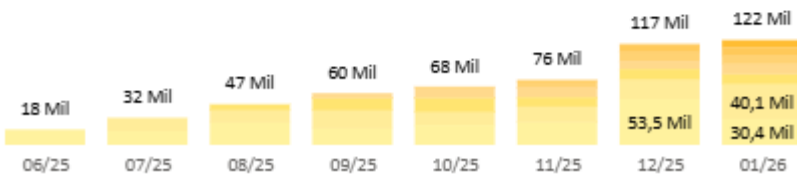
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

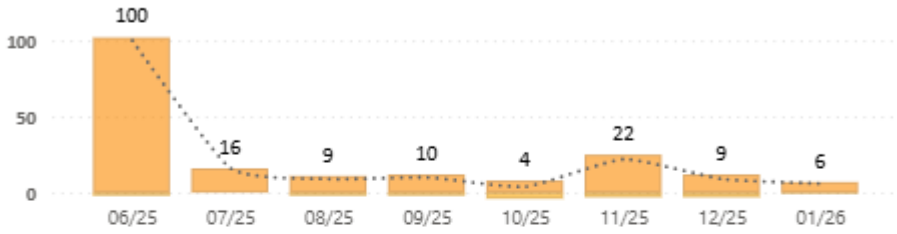


Inadimplência: histórico

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



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

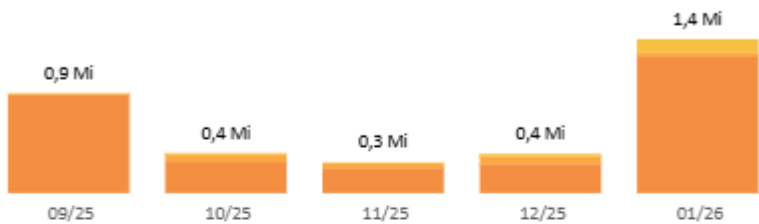


Golden Manaus (Loteamento)

Manaus, AM

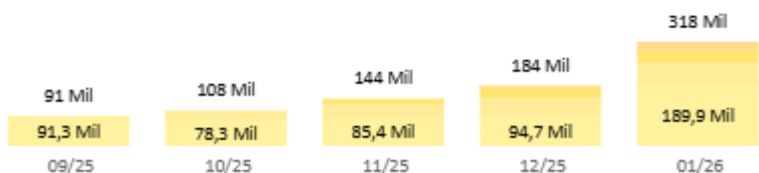
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

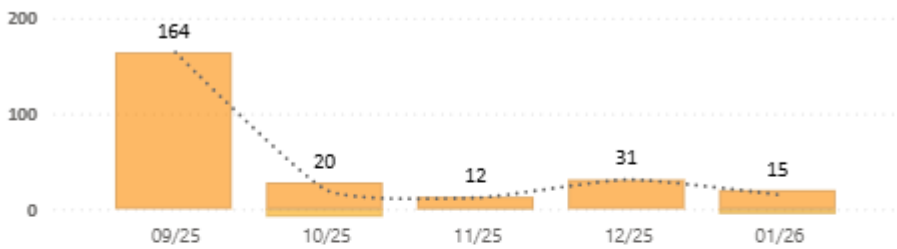


Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90 < 120



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

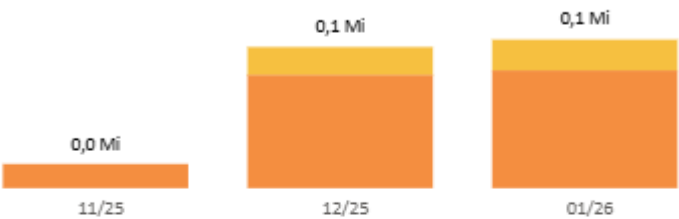


São José (Incorporação)

Montes Claros, MG

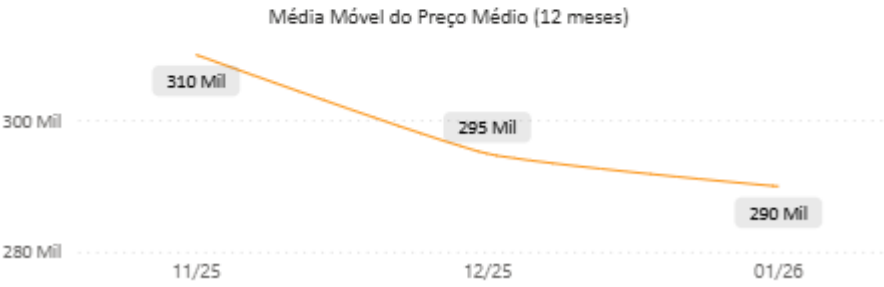
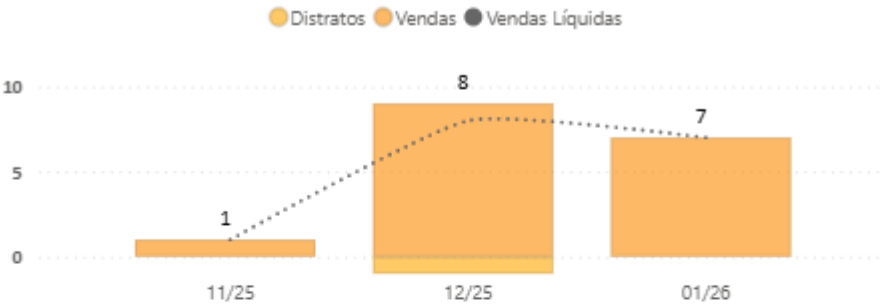
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

Faixa < 30

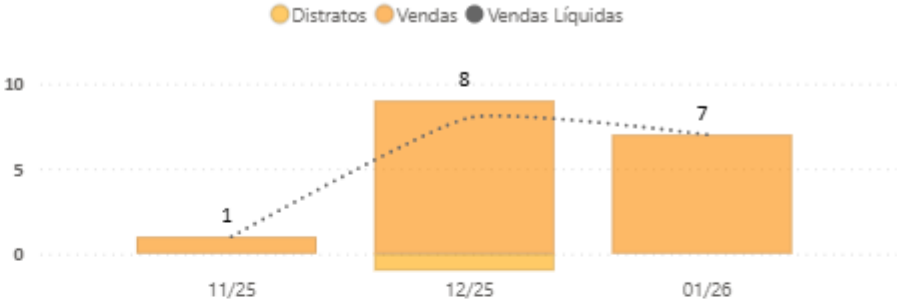
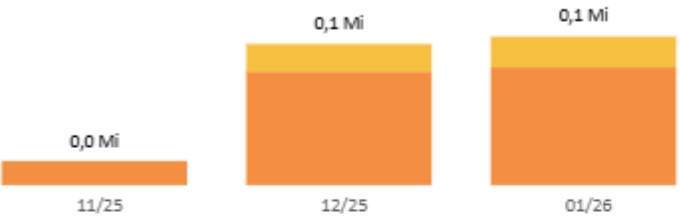


MARICA 2 (Incorporação)

Rio de Janeiro, RJ

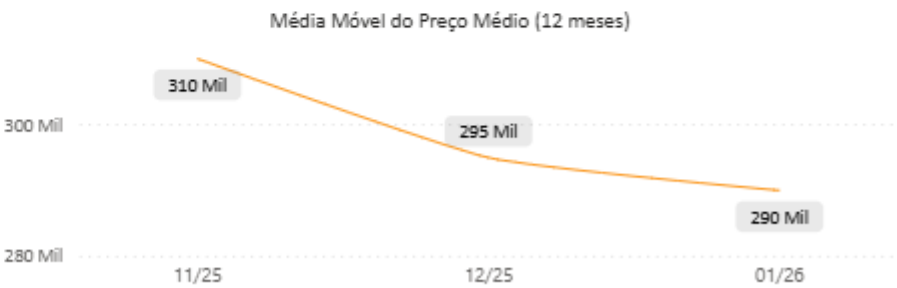
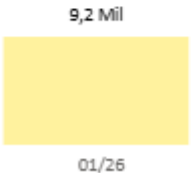
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

Faixa < 30

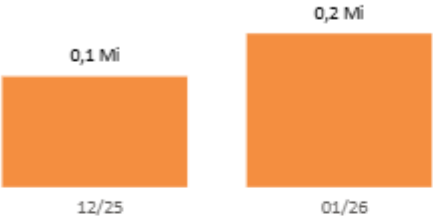


Itapuranga 2 (Incorporação)

Manaus, AM

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

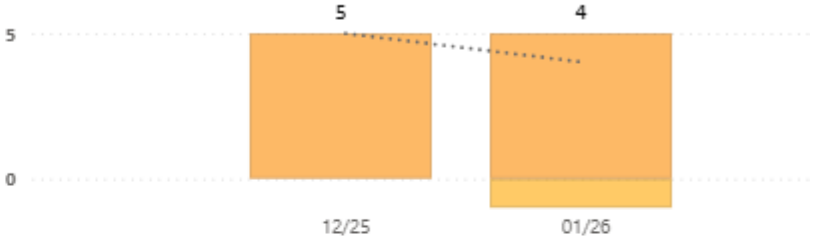


Inadimplência: histórico

Faixa < 30



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

RI@Shasset.com.br



SMARTHOUSE
INVESTMENTS

SHASSET