



RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII MAIO 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

Rendimentos	Dividend Yield	CDI +	Cota Patrimonial
R\$ 1,01 (por cota)	1,70% (cota de mercado)	CDI + 8,06% (cota de mercado)	R\$ 104,33
DY anualizado	Dividend Yield 12 M	% CDI	Cota Mercado*
22,38% (cota de mercado)	18,66%	158% CDI	R\$ 59,61
Patrimônio Líquido (R\$)	Liq. Média (R\$/dia)	Nº de Cotistas	Cota Mercado / Cota Patr.
104.105.096	415 mil	1.125	57,13%

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

Visão Consolidada da Carteira: Maio apresentou evolução favorável nas vendas, com avanço na comercialização das unidades, enquanto a inadimplência registrou leve elevação, mantendo-se em patamar administrável. O portfólio segue em desenvolvimento, com a Gestão monitorando a carteira de recebíveis e mantendo o foco na liquidação do estoque remanescente.

As SPEs integrantes da carteira do Fundo encerraram o mês com carteira de recebíveis de R\$ 347,2 milhões e saldo devedor¹ de R\$ 262,3 milhões, distribuídos entre 14 SPEs operacionais. Do total de 5.082 unidades, 76,23% estão comercializadas e 23,77% permanecem em estoque. O saldo devedor é composto majoritariamente por projetos de loteamento (61,45%), seguido por projetos de incorporação (38,55%).

O índice de inadimplência consolidado encerrou o período em 3,31% sobre o saldo devedor — leve elevação frente à média semestral de 3,15%. Na base pro-soluto acrescida de custas, o indicador atingiu 4,04%, ante 3,76% no mês anterior. O nível é considerado administrável pela Gestão e compatível com o perfil das carteiras de recebíveis imobiliários; contudo, a elevação do indicador é monitorada com atenção, sobretudo diante do crescente endividamento das famílias no cenário doméstico.

Os últimos seis meses foram marcados pela recuperação do ritmo de vendas, com a proporção de unidades comercializadas avançando de 70,39% em dezembro para 76,23% em maio — evolução de 5,84 p.p. no período. Em relação a abril (74,71%), o avanço foi de 1,52 p.p.

Nos empreendimentos com saldo líquido negativo entre distratos e novas vendas, a Gestão aplica retenção contratual do sinal e de parcelas pagas, com reprecificação e reinserção imediata das unidades em estoque, visando 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, 97,99% das unidades do Jardim Independência e 89,20% das unidades do Golden Sul comercializadas.

A gestão segue concentrada na liquidação do estoque remanescente — atualmente composto por 13 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\$ 41,5 milhões, com saldo devedor de R\$ 31 milhões. O Golden Sul I, por sua vez, apresenta carteira de recebíveis de R\$ 34,2 milhões e saldo devedor de R\$ 23,7 milhões.

Os índices de inadimplência permanecem controlados e em patamares considerados adequados, correspondendo a 0,83% e 0,74% do saldo devedor, respectivamente.

Nos últimos 12 meses, os recebimentos médios mensais do Fundo foram de aproximadamente R\$ 269 mil no Jardim Independência e R\$ 168 mil no Golden Sul.

HOD Holding - Smart AJ: 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 70,07% das unidades comercializadas e 29,93% ainda em estoque, com avanço de 2,11 pontos percentuais nas vendas em relação ao mês anterior, refletindo evolução consistente no processo de comercialização.

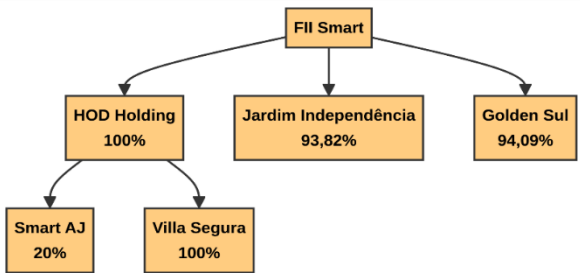
As SPEs operacionais da Smart AJ totalizam carteira de recebíveis de R\$ 260,7 milhões e saldo devedor de R\$ 199,7 milhões. O índice de inadimplência médio é de 3,97% sobre o saldo devedor e 5,20% na base pro-soluto acrescida de custas processuais — elevação frente ao período anterior, monitorada com atenção pela Gestão, com ações de cobrança em curso. O nível registrado permanece compatível com o perfil e a maturidade da carteira, não representando risco à regularidade dos recebimentos projetados para o Fundo.

HOD Holding - Villa Segura: O empreendimento Villa Segura, também integrante da carteira da HOD Holding, encontra-se com obras concluídas e 95,21% das unidades comercializadas, restando 7 unidades em estoque, cuja liquidação permanece como foco da gestão.

O Villa Segura conta com carteira de recebíveis de R\$ 10,8 milhões e saldo devedor de R\$ 7,8 milhões. O índice de inadimplência de 4,14% — 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\$ 921 mil, evidenciando fluxo de caixa consistente.

O mês de maio 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.



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

Programa de Recompra de Cotas — 2ª Rodada

A Gestão identificou uma oportunidade relevante de geração de valor para os cotistas e decidiu submeter à aprovação uma segunda rodada do Programa de Recompra de Cotas do SMRE11.

A decisão de avançar com um novo programa se fundamenta no expressivo desconto com que as cotas do Fundo negociam em relação ao seu valor patrimonial — cenário que entendemos não refletir adequadamente a qualidade dos ativos, a geração de renda e o potencial de longo prazo do portfólio.

Nesse contexto, a recompra de cotas representa uma alocação eficiente de capital: ao adquirir cotas subavaliadas pelo mercado, o Fundo agrega valor diretamente ao patrimônio dos cotistas remanescentes. Adicionalmente, a redução da base de cotas tende a ampliar os dividendos distribuídos por cota, beneficiando diretamente os cotistas de longo prazo que permanecem na posição.

Assim, em junho, foi submetida à Consulta Formal a aprovação de duas matérias: (i) o Programa de Recompra de Cotas; e (ii) condicionada à aprovação da primeira, a autorização de uma operação complementar de geração de caixa para o Fundo, cujos recursos serão integralmente destinados à recompra de cotas.

A operação consiste na amortização parcial, com deságio, da posição preferencial detida pelo Fundo na Smart AJ — atualmente na ordem de R\$ 49 milhões. Na prática, a Smart AJ transfere ao Fundo um determinado valor em caixa e, em contrapartida, obtém a liquidação de um montante superior em sua posição preferencial, gerando liquidez para que o Fundo realize a recompra de cotas.

O desconto concedido à Smart AJ é negociado e possui uma condição estrutural de proteção ao cotista: o desconto obtido pela Smart AJ na amortização será sempre inferior ao desconto que o Fundo terá ao recomprar as cotas abaixo do seu valor patrimonial — garantindo que o cotista de mercado esteja em posição de arbitragem favorável em qualquer cenário. O delta mínimo entre os dois descontos é de 10%; caso não seja observado, a Smart AJ pagará a diferença ao Fundo.

Seguiremos monitorando continuamente as condições de mercado, com foco na alocação eficiente de capital e na maximização de valor para nossos cotistas.

Distribuição de Dividendos

Desde o início do acompanhamento, em maio de 2024, o Fundo acumula distribuições mensais consistentes, com dividendo médio em torno de R\$ 1,00 e R\$ 1,20 por cota. O yield mensal, por sua vez, apresentou trajetória de elevação ao longo do período — saindo de 1,10% em maio de 2024 para 1,70% em maio de 2026 —, reflexo direto do desconto com que as cotas negociam em relação ao valor patrimonial.

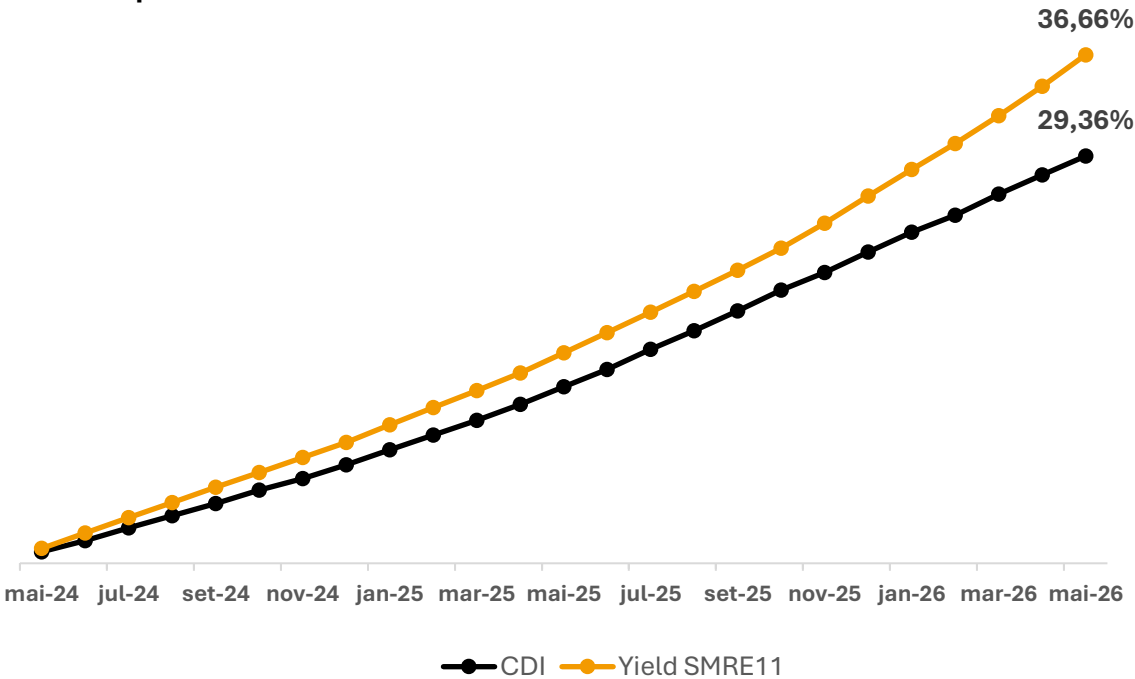
Para os próximos meses, a expectativa da Gestão é que as distribuições se mantenham em patamar compatível com o histórico do Fundo, sustentadas pelo fluxo de recebíveis das SPEs operacionais.

Rendimentos aos Cotistas

Em maio de 2026, o SMRE11 distribuiu rendimentos de R\$ 1,01 por cota, totalizando R\$ 1.009.550, o que representa um dividend yield mensal de 1,70%, calculado com base na cotação de fechamento de R\$ 59,61 no período.

No acumulado dos últimos 12 meses, as distribuições somaram R\$ 12,26 por cota, correspondendo a um dividend yield de 18,66%. Desde o início de suas operações, o fundo distribuiu R\$ 25,87 por cota, com dividend yield acumulado de 36,66% — desempenho superior ao CDI do mesmo intervalo, que registrou 29,36%.

Desempenho: CDI vs. Yield do SMRE11



Ajuste Patrimonial

O patrimônio líquido do Fundo encerrou maio em R\$ 104.105.096,46, com cota patrimonial de R\$ 104,33, ante R\$ 105.500.418,83 e R\$ 105,72, respectivamente, registrados ao final de abril — redução influenciada pelos ajustes a valor justo realizados no período.

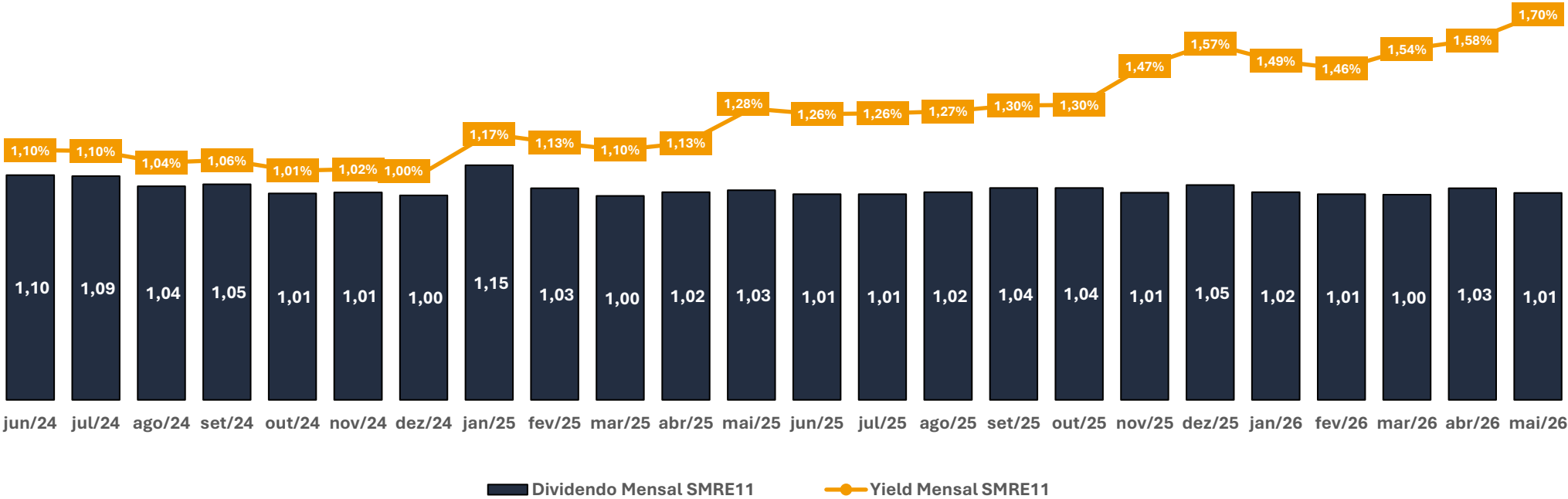
Conforme comunicado no relatório anterior, em maio foram iniciados os ajustes a valor justo das SPEs integrantes da carteira do Fundo, tendo sido realizados neste mês para a Jardim Independência e o Golden Sul I.

O valor justo da Jardim Independência foi atualizado para R\$ 22.593.361,45, ante R\$ 22.625.329,28 ao final de abril, representando redução de R\$ 31.967,83. A variação é explicada pelo ajuste na carteira de recebíveis com base na taxa de desconto do modelo de precificação, sem impacto de redução de capital no âmbito do programa de recompra de cotas.

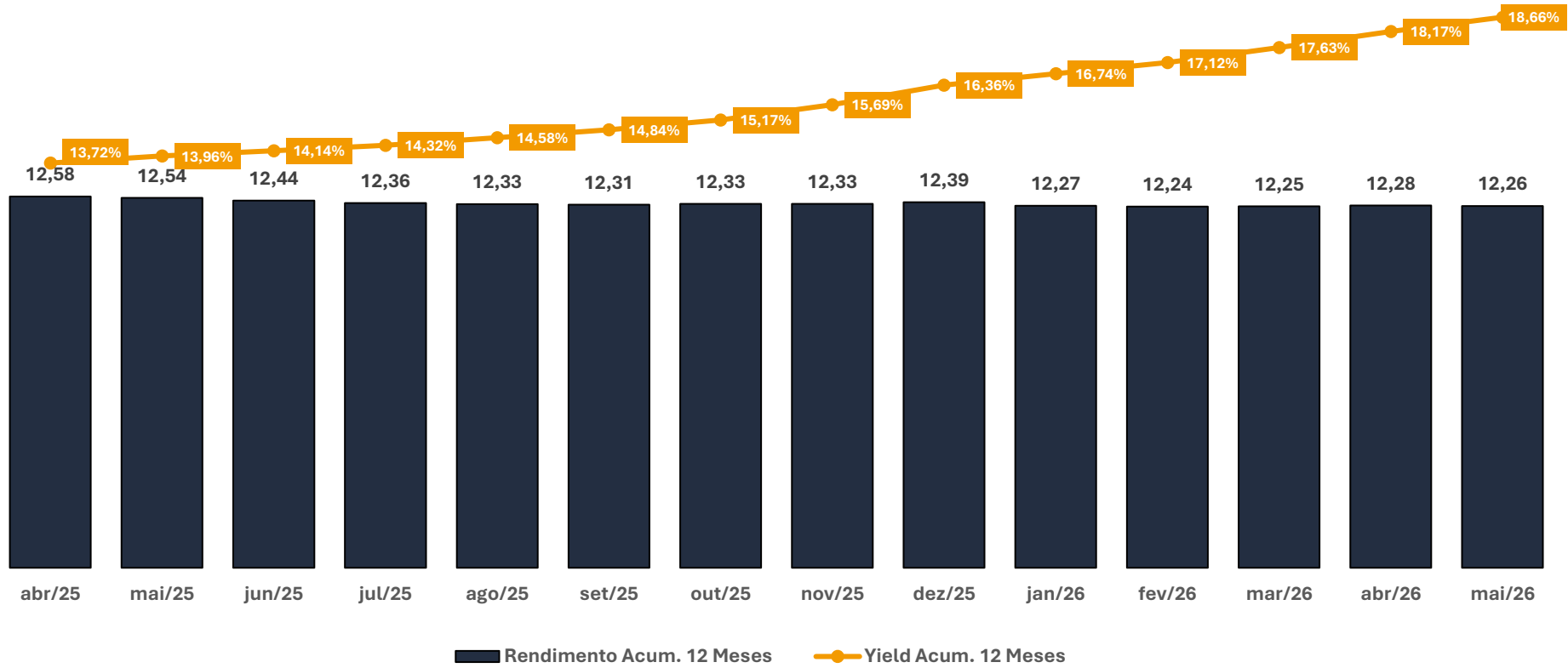
O Golden Sul I foi ajustado para R\$ 22.195.485,91, frente a R\$ 23.563.521,33 ao final de abril, representando redução de R\$ 1.368.035,42. A variação reflete a redução de capital referente ao programa de recompra de cotas, acrescida do ajuste na carteira de recebíveis com base na taxa de desconto do modelo de precificação.

Para a HOD Holding, o ajuste a valor justo está previsto para junho. A Gestão estima que, após a atualização, a cota patrimonial se situe no intervalo entre R\$ 102,80 e R\$ 103,50 — patamar que, ainda assim, representa valorização frente aos R\$ 101,36 registrados em novembro de 2025, mês anterior ao início do programa de recompra de cotas.

Dividend Yield e Distribuição de Rendimentos (Mensal)



Dividend Yield e Distribuição de Rendimentos (Acum. 12 meses)



	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26
Total de Receitas	1.251.044	1.593.006	1.421.158	1.090.275	1.598.681	2.747.400	1.982.646	1.236.701	1.179.235	1.196.961	1.177.160
Receitas SPEs	424.841	805.156	557.963	300.460	736.521	1.989.580	1.237.055	495.000	399.758	460.615	450.471
Receita	212.350	619.900	411.547	300.460	736.521	478.165	511.715	495.000	399.758	460.615	450.471
Receita Extraordinária	212.491	185.255	146.416	-	-	1.511.415	725.340	-	-	-	-
Dividendos Preferenciais	811.368	774.198	846.587	772.393	809.476	772.393	735.338	735.338	770.242	726.741	719.419
Smart AJ	811.368	774.198	846.587	772.393	809.476	772.393	735.338	735.338	770.242	726.741	719.419
Rendimento Caixa Fundo - Aplicação RF	14.834	13.652	16.608	17.422	52.684	(14.574)	10.253	6.363	9.235	9.605	7.270
Total de Despesas	(150.532)	(174.223)	(165.935)	(168.674)	(167.344)	(142.821)	(187.830)	(162.401)	(144.175)	(165.143)	(176.031)
Resultado (Sem receita extraordinária)	888.020	1.233.527	1.108.807	921.601	1.431.337	1.093.164	1.069.475	1.074.301	1.035.060	1.031.818	1.001.129
Total Distribuído	1.058.790	1.069.226	1.090.257	1.090.428	1.066.751	1.062.227	1.014.068	1.004.548	1.001.647	1.032.427	1.009.550
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	5.062.240
Resultado Acumulado (a.s)	888.020	2.121.547	3.230.354	4.151.956	5.583.293	6.676.457	1.069.475	2.143.776	3.178.836	4.210.654	5.211.783
% do Resultado Distribuído	119,23%	100,30%	99,63%	103,78%	96,28%	96,42%	94,82%	94,16%	95,01%	96,25%	97,13%
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	997.857
Distribuição por cota (R\$)	1,01	1,02	1,04	1,04	1,01	1,05	1,02	1,01	1,00	1,03	1,01
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	59,61
DY Cota de Mercado	1,26%	1,27%	1,30%	1,30%	1,47%	1,57%	1,49%	1,46%	1,54%	1,58%	1,70%
Cota Patrimonial de Fechamento	101,31	101,67	100,79	100,62	102,08	103,79	105,62	105,71	105,70	105,73	104,30
DY Cota Patrimonial	0,99%	1,00%	1,03%	1,03%	0,99%	1,01%	0,96%	0,95%	0,95%	0,98%	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 97,99% 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:

- **VGv (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: 565
 - Unidades Quitadas: 69
 - Unidades em Estoque: 13
 - Área total: 149.521,79 m²
 - Área média das unidades: 231,10 m²



Representação artística do empreendimento



Representação artística do empreendimento

Jardim Independência (Loteamento)

Montes Claros, MG

Em maio, foram registrados 2 distratos, resultando em vendas líquidas de -2 unidades e elevando o estoque disponível para 13 unidades. As rescisões decorrem predominantemente de inadimplência superior a 90 dias ou de iniciativa voluntária dos clientes, com retorno das unidades ao estoque — em geral a preços superiores aos originalmente praticados e com parte dos valores recebidos já reconhecida no resultado da operação.

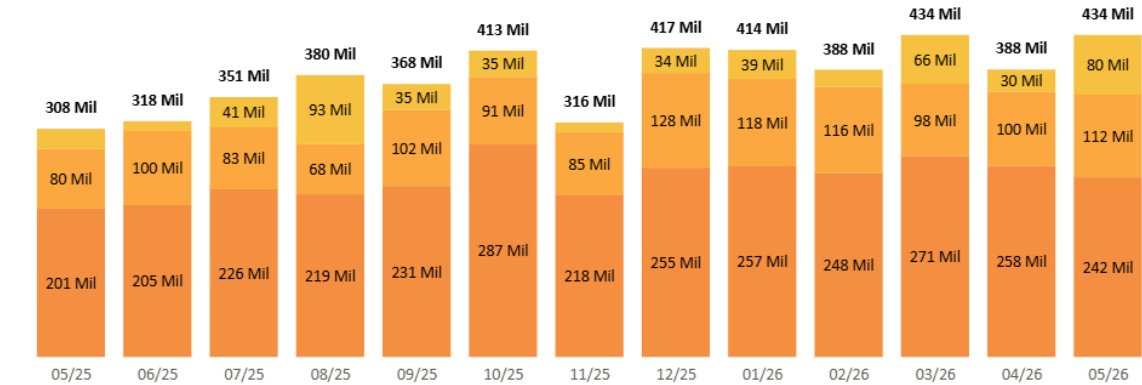
O faturamento total do período alcançou R\$ 434.357, avanço frente a abril (R\$ 388.328), composto por R\$ 242.404 de competência do mês, R\$ 111.526 de valores recuperados e R\$ 80.427 de antecipações.

A inadimplência de até 90 dias encerrou maio em R\$ 258.065, ante R\$ 251.090 em abril, distribuída entre as faixas de até 30 dias (R\$ 136.763), 31 a 60 dias (R\$ 82.603) e 61 a 90 dias (R\$ 38.699). O índice sobre o saldo devedor avançou de 0,81% em abril para 0,83% em maio, e sobre o saldo a receber, de 0,60% para 0,62% — leve elevação, mantendo o indicador em patamar controlado e sem representar risco relevante aos recebimentos do Fundo.

As tratativas de cobrança são realizadas de forma contínua, com parte dos clientes já em processo de regularização.

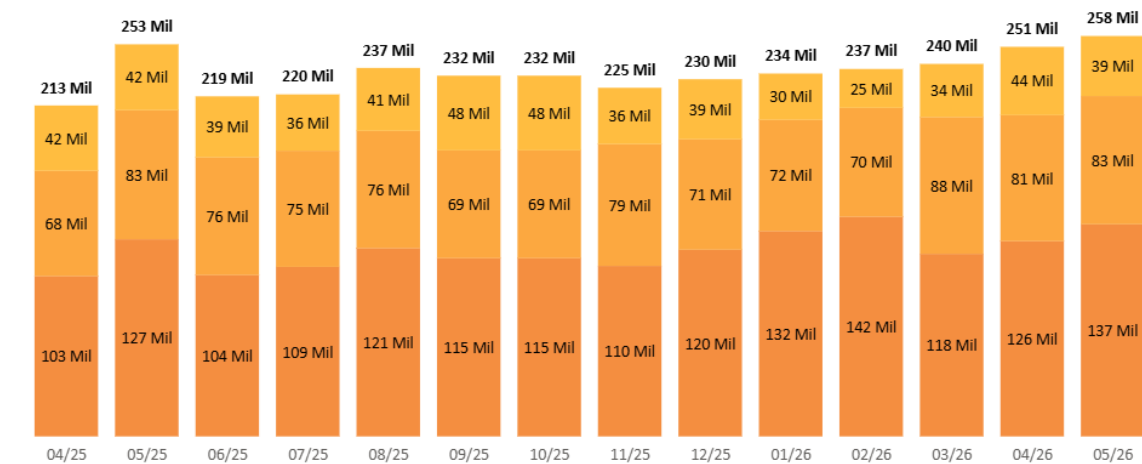
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



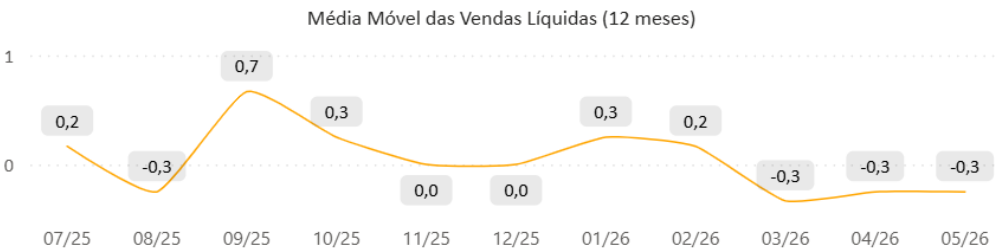
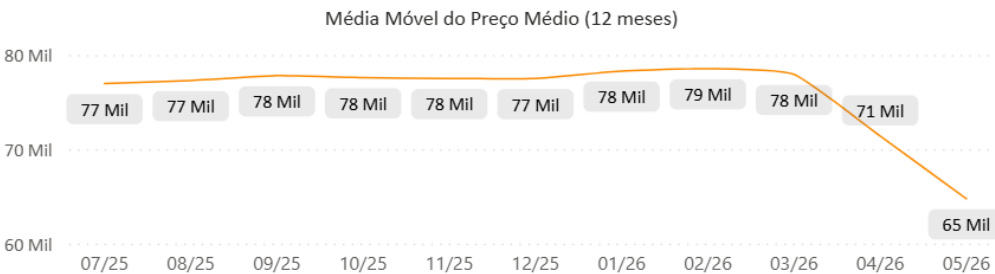
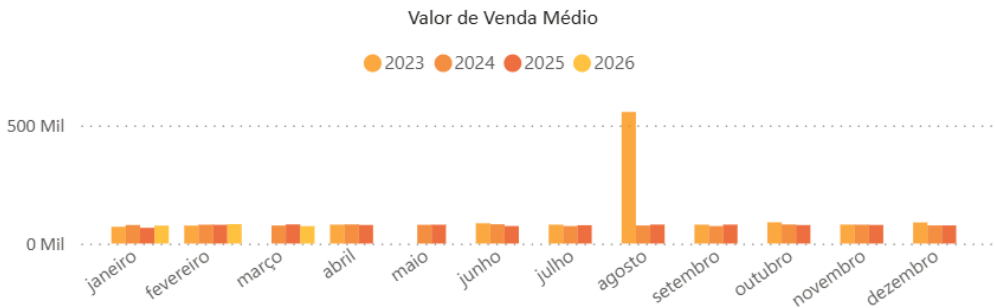
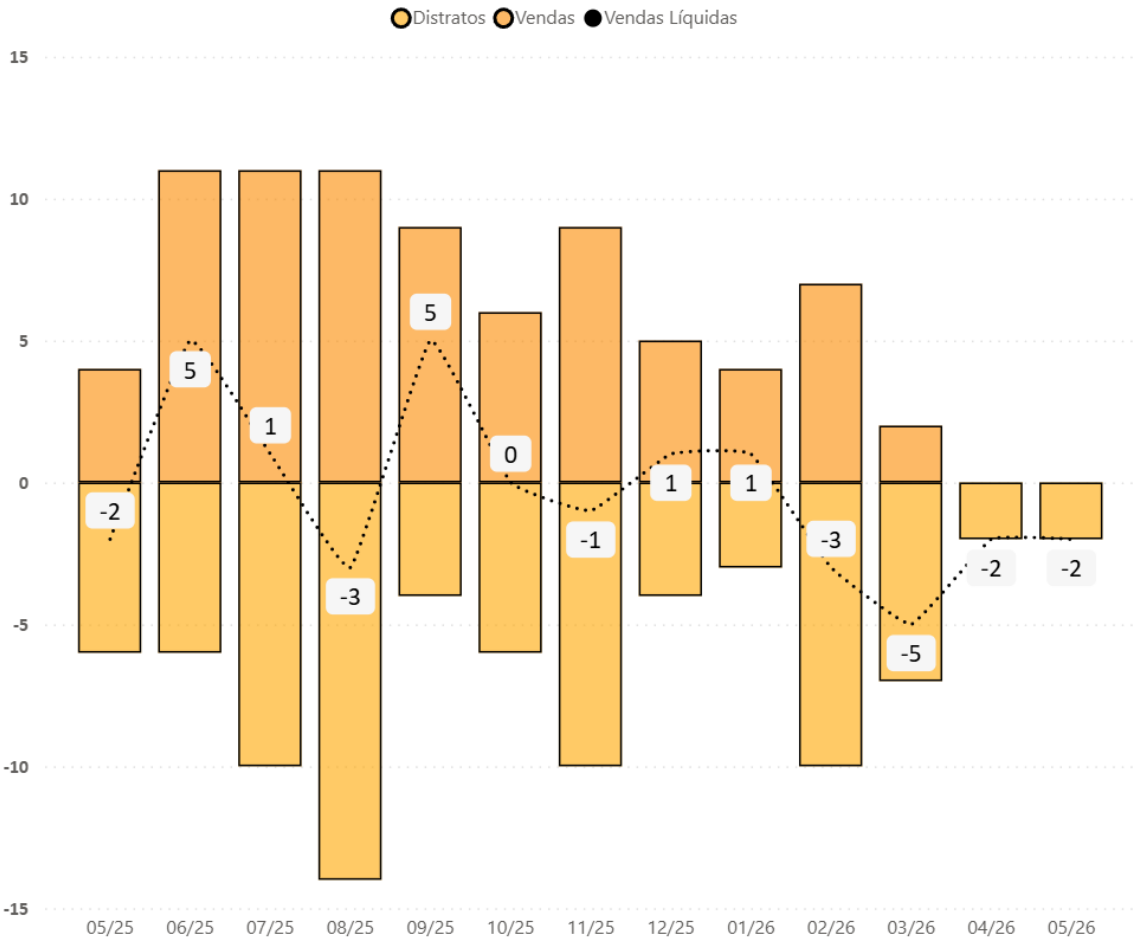
Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90



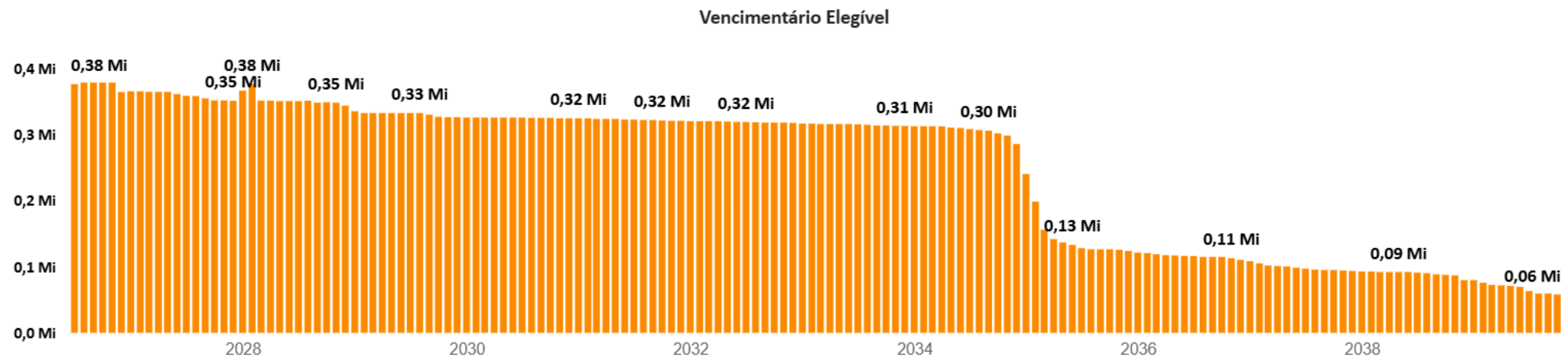
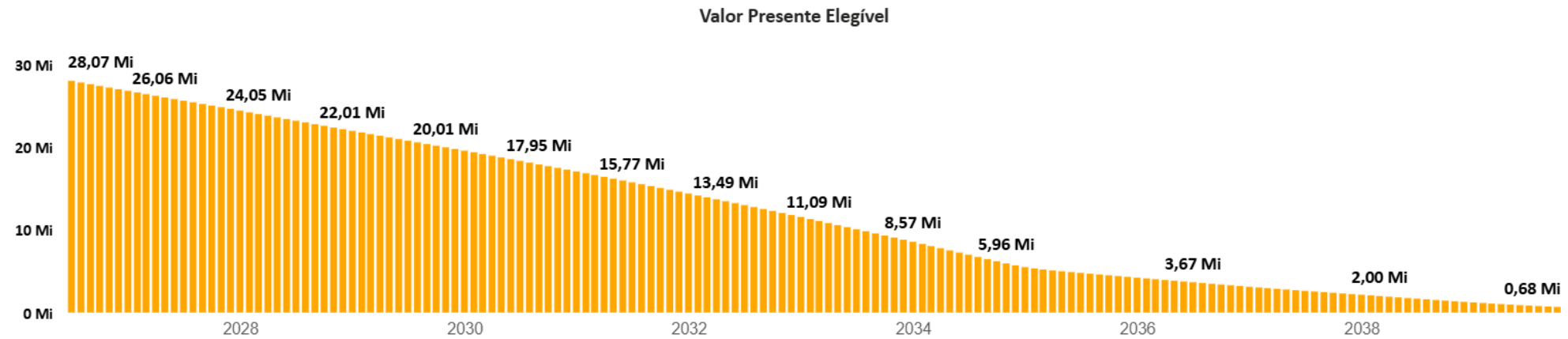
Jardim Independência (Loteamento)

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**V (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: 319
 - Unidades quitadas: 127
 - Unidades em Estoque: 54
 - 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

Em maio, foram registradas 2 vendas e 2 distratos, resultando em vendas líquidas nulas e estoque disponível mantido em 54 unidades. O preço médio de venda no período foi de R\$ 114.000, superior à média móvel dos últimos 12 meses (R\$ 97.916), evidenciando valorização das unidades comercializadas. O foco da Gestão segue na liquidação do estoque remanescente.

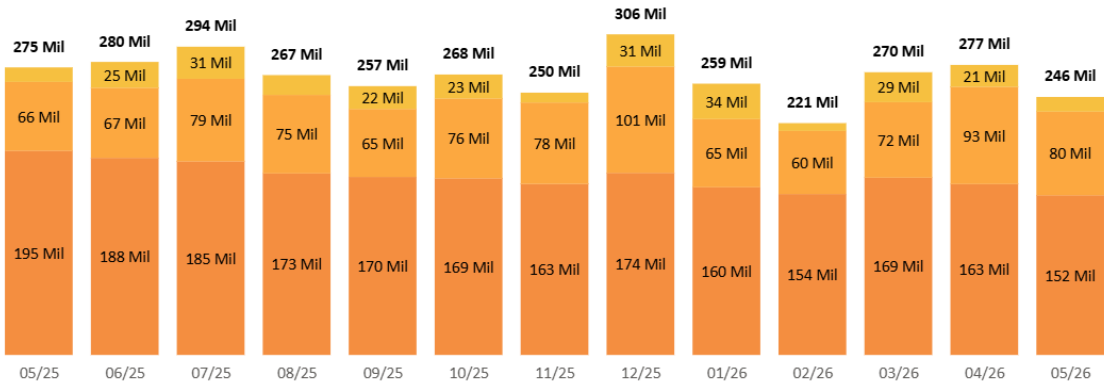
O faturamento total do período alcançou R\$ 246.275, recuo frente a abril (R\$ 278.949), composto por R\$ 152.473 de competência do mês, R\$ 79.883 de valores recuperados e R\$ 13.919 de antecipações.

A inadimplência de até 90 dias encerrou maio em R\$ 177.176, ante R\$ 176.399 em abril, distribuída entre as faixas de até 30 dias (R\$ 94.642), 31 a 60 dias (R\$ 52.705) e 61 a 90 dias (R\$ 25.599). O índice sobre o saldo devedor reduziu de 0,75% em abril para 0,74% em maio, mantendo-se estável sobre o saldo a receber em 0,52% — indicador em patamar controlado, sem representar risco relevante aos recebimentos do Fundo.

As tratativas de cobrança são realizadas de forma contínua, com parte dos clientes em processo de regularização.

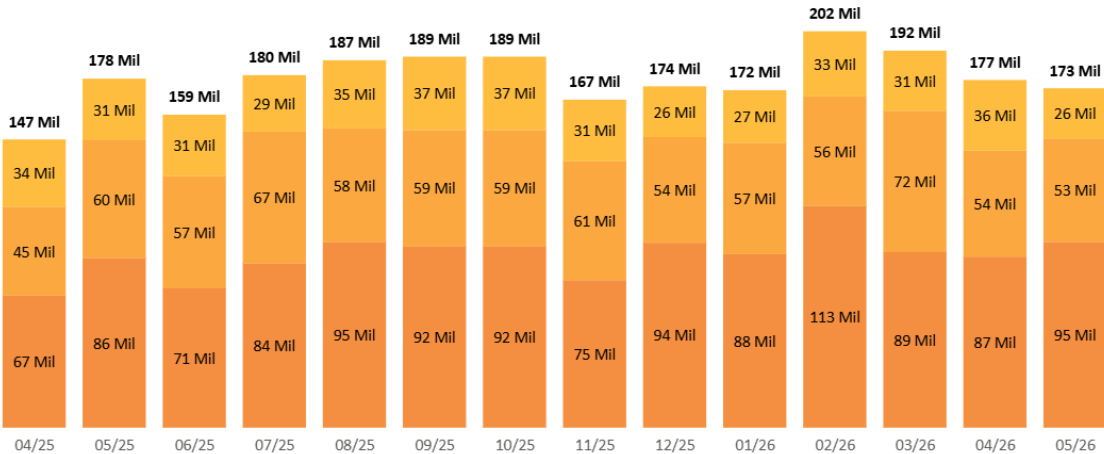
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



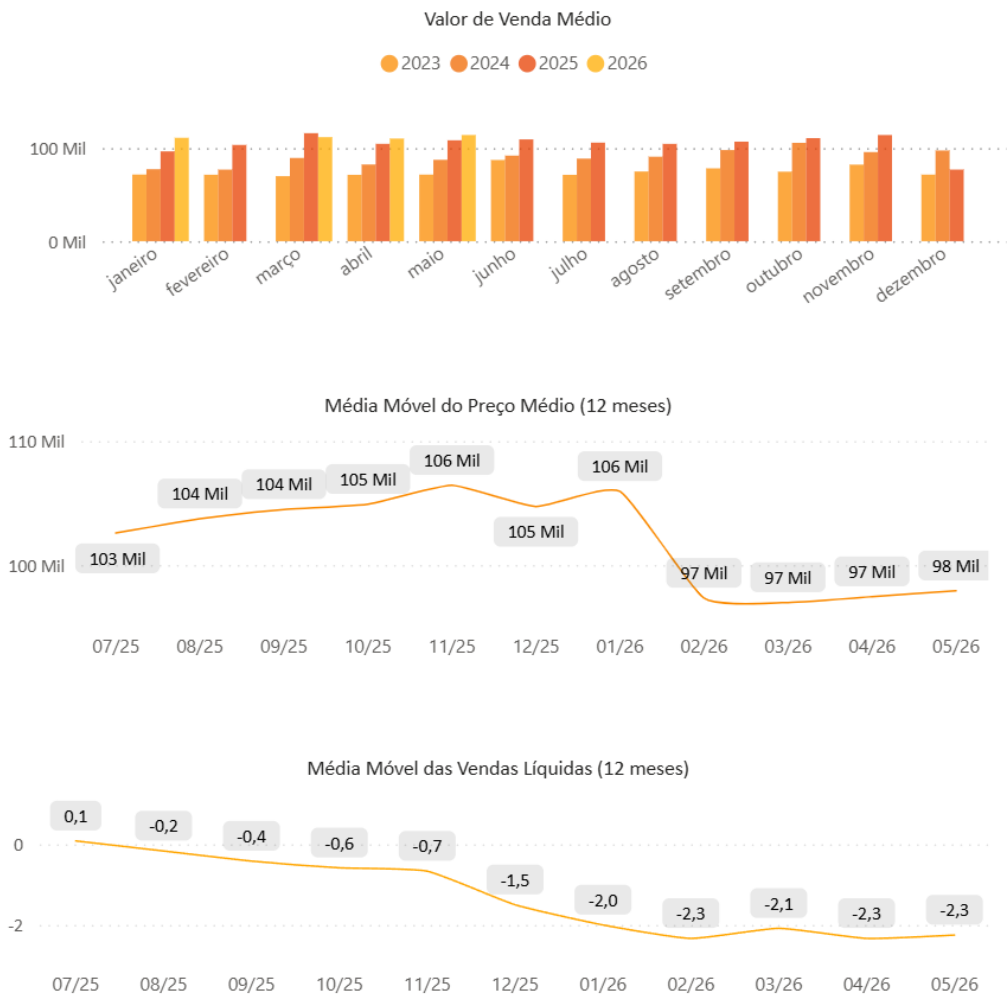
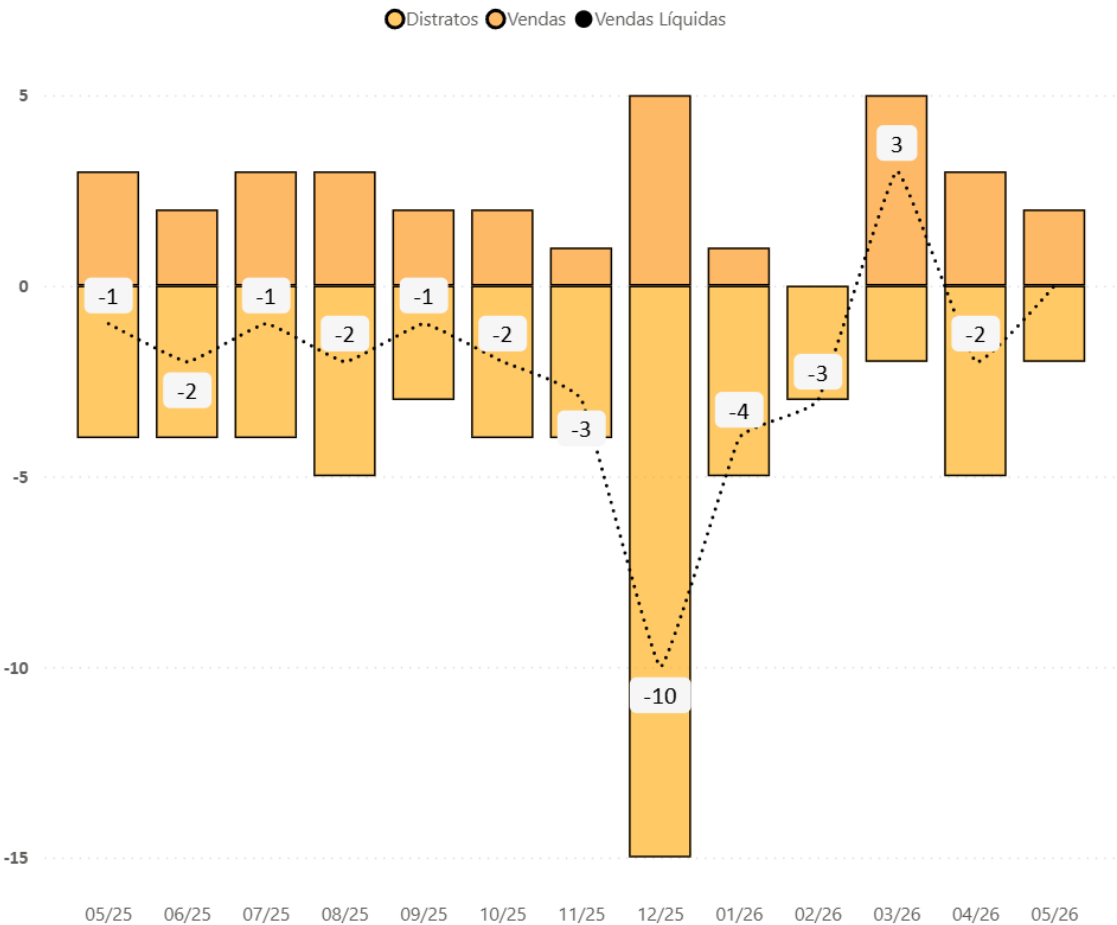
Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90



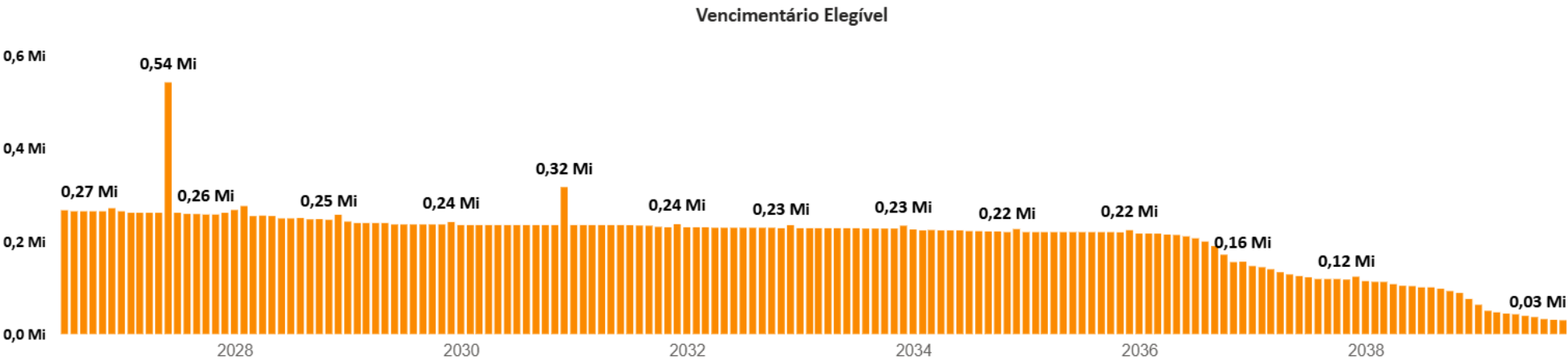
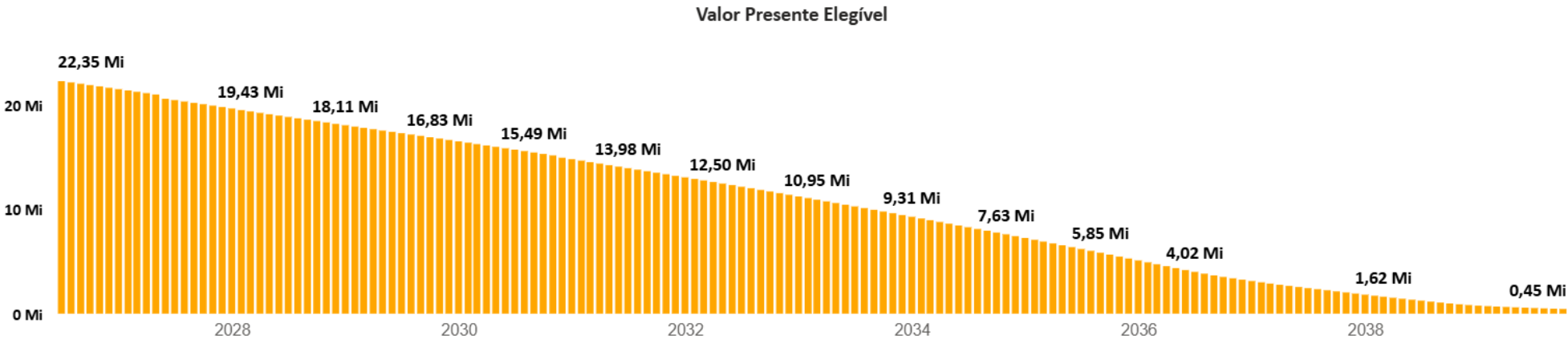
Golden Sul (Loteamento)

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

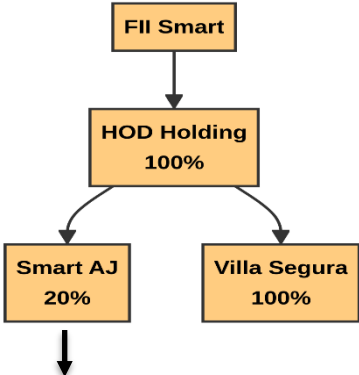


São Judas - 267 Unidades



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 ITABORAI 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 71,00% das unidades comercializadas e 29,00% disponíveis em estoque, evolução de 2,0 p.p. no período. As SPEs operacionais totalizam carteira de recebíveis de R\$ 271,5 milhões e saldo devedor de R\$ 207,5 milhões. O índice médio de inadimplência corresponde a 3,97% sobre o saldo devedor e 5,15% na base pro-soluto — refletindo um aumento na inadimplência de 0.24 p.p, a gestão tem monitorado de perto e tomado as medidas cabíveis. Além disso, consideramos um patamar administrável e compatível com o perfil dos ativos.

No âmbito da Smart AJ, Dos 31 projetos da carteira, 11 encontram-se em operação, 70,07% das unidades comercializadas e avanço de 2,11 pontos percentuais em relação ao mês anterior. A carteira totaliza recebíveis de R\$ 260,7 milhões e saldo devedor de R\$ 199,7 milhões, com inadimplência de 3,97% sobre o saldo devedor e 5,20% na base pro-soluto acrescida de custas processuais.

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 4,36% do saldo devedor. Excluindo esse ativo, a inadimplência recua para 2,02% sobre o saldo devedor e 2,64% 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 95,21% das unidades comercializadas, restando 7 unidades em estoque. A carteira de recebíveis totaliza R\$ 10,8 milhões e saldo devedor de R\$ 7,8 milhões, com índice de inadimplência de 4,14% — monitorado continuamente pela gestão, com ações de cobrança.

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\$ 921 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: 117
 - Unidades quitadas: 22
 - Unidades em Estoque: 7
 - Área média das unidades: 230,68 m²



Foto aérea do empreendimento



Entrada do empreendimento

Villa Segura (Loteamento)

Montes Claros, MG

Em maio, foi registrado 1 distrato, resultando em venda líquida de -1 unidade e elevando o estoque disponível para 7 unidades. As rescisões decorrem predominantemente de inadimplência superior a 90 dias ou de iniciativa voluntária dos clientes, com retorno das unidades ao estoque — em geral a preços superiores aos originalmente praticados e com parte dos valores recebidos já reconhecida no resultado da operação.

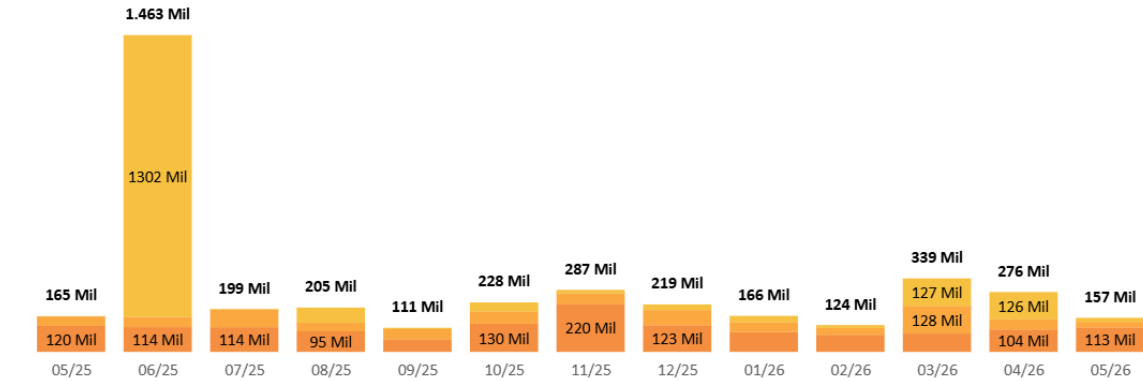
O faturamento total alcançou R\$ 157.216, recuo frente a abril (R\$ 277.248), composto por R\$ 112.775 de competência do mês, R\$ 25.839 de valores recuperados e R\$ 18.602 de antecipações.

A inadimplência de até 90 dias encerrou maio em R\$ 323.234, ante R\$ 304.480 em abril. O índice sobre o saldo devedor avançou de 3,83% em abril para 4,14% em maio, e sobre o saldo a receber, de 2,77% para 2,97% — elevação influenciada pelo atraso nas parcelas e pela redução dos saldos decorrente do distrato registrado no período. A Gestão considera o nível controlado e compatível com o perfil da carteira, sem representar risco relevante aos recebimentos do Fundo.

As tratativas de cobrança são conduzidas de forma contínua, com negociações e acordos em andamento.

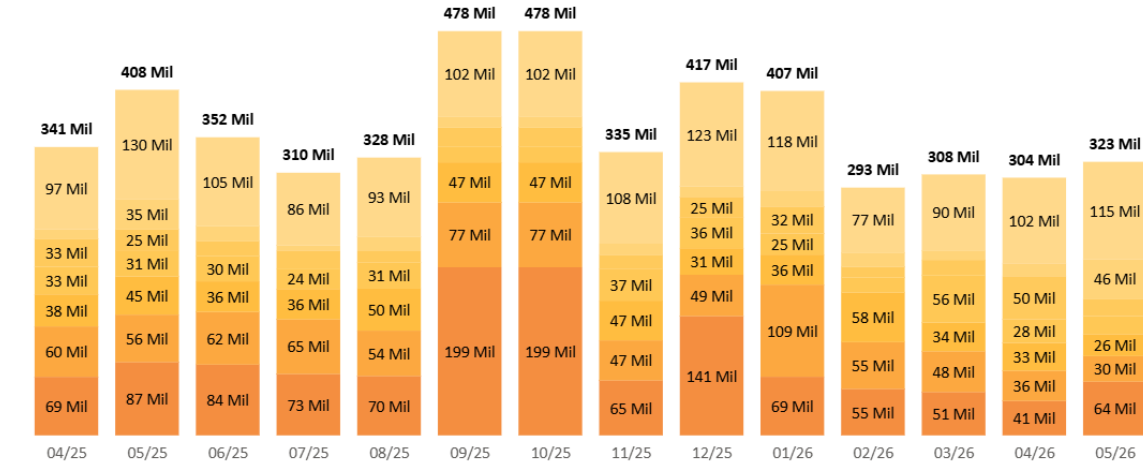
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



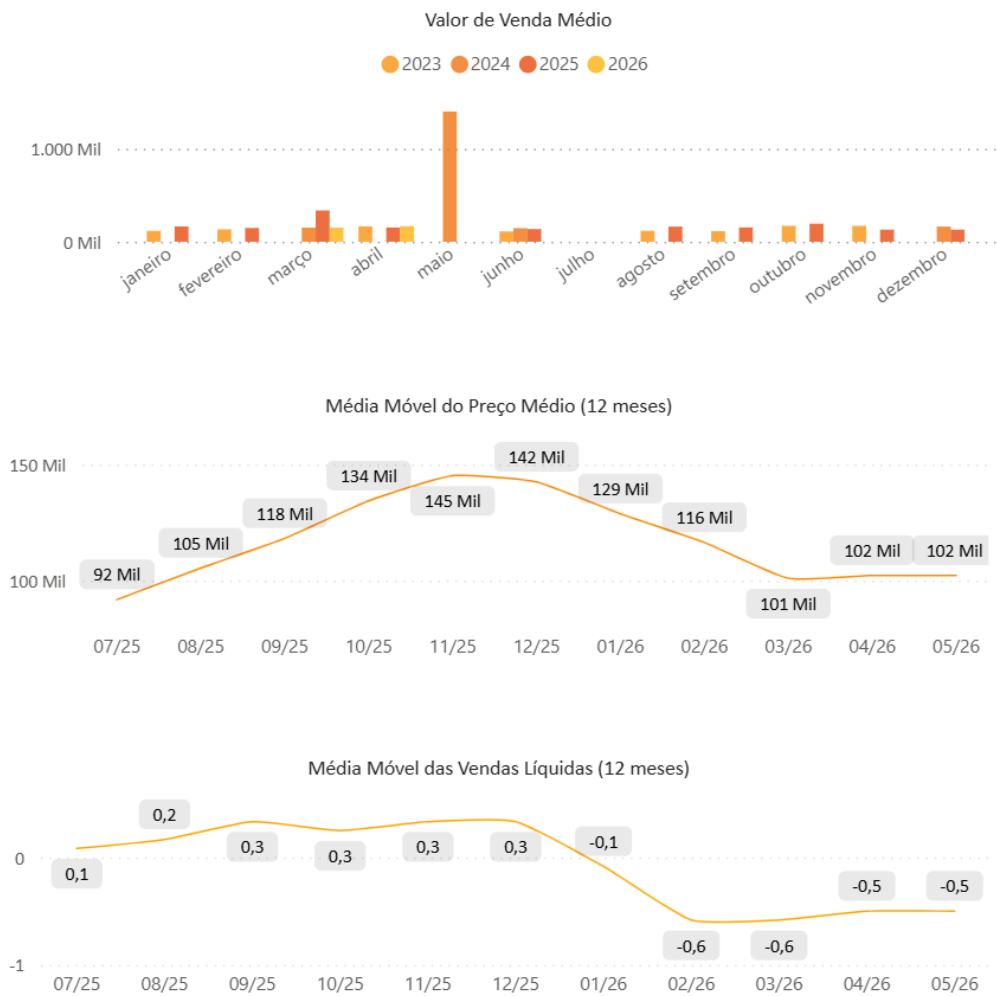
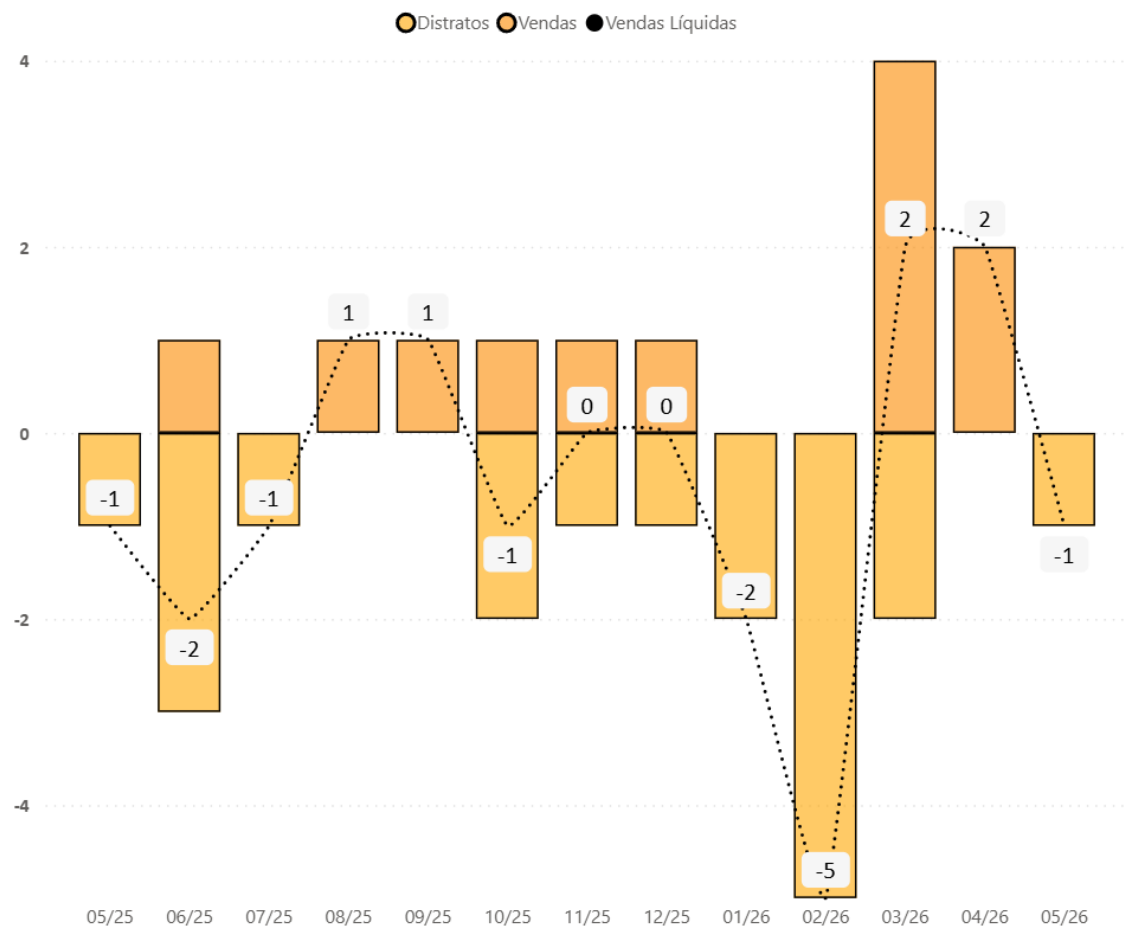
Inadimplência

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



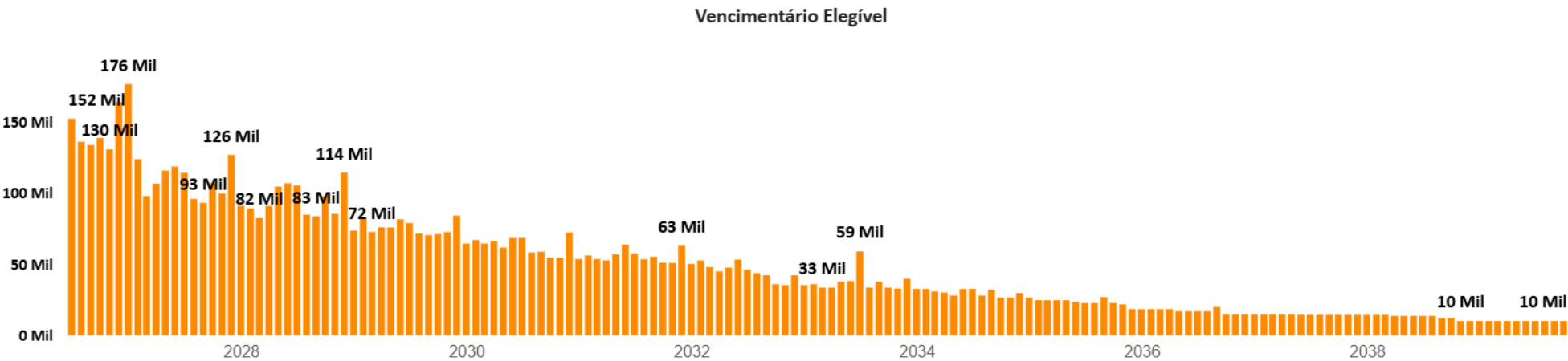
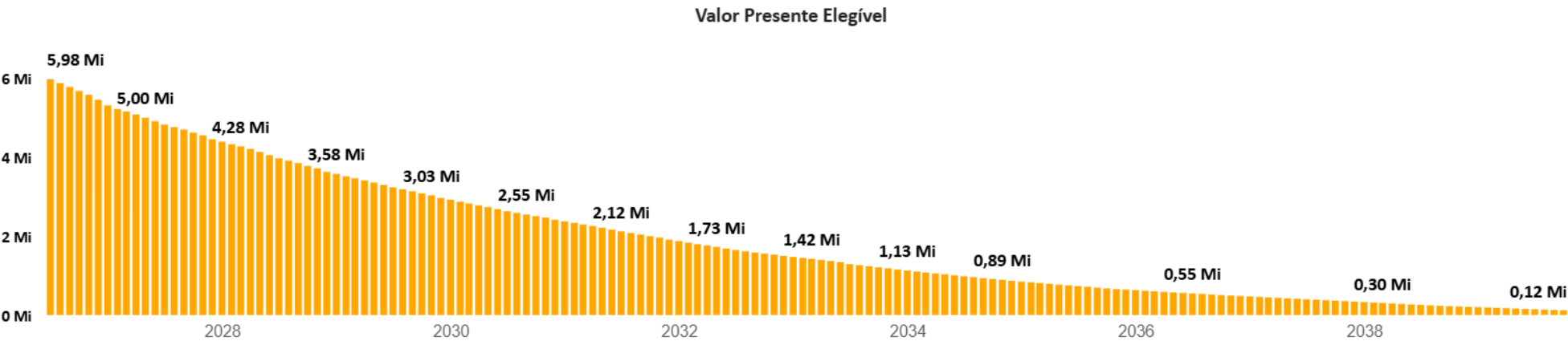
Villa Segura (Loteamento)

Montes Claros, MG



Villa Segura (Loteamento)

Montes Claros, MG

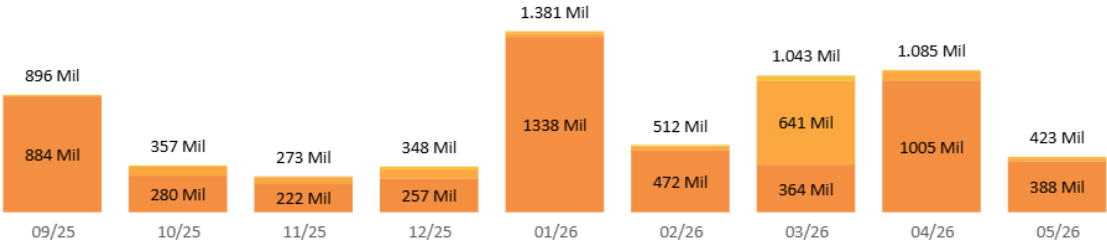


Golden Manaus (Loteamento)

Manaus, AM

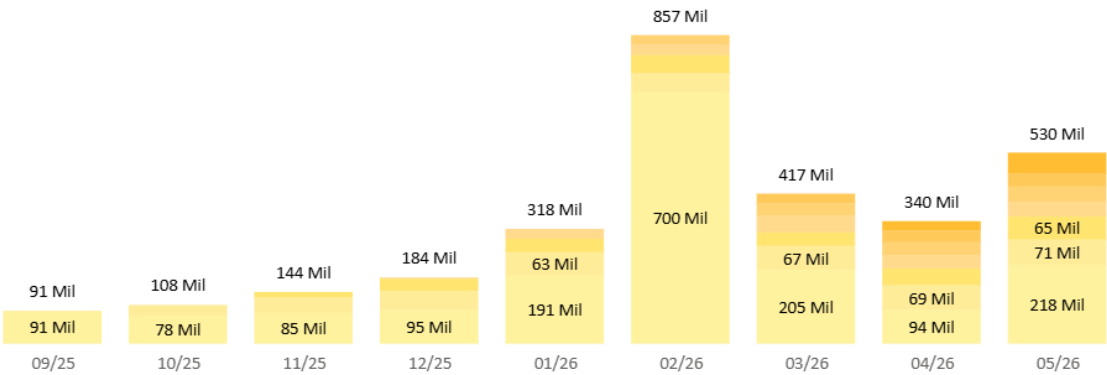
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

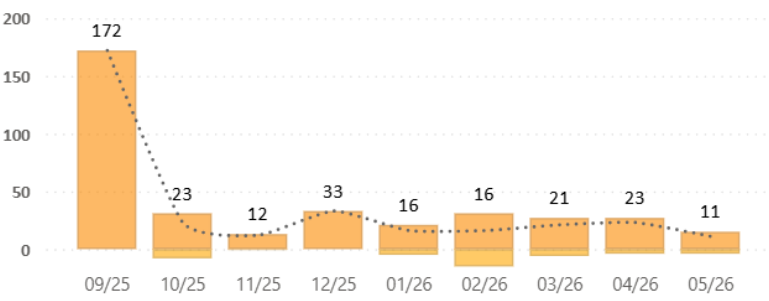


Inadimplência: histórico

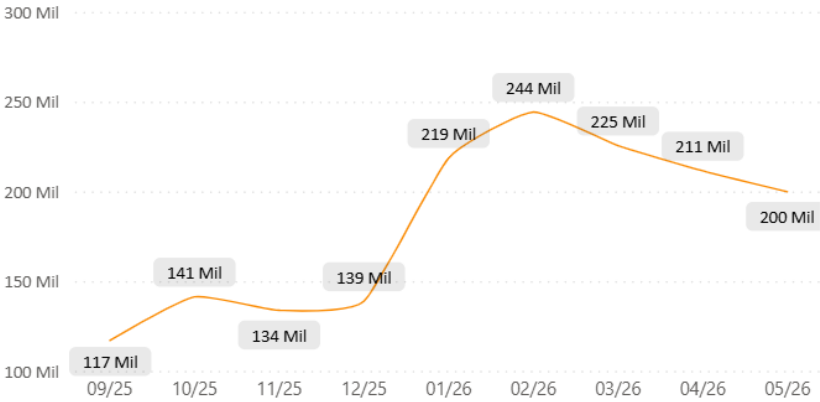
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

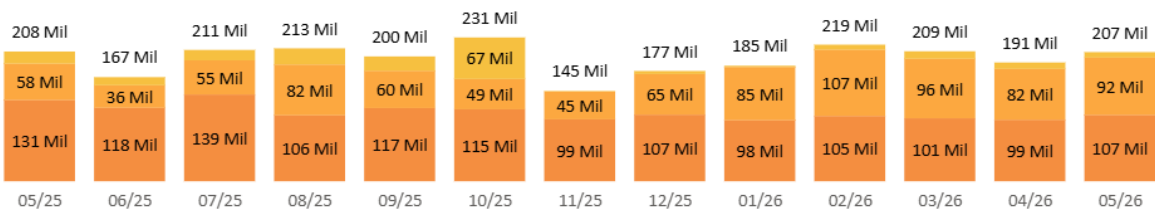


São Roque (Loteamento)

Montes Claros, MG

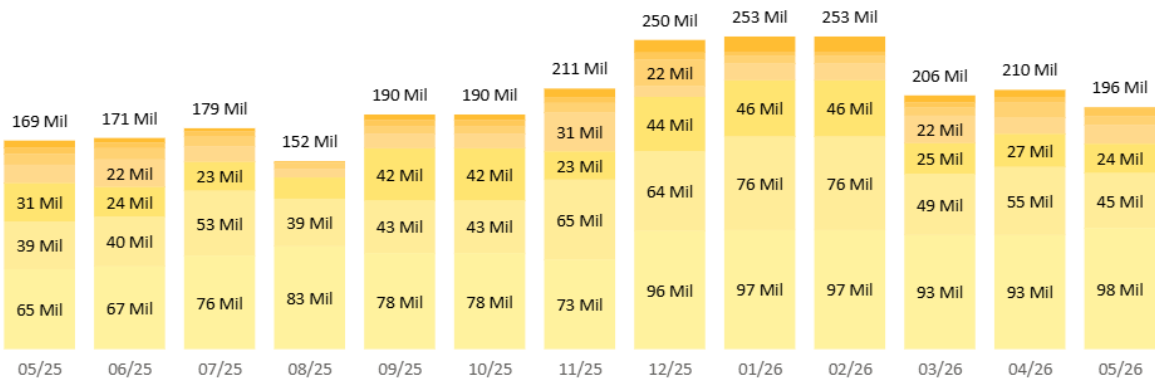
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

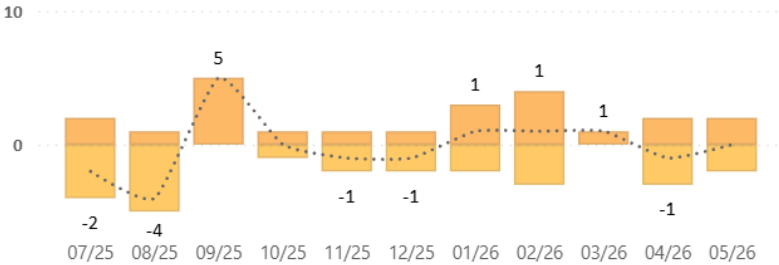


Inadimplência: histórico

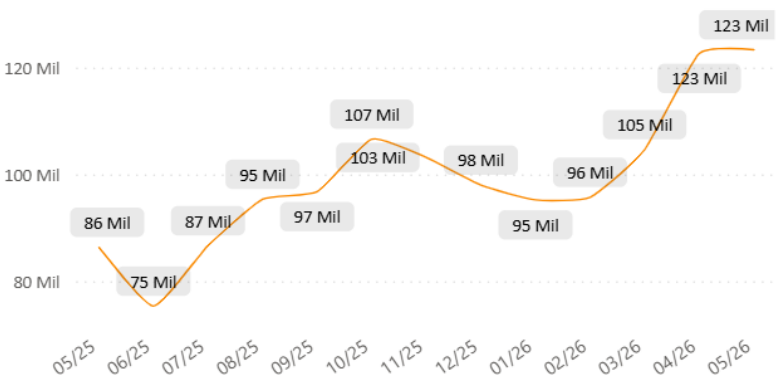
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

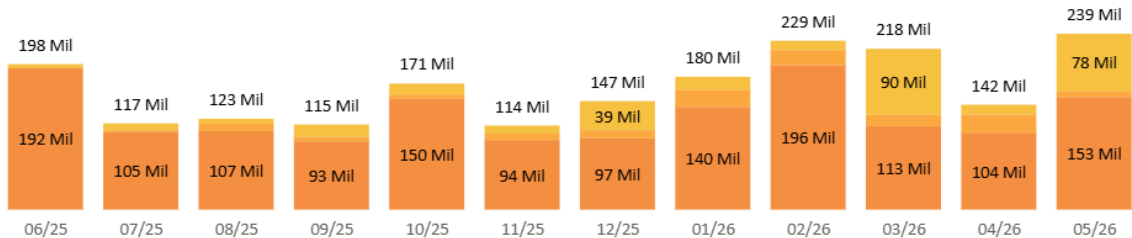


Golden Sul 2 (Loteamento)

Montes Claros, MG

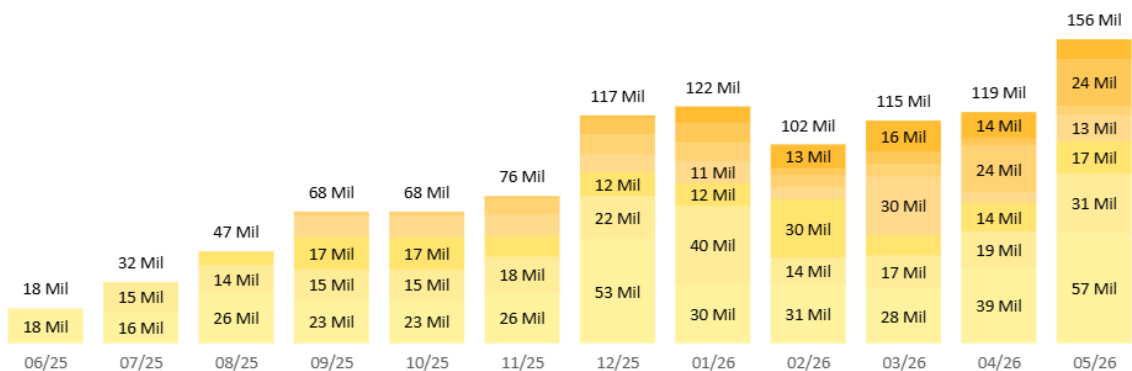
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

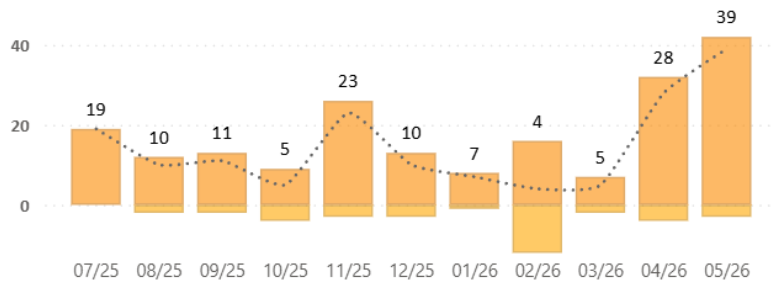


Inadimplência: histórico

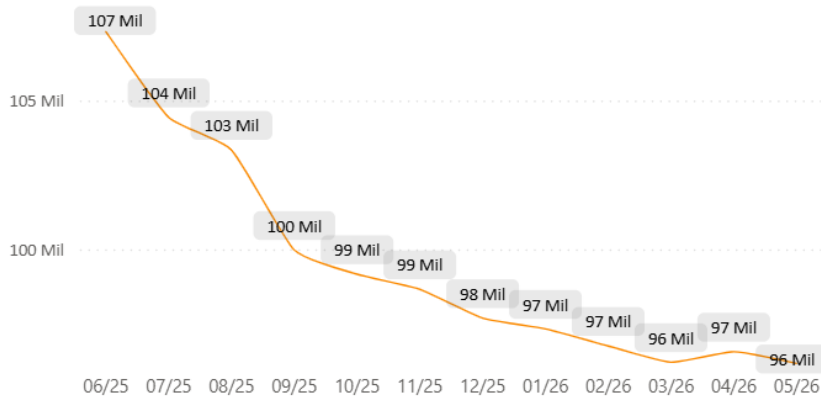
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

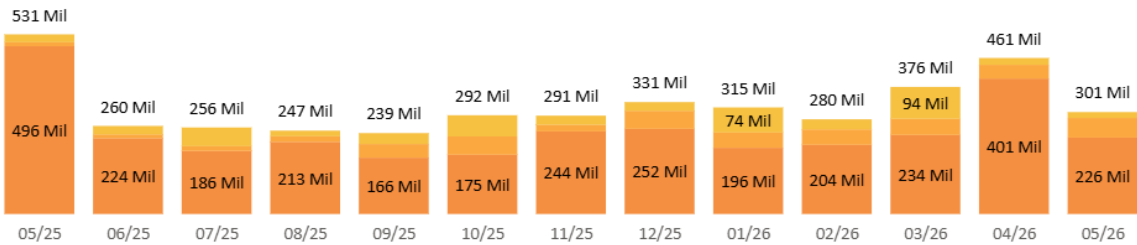


Tower Mosaico II (Incorporação)

Manaus, AM

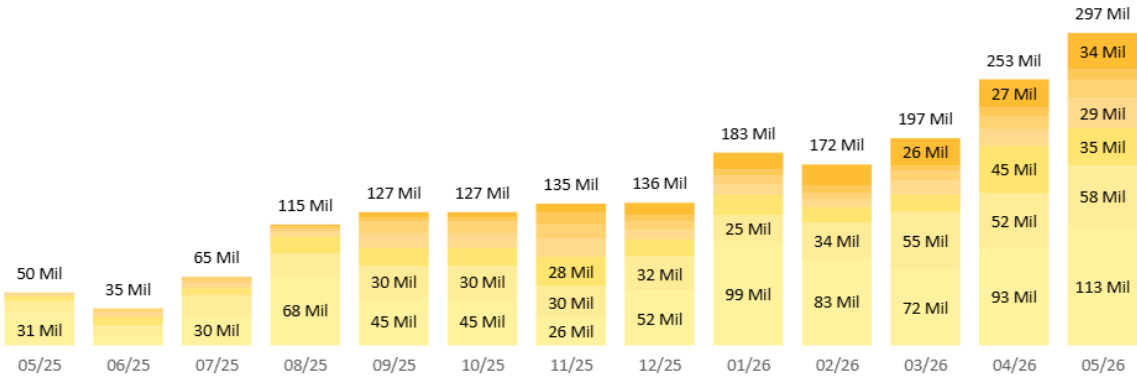
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

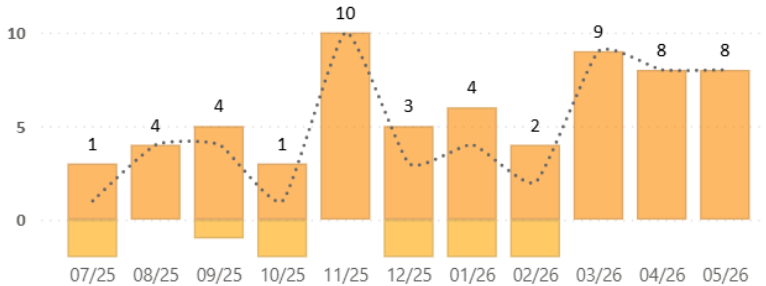


Inadimplência: histórico

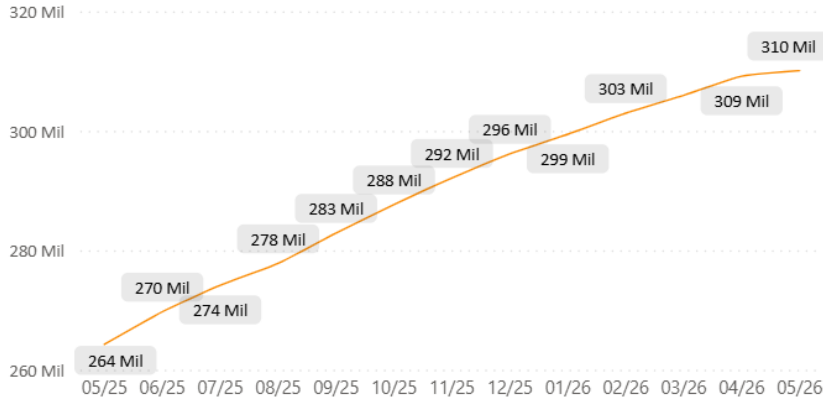
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

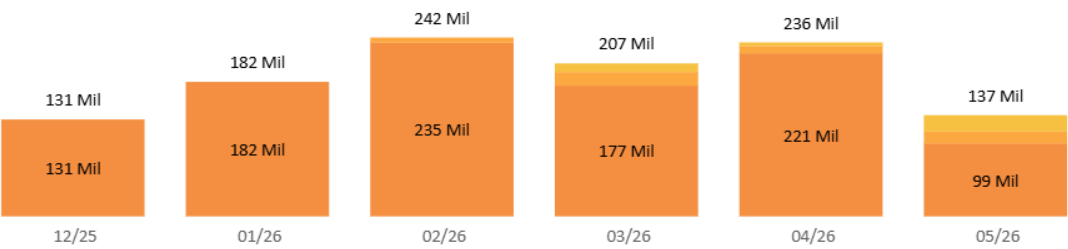


Itapuranga 2 (Incorporação)

Manaus, AM

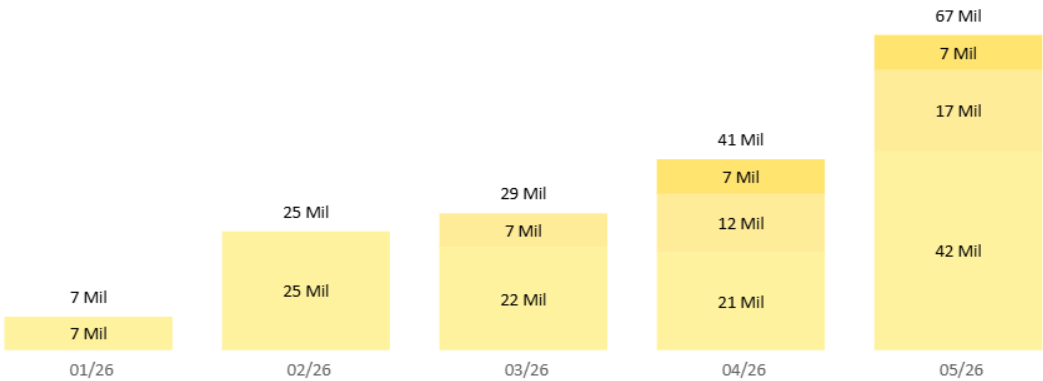
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

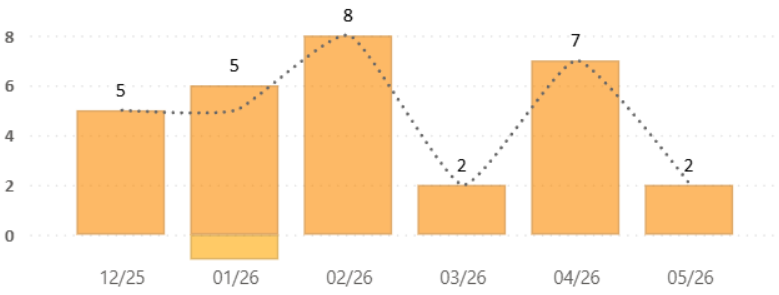


Inadimplência: histórico

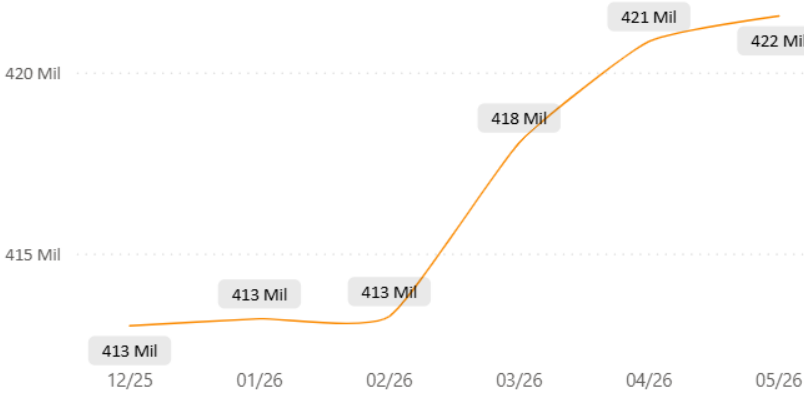
Faixa < 30 < 60 < 90



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

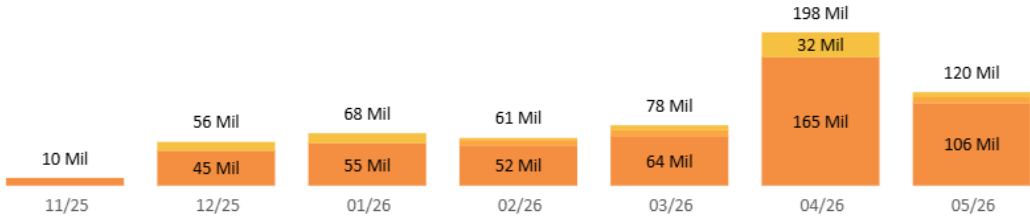


Maricá 2 (Incorporação)

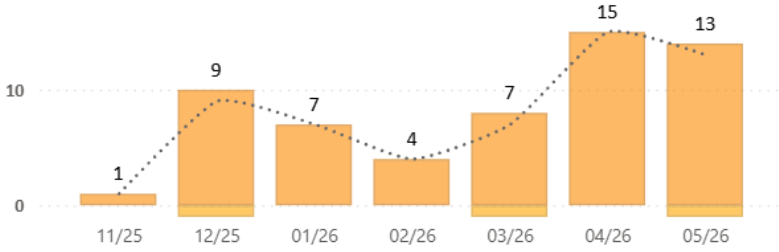
Rio de Janeiro, RJ

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

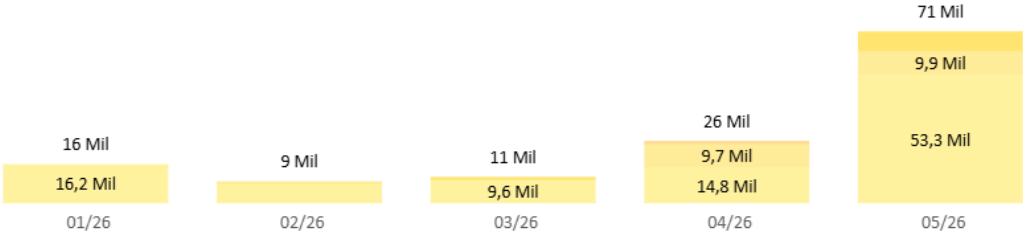


Distratos Vendas Vendas Líquidas

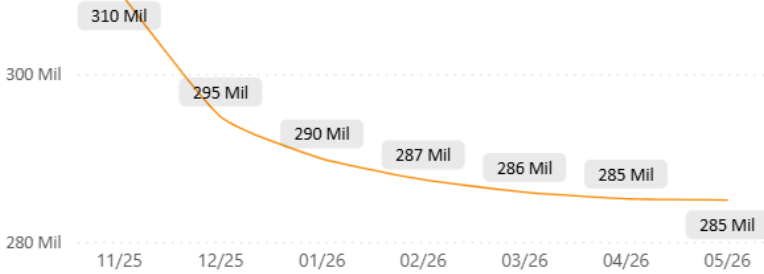


Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90 < 120



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

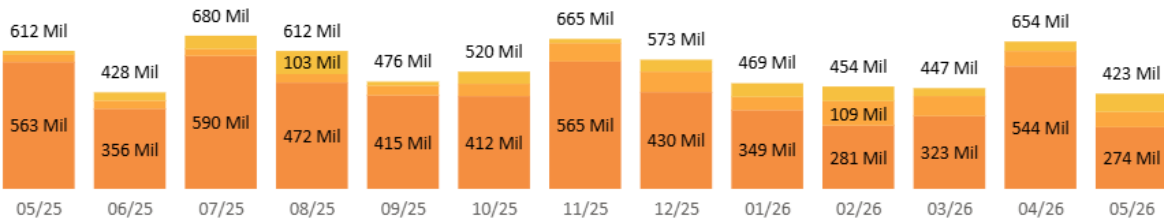


Maricá (Incorporação)

Maricá, RJ

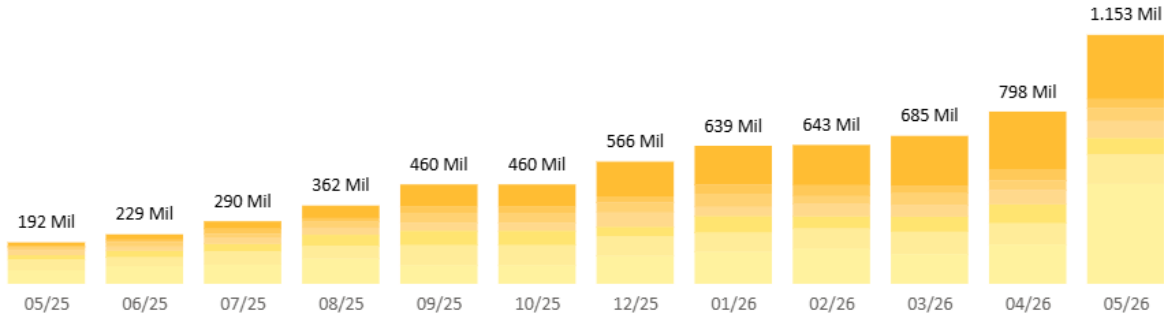
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

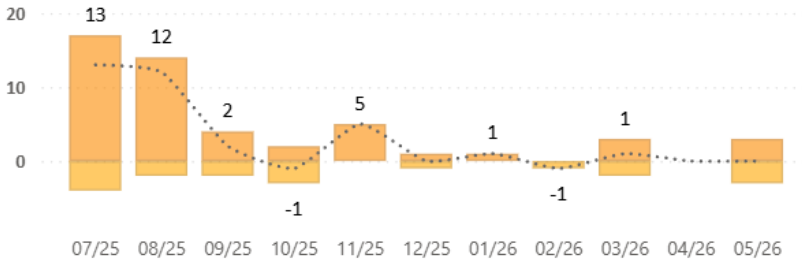


Inadimplência: histórico

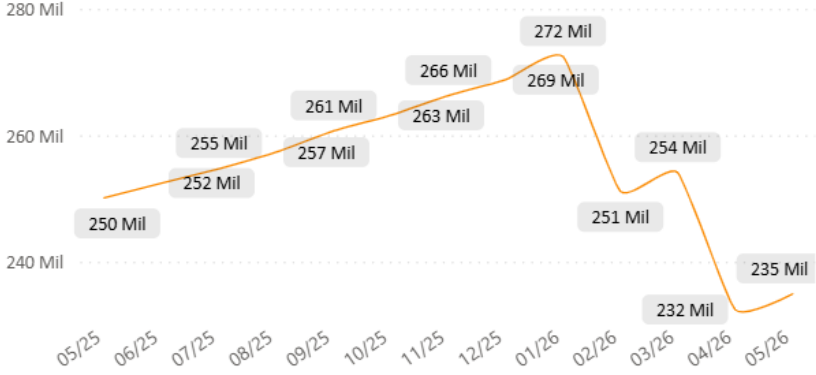
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

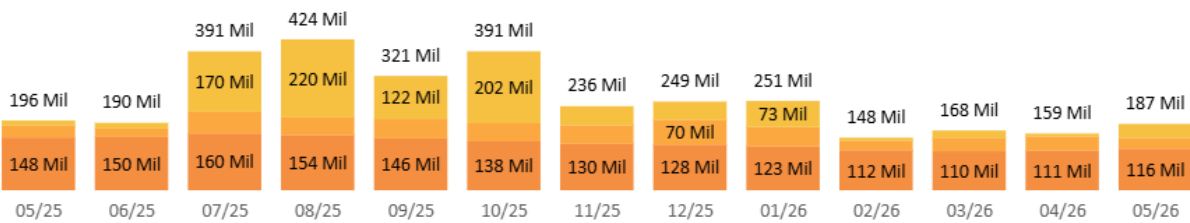


São José (Incorporação)

Montes Claros, MG

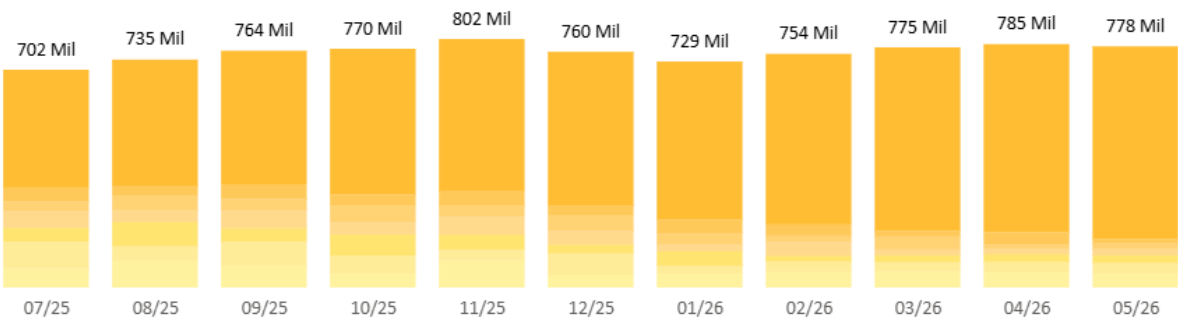
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

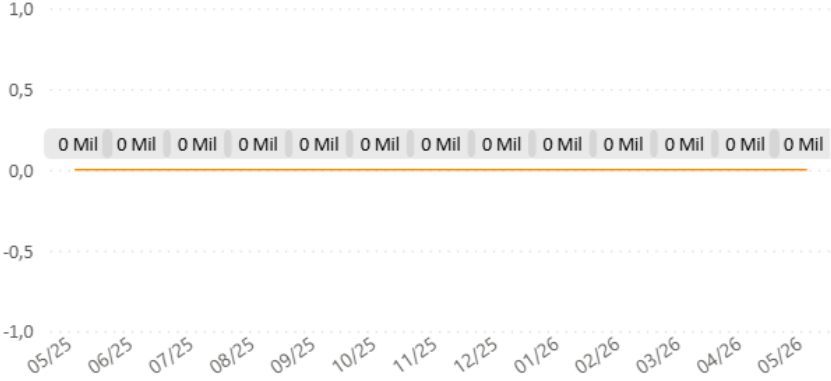
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

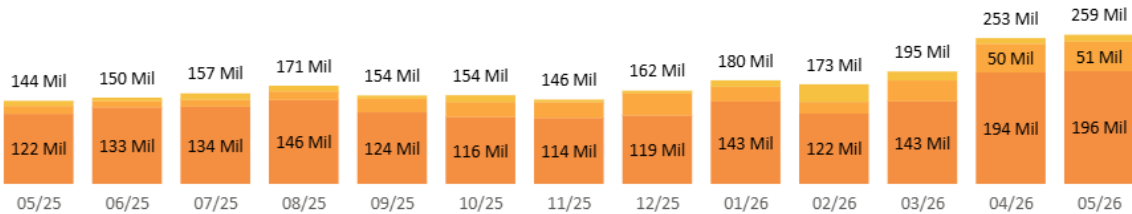


São Judas (Incorporação)

Montes Claros, MG

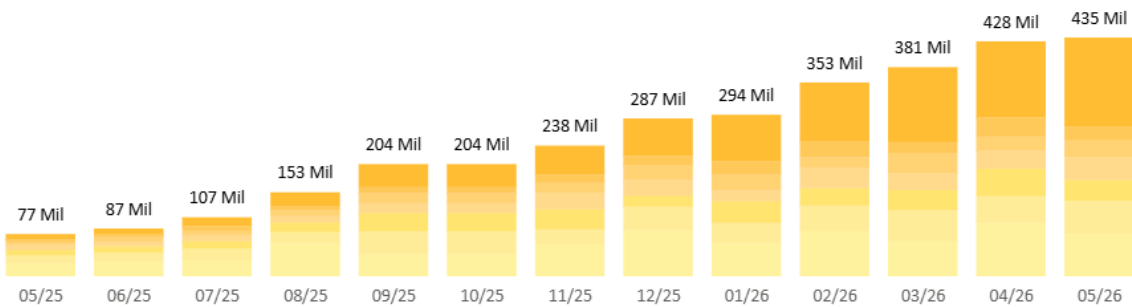
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

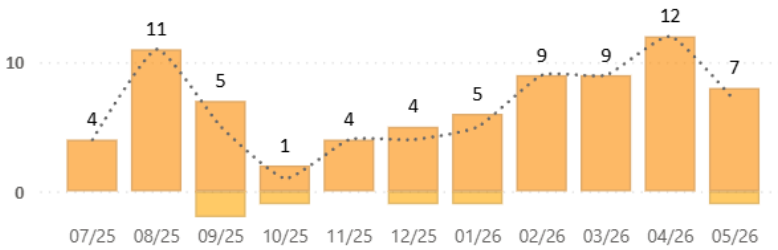


Inadimplência: histórico

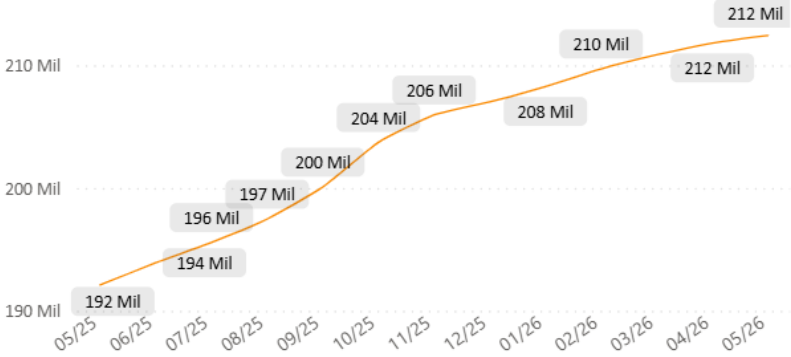
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)



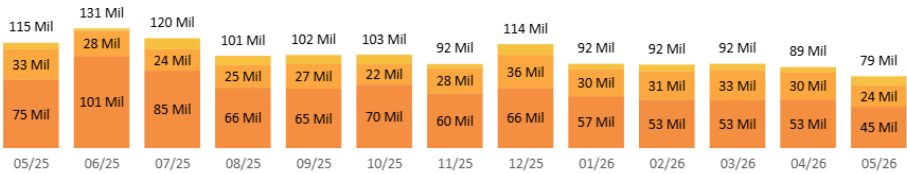
Smart Amazonas (Incorporação)

Iranduba, 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.

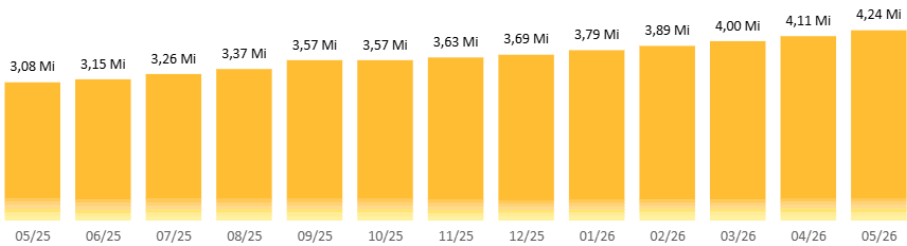
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

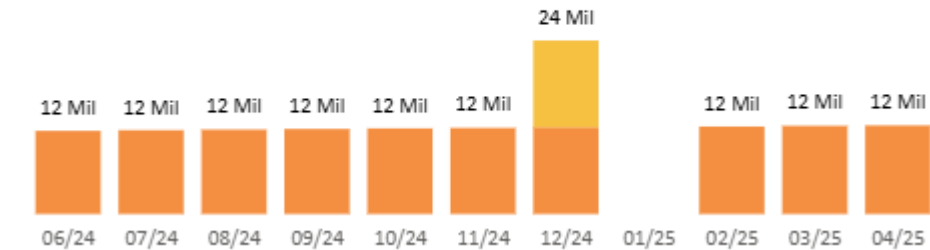


Golden Acácias (Incorporação)

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

EMPRESA	TIPO PROJETO	FASE	DATA LANÇAMENTO
SMART PARK SPE LTDA	LOTEAMENTO	PROJETO REGISTRADO NO CARTORIO, EM FASE DE LANÇAMENTO	01/09/2026
SMART HOUSE COSTA AZUL SPE LTDA	INC. MCMV	PROJETO EM FASE DE SUBSTITUICAO NA PREFEITURA E EM SEGUIDA SERA PROTOCOLADO PARA REGISTRO NO CARTORIO DE IMOVEIS	01/11/2026
SMARTVILLE ITABORAI SPE LTDA	INC. MCMV	PROJETO EM APROVACAO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA	01/11/2026
SMART PIONEER SPE LTDA	INC. MCMV	PROJETO EM ELABORACAO	01/11/2026
SMART TOWER PREMIER SPE LTDA	INC. MEDIO	PROJETO APROVADO, EM FASE DE ELABORACAO DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO NO CARTORIO	01/11/2026
SMART TOWER VERSALHES SPE LTDA	INC. MCMV	SUSPENSO POR QUESTOES AMBIENTAIS	01/11/2026
SMART VILLA IRANDUBA SPE LTDA	LOTEAMENTO	PROJETO EM ELABORACAO	01/11/2026
SMART CAMPO GRANDE SPE LTDA	INC. MEDIO	PROJETO EM APROVACAO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA	01/12/2026
SMART TOWER KUARA SPE LTDA / CHACARA INVERNO	INC. MCMV	PROJETO EM APROVACAO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA	01/12/2026
SMART SAO JOSE CAMPOS DOS GOYTACAZES SPE LTDA	INC. MCMV	PROJETO EM ELABORACAO	01/03/2027
SMART TOWER VIA LACTEA SPE LTDA	INC. MCMV	PROJETO EM ELABORACAO	01/03/2027
SMART GRAN PARK II SPE LTDA	LOTEAMENTO	PROJETO EM ELABORACAO	01/03/2027
SMART BELVEDERE SPE LTDA	CONDOMINIO DE LOTES	PROJETO EM APROVACAO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA	01/06/2027
SMART VILLE DIVINOPOLIS SPE LTDA	LOTEAMENTO	PROJETO EM APROVACAO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA	01/11/2027
SMART HOUSE GOLDEN SUL 3 SPE LTDA	LOTEAMENTO	PROJETO EM APROVACAO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA	01/12/2027

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

Wcarvalho@shasset.com.br



SH△**ASSET**