
SHASSET
FII SMART - SMRE11
RELATÓRIO DE
GESTÃO
OUTUBRO

## Informações Gerais

| CNPJ | Início do Fundo | Classificação Anbima | Pagamento de Rendimentos |
|---|---|---|---|
| 53.730.029/0001-95 | Abril de 2024 | Multiestratégia Gestão Ativa | 10° dia útil de cada mês |

| Tipo | Quantidade de Emissões | Cotas Emitidas | Divulgação de Rendimento |
|---|---|---|---|
| Condomínio Fechado | 3 | 997.857 | Último dia útil |

| Público-Alvo | Prazo de Duração | Gestor | Taxa de Consultoria |
|---|---|---|---|
| Investidor qualificado e profissional | Indeterminado | SH Asset LTDA | 0,5% a.a. |

| Administrador, Escriturador e Custodiante | Taxa de Administração | Taxa de Gestão |
|---|---|---|
| Planner Corretora de Valores S.A | 0,22% a.a. (mínimo R$ 25.000) | 0,78% a.a. (mínimo R$ 20.000) |

## 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 advindo dos resultados de duas SPEs (Golden Sul I e Jardim Independência) e de um investimento na HOD Holding (dona de participações na Smart AJ e na SPE Villa Segura) que compõem a carteira do Fundo.

# Resumo do Mês

Rendimentos

**R$ 1,00**
Por cota

Dividend Yield

**1,77%**
(cota de merado)

CDI +

**CDI + 8,61%**
(cota de mercado)

Cota Patrimonial

**R$ 102,64**

DY anualizado

**23,44%**
(cota de mercado)

Dividend Yield 12 M

**21,60%**

% CDI

**165% CDI**

Cota Mercado*

**R$ 56,49**

Patrimônio Líquido (R$)

**102.423.246**

Liq. Média (R$/dia)

**214 mil**

N° de Cotitas

**1.005**

Cota Mercado / Cota Patr.

**55,04%**

* Cota de fechamento do mês (30/10/2026)

**Visão Consolidada da Carteira:** Outubro confirmou a evolução comercial dos empreendimentos, com mais unidades vendidas e menos estoque. Na inadimplência, houve uma alta moderada, concentrada em ativos específicos da carteira de incorporação. Nossa prioridade agora é reduzir o estoque remanescente e manter a carteira com bom desempenho.

Ao fim de outubro, as 14 SPEs operacionais somavam R$ 359,7 milhões em carteira de recebíveis, com saldo devedor[1] de R$ 261,6 milhões. Das 5.081 unidades do portfólio, 79,53% já foram vendidas e 20,47% seguem em estoque. Em termos de exposição, o loteamento responde por 65,14% do saldo devedor e a incorporação, pelos 34,86% restantes.

A inadimplência consolidada subiu de 3,68% para 3,87% do saldo devedor, acima da média dos últimos seis meses (3,53%). Na base pro-soluto com custas, que exclui os saldos a receber de financiamento bancário, o índice passou de 4,31% para 4,51%. São níveis compatíveis com carteiras de recebíveis imobiliários. Ainda assim, diante do aumento do endividamento das famílias, mantemos e reforçamos a esteira de cobrança ativa: contato direto, negativação, protesto e acordos. Desde janeiro, a parcela de unidades vendidas subiu de 71,17% para 79,53%, um ganho de 8,36 p.p. no ano. Na comparação com setembro (79,12%), o avanço foi de 0,41 p.p.

Os distratos ocorrem principalmente nos loteamentos. Quando há distrato, aplicamos o previsto em contrato: retemos parte do sinal e das parcelas pagas, cobramos a taxa de fruição e devolvemos a unidade ao estoque já reprecificada. Assim recompomos o caixa e preservamos os recebíveis projetados.

## SPEs

**Jardim Independência e Golden Sul I:** São os dois empreendimentos mais maduros do portfólio. As obras estão concluídas, e 97,53% das unidades do Jardim Independência e 88,98% das do Golden Sul I já foram vendidas.

O estoque remanescente soma 16 unidades no Jardim Independência e 55 no Golden Sul I. Seguimos com esforço comercial nessas unidades e, em paralelo, acompanhando a carteira de recebíveis mês a mês. Em carteira, o Jardim Independência soma R$ 39,8 milhões (saldo devedor de R$ 30,0 milhões) e o Golden Sul I, R$ 34,5 milhões (saldo devedor de R$ 23,6 milhões).

A inadimplência confirma a boa qualidade dessas carteiras: 0,86% e 0,77% do saldo devedor, respectivamente. E nos últimos 12 meses, os repasses médios mensais ao Fundo foram de R$ 271 mil no Jardim Independência e R$ 136 mil no Golden Sul I, um fluxo estável.

**HOD Holding - Smart AJ:** Pela HOD Holding, o Fundo investe na Smart AJ, que tem 30 projetos em carteira, 11 deles já em operação. Nesses 11, 74,48% das unidades estão vendidas e 25,52% seguem em estoque. As vendas avançaram 0,56 p.p. em relação a setembro.

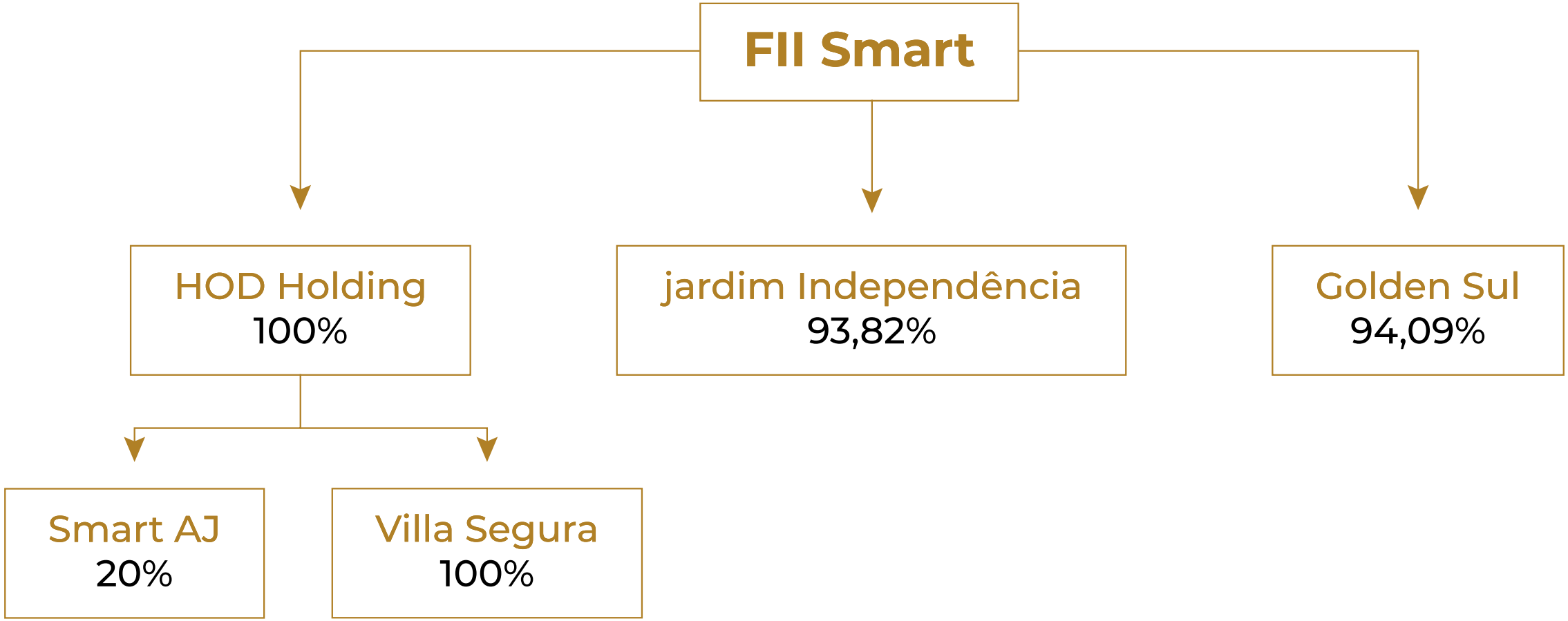
As SPEs operacionais da Smart AJ somam R$ 274,3 milhões em carteira de recebíveis e R$ 200,4 milhões de saldo devedor. A inadimplência subiu de 4,48% para 4,70% do saldo devedor e de 5,53% para 5,75% na base pro-soluto com custas. Estamos acompanhando de perto, com ações de cobrança em andamento.

**HOD Holding - Villa Segura:** O Villa Segura, também da HOD Holding, está praticamente vendido: com as obras concluídas, 98,63% das unidades já foram comercializadas e restam apenas 2 em estoque.

Hoje o projeto tem R$ 11,11 milhões em carteira de recebíveis e R$ 7,63 milhões de saldo devedor. A inadimplência ficou em 3,59% do saldo devedor, abaixo da Smart AJ (4,70%), e segue no nosso radar.

No acumulado dos últimos 12 meses, os recebimentos médios mensais do fundo pela HOD Holding totalizaram R$ 994 mil, evidenciando fluxo de caixa consistente.

O mês de outubro 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.


FII Smart
HOD Holding
100%
jardim Independência
93,82%
Golden Sul
94,09%
Smart AJ
20%
Villa Segura
100%

## Rendimentos aos Cotistas

Em outubro de 2026, o SMRE11 distribuiu rendimentos de R$ 1,00 por cota, totalizando R$ 997.857,00, o que representa um dividend yield mensal de 1,77%, calculado com base na cotação de fechamento de R$ 56,49 no período.

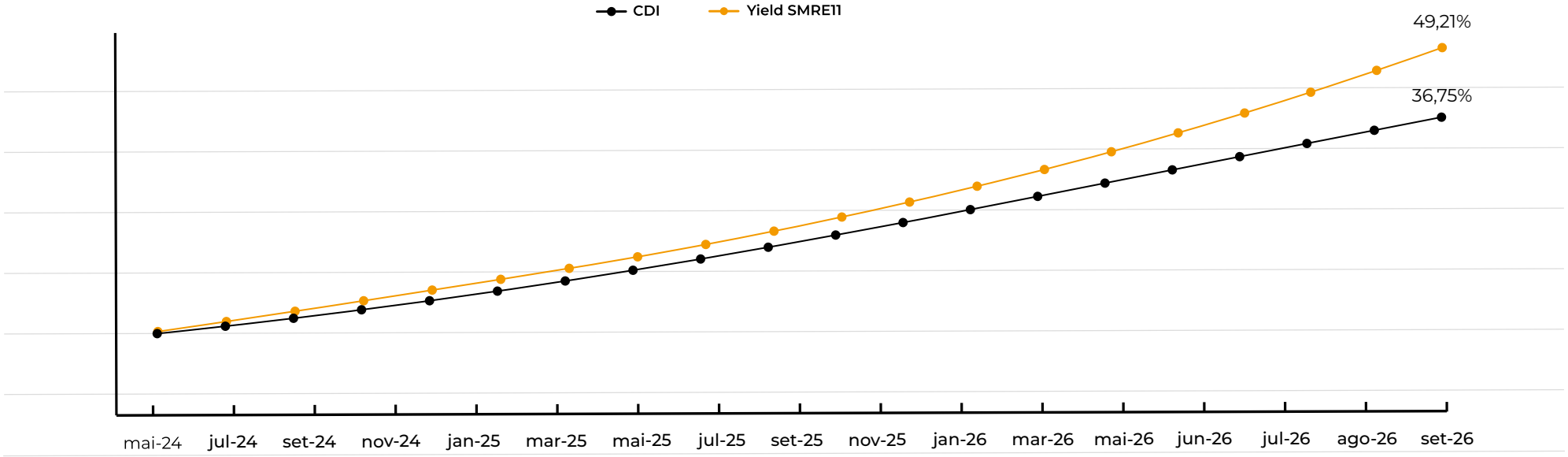
No acumulado dos últimos 12 meses, as distribuições somaram R$ 12,16 por cota, correspondendo a um dividend yield de 21,60%. Desde o início de suas operações em abril de 2024, o fundo distribuiu R$ 30,86 por cota, com dividend yield acumulado de 49,21%, acima do CDI do mesmo período (36,75%).

## Recompra de Cotas

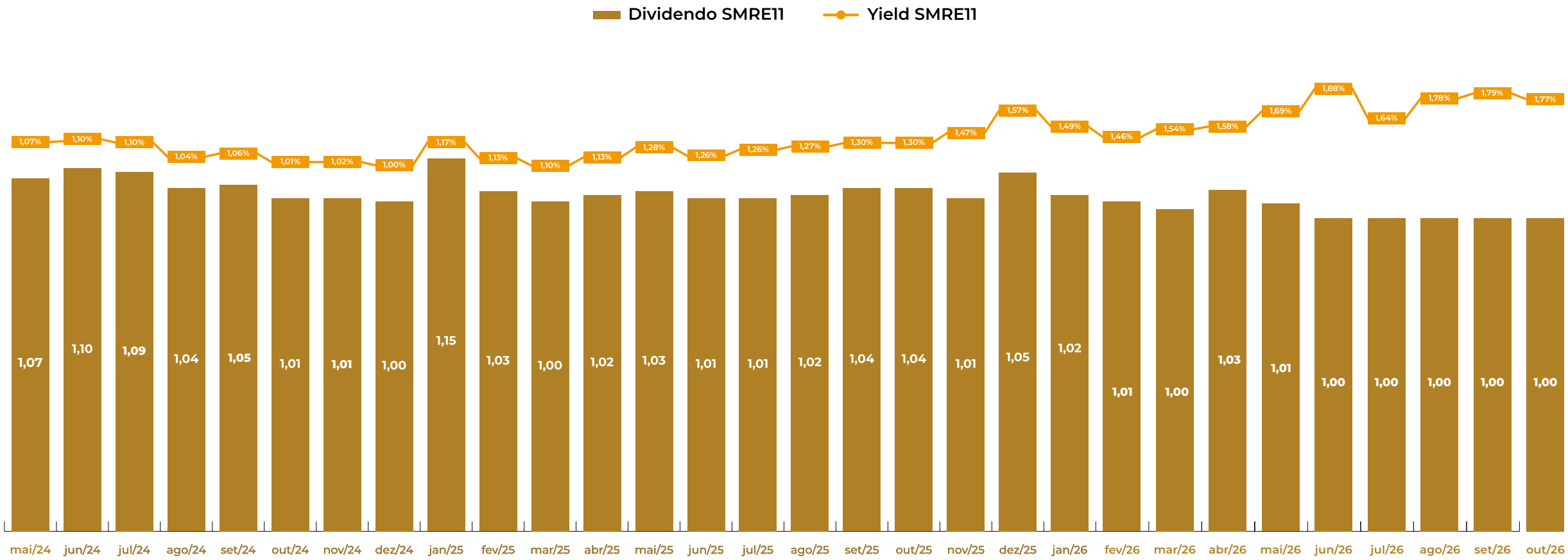
Em 20 de outubro de 2026, o Fundo comunicou ao mercado o início do programa de recompra de cotas aprovado pelos cotistas, informando que as aquisições poderiam começar a partir de 3 de novembro de 2026, respeitada a antecedência mínima de 14 dias. O comunicado fixou um volume máximo de 50.968 cotas, equivalentes a 4,84% das cotas emitidas, a ser executado em até 60 dias corridos contados do início, sem obrigação de aquisição da totalidade autorizada.

As compras são feitas exclusivamente em mercado, a preço inferior ao valor patrimonial do dia útil anterior, e as cotas adquiridas são canceladas de imediato. Nos próximos relatórios, traremos a quantidade de cotas canceladas no âmbito do programa.

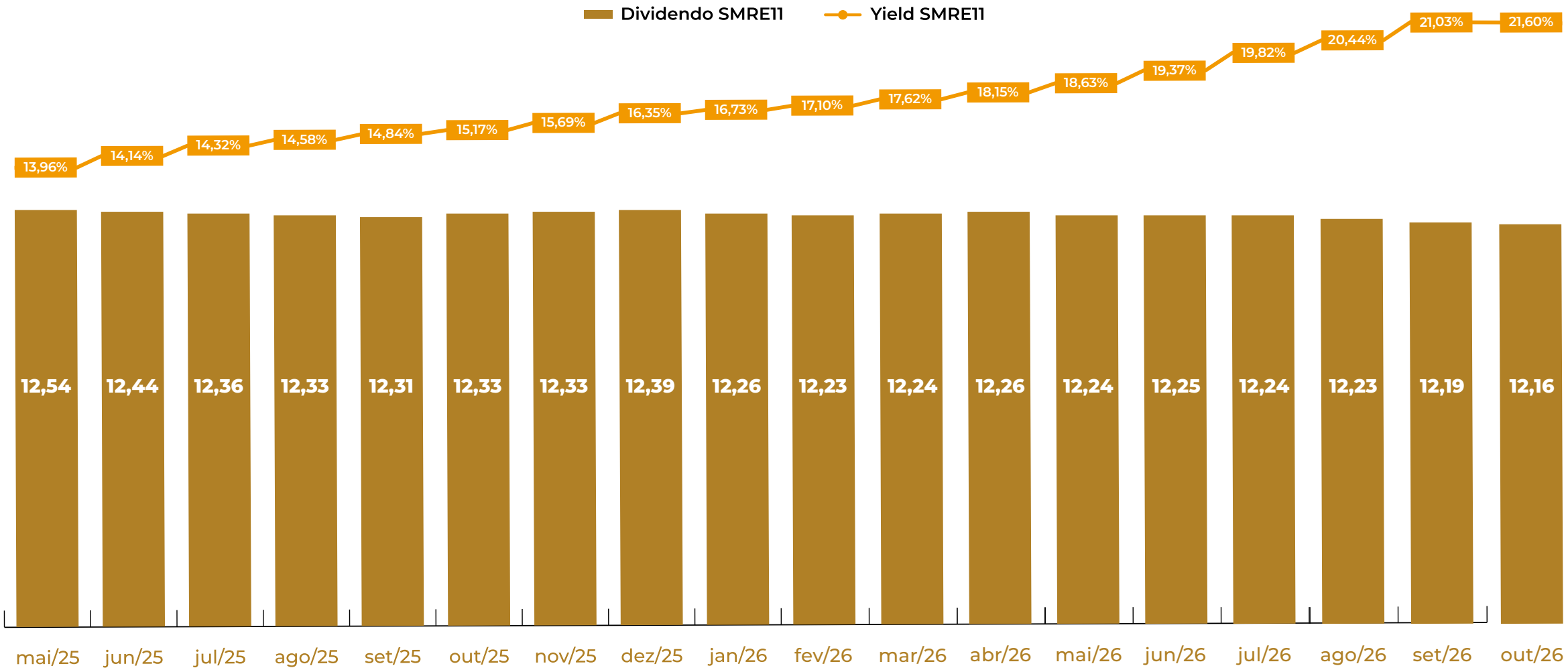
### Desempenho: CDI vs. Yield do SMRE11



# Dividend Yield e Distribuição de Rendimentos (Mensal)



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



# Demonstração de Resultados - DRE Gerencial, Regime de Caixa

SMRE11

| | jan/26 | fev/26 | mar/26 | abr/26 | mai/26 | jun/26 | jul/26 | ago/26 | set/26 | out/26 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Total de Receitas** | 1.982.646 | 1.236.494 | 1.179.443 | 1.196.961 | 1.177.160 | 1.152.109 | 1.167.876 | 1.177.841 | 1.168.072 | 1.157.502 |
| Receitas SPEs | 1.972.393 | 1.230.338 | 1.170.000 | 1.187.356 | 1.169.890 | 1.144.033 | 1.158.743 | 1.171.247 | 1.159.466 | 1.150.594 |
| Receita | 1.247.053 | 1.230.338 | 1.170.000 | 1.187.356 | 1.169.890 | 1.144.033 | 1.158.743 | 1.171.247 | 1.159.466 | 1.150.594 |
| Receita Extraordinária (Redução de Capital) | 725.340 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Rendimento Caixa Fundo - Aplicação RF | 10.253 | 6.156 | 9.443 | 9.605 | 7.270 | 8.076 | 9.134 | 6.594 | 8.606 | 6.908 |
| Total de Despesas | **(187.830)** | **(162.401)** | **(144.175)** | **(165.143)** | **(176.031)** | **(169.098)** | **(185.925)** | **(162.561)** | **(158.109)** | **(150.645)** |
| Resultado (Sem receita extraordinária) | 1.069.475 | 1.074.094 | 1.035.267 | 1.031.818 | 1.001.129 | 983.011 | 981.951 | 1.015.280 | 1.009.963 | 1.006.857 |
| **Total Distribuído** | **1.014.068** | **1.004.548** | **1.001.647** | **1.032.427** | **1.004.948** | **998.342** | **995.287** | **994.591** | **995.836** | **997.857** |
| Total Distribuído Acumulado (a.s) | 1.014.068 | 2.018.617 | 3.020.263 | 4.052.690 | 5.057.638 | 6.055.980 | 995.287 | 1.989.878 | 2.985.715 | 3.983.572 |
| Resultado Acumulado (a.s) | 1.069.475 | 2.143.569 | 3.178.836 | 4.210.654 | 5.211.783 | 6.194.794 | 981.951 | 1.997.231 | 3.007.194 | 4.014.051 |
| % do Resultado Distribuído | 94,82% | 94,17% | 95,01% | 96,25% | 97,04% | 97,76% | 101,36% | 99,63% | 99,29% | 99,24% |
| Qtd. de Cotas | 997.857 | 997.857 | 997.857 | 997.857 | 997.857 | 997.857 | 997.857 | 997.857 | 997.857 | 997.857 |
| Distribuição por cota (R$) | 1,02 | 1,01 | 1,00 | 1,03 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Cota de Mercado de Fechamento | 68,10 | 69,02 | 65,05 | 65,36 | 59,61 | 53,20 | 60,89 | 55,99 | 55,79 | 56,49 |
| **DY Cota de Mercado** | **1,49%** | **1,46%** | **1,54%** | **1,58%** | **1,69%** | **1,88%** | **1,64%** | **1,79%** | **1,79%** | **1,77%** |
| Cota Patrimonial de Fechamento | 105,62 | 105,71 | 105,70 | 105,73 | 104,33 | 102,61 | 102,59 | 102,62 | 102,66 | 102,64 |
| **Dy Cota Patrimonial** | **0,96%** | **0,95%** | **0,95%** | **0,98%** | **0,97%** | **0,98%** | **0,97%** | **0,97%** | **0,97%** | **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 97,53% 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: 556
  - Unidades em Estoque: 16
  - Unidades Quitadas: 75
  - 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 outubro houve 2 vendas e 2 distratos, resultando em venda líquida zero e mantendo o estoque em 16 unidades. O preço médio no período foi de R$ 81.881, acima da média móvel dos últimos 12 meses (R$ 59.320), reflexo do preço atualizado dos lotes revendidos, ainda que sobre uma base de apenas 2 vendas. Nossa prioridade continua sendo vender as unidades restantes.

Nos distratos, retemos parte do que foi pago e cobramos a taxa de fruição, conforme o contrato. A unidade volta ao estoque com preço atualizado, o que ajuda a recompor o caixa e a proteger os recebíveis projetados.

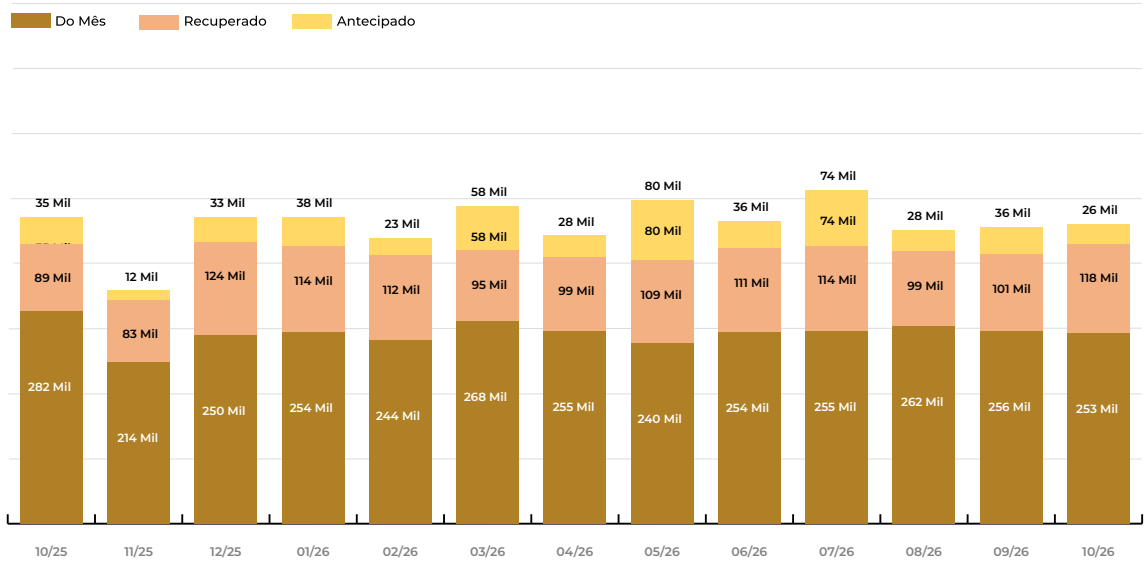
O faturamento do mês foi de R$ 396.961, pouco abaixo de setembro (R$ 436.239). Desse total, R$ 252.697 vieram de parcelas do mês, R$ 118.303 de valores recuperados e R$ 25.961 de antecipações.

Os atrasos de até 90 dias somaram R$ 258.607, pouco acima dos R$ 257.347 de setembro. A maior parte está na faixa de até 30 dias (R$ 129.172), e as faixas de 31 a 60 e de 61 a 90 dias somam R$ 82.314 e R$ 47.121, respectivamente.

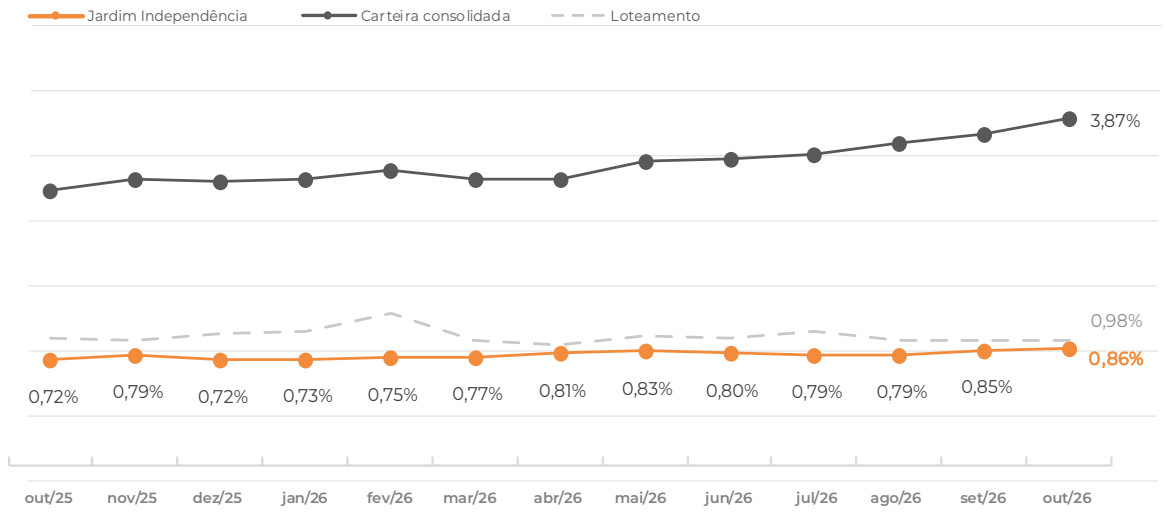
O índice de inadimplência subiu de 0,85% para 0,86% do saldo devedor. Mesmo com a alta, o patamar segue baixo e não compromete os recebimentos do Fundo.

A cobrança segue ativa para conter os atrasos, metade deles ainda na faixa de até 30 dias.

**Faturamento**

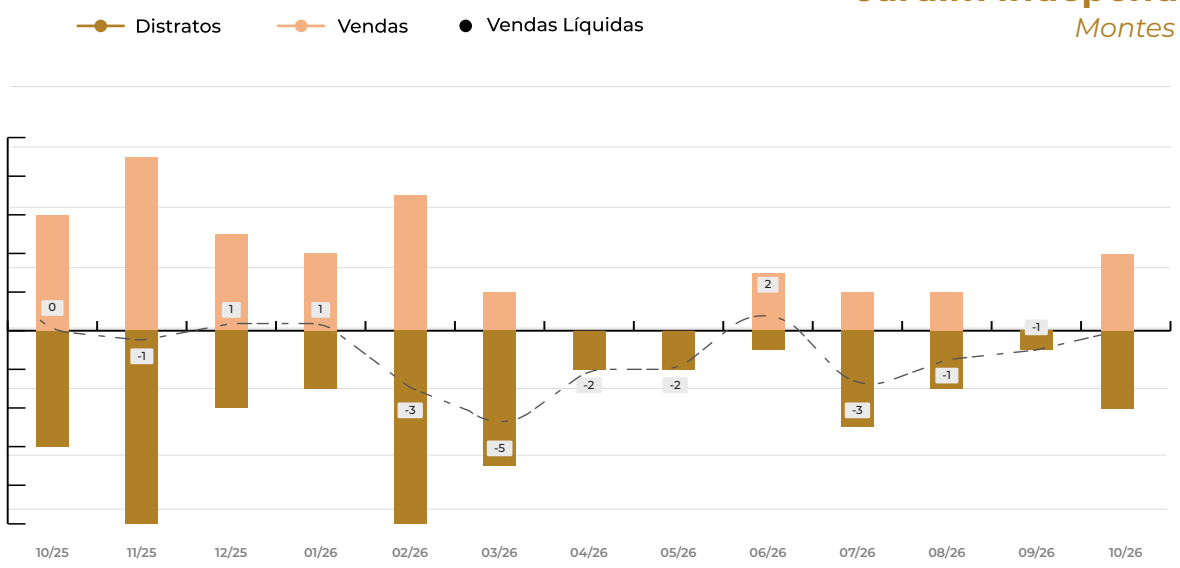


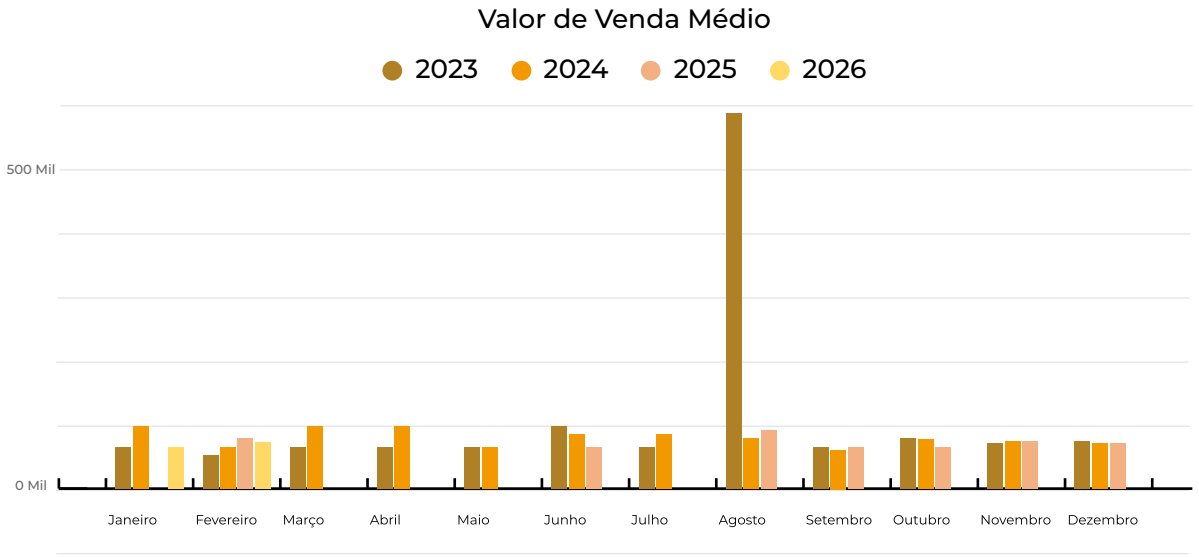

**Inadimplência**

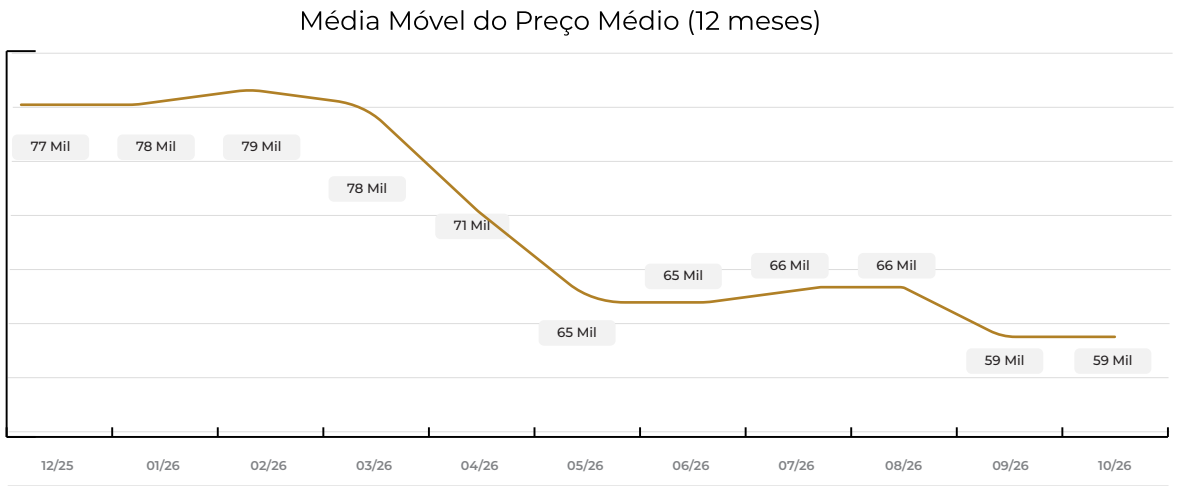


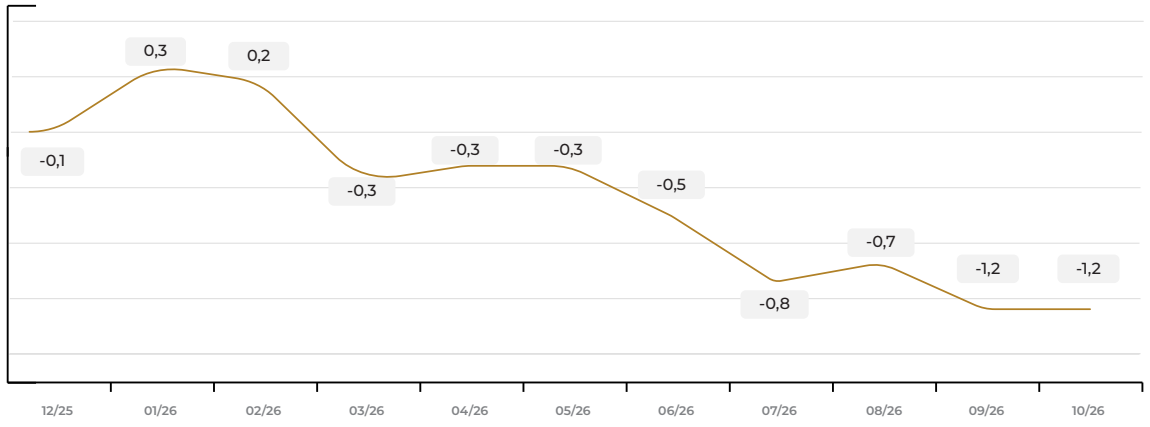
# Jardim Independência (Loteamento)

*Montes Claros, MG*



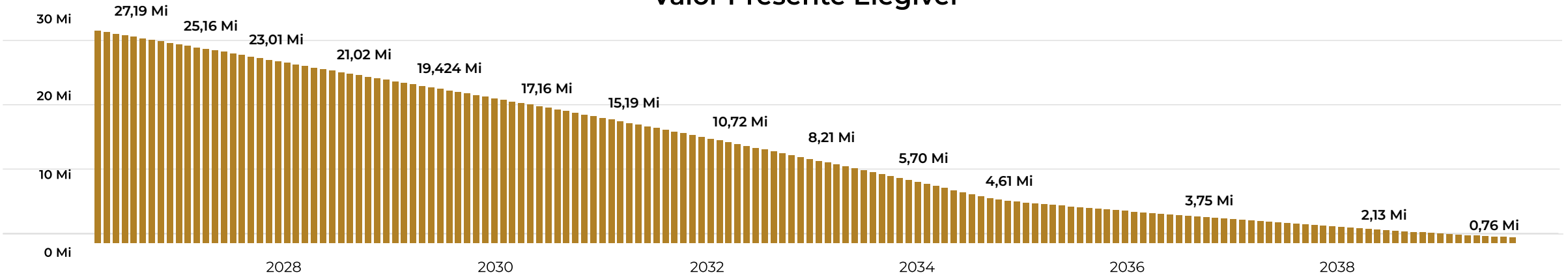



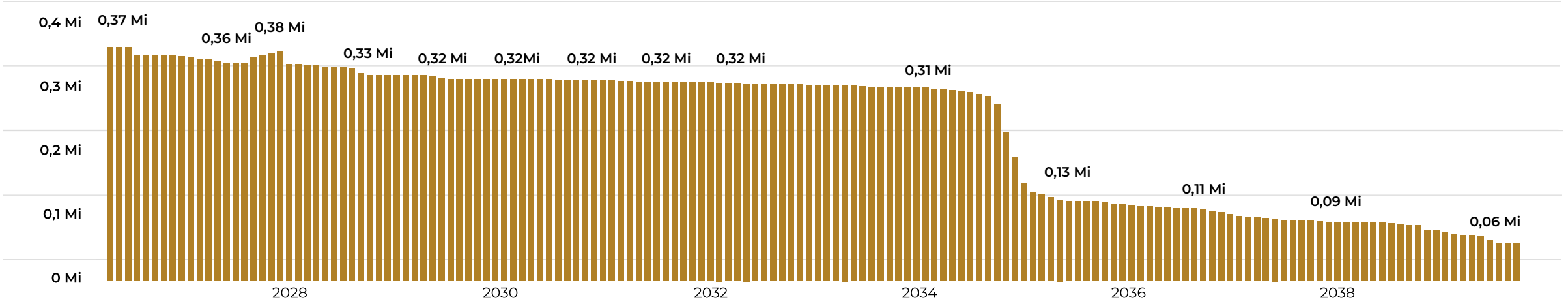
## Jardim Independência (Loteamento)

*Montes Claros, MG*

### Valor Presente Elegível




### Vencimentário Elegível



## Golden Sul I (Loteamento)

*Montes Claros, MG*

O Loteamento Golden Sul I, localizado na região de Montes Claros, integra um plano urbanístico de 499 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, 88,98% 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:



Representação artística do empreendimento

- **VGV (Valor Geral de Vendas):** R$ 34.604.171,23;
- **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: 499
  - Unidades Vendidas: 310
  - Unidades Quitadas: 134
  - Unidades em Estoque: 55
  - Área total: 96.992,39 m²
  - Área média das unidades: 193,98 m²



Representação artística do empreendimento

## Golden Sul I (Loteamento)

*Montes Claros, MG*

Outubro teve 1 venda e 1 distrato, saldo líquido zero; o estoque permaneceu em 55 unidades. As unidades vendidas saíram, em média, a R$ 111.838, acima da média móvel de 12 meses (R$ 100.280). É um sinal de valorização, ainda que com base em uma única venda. Nossa prioridade segue sendo vender o estoque restante.

A maior parte dos distratos vem de clientes com mais de 90 dias de atraso ou de desistências voluntárias. As unidades voltam ao estoque, normalmente com preço maior que o original, e parte do que já foi pago fica no resultado da operação.

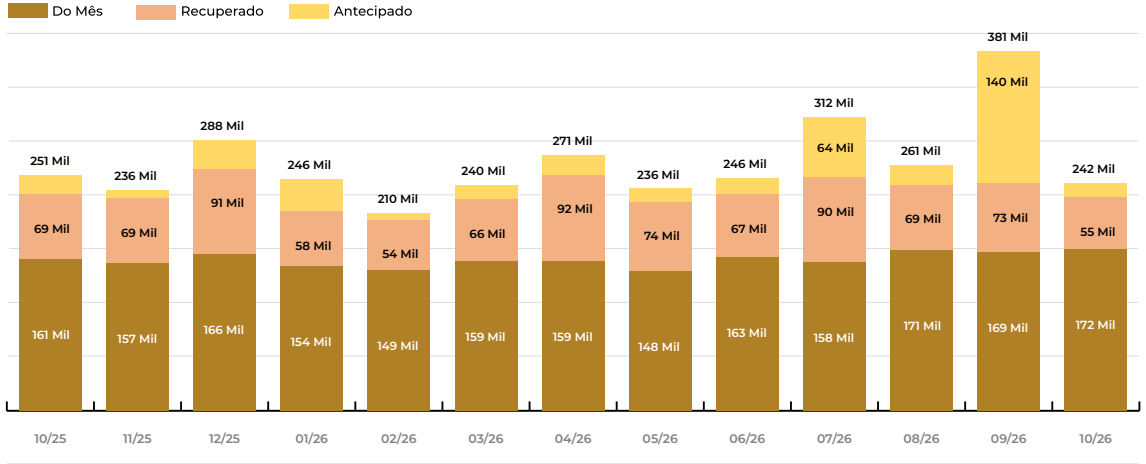
O faturamento do mês foi de R$ 241.773, abaixo de setembro (R$ 381.081), mês com volume atípico de antecipações. Desse total, R$ 171.552 vieram de parcelas do mês, R$ 54.724 de valores recuperados e R$ 15.497 de antecipações.

Os atrasos de até 90 dias subiram para R$ 182.050, ante R$ 157.406 no período anterior. A maior parte está na faixa de até 30 dias (R$ 90.399), e as faixas de 31 a 60 e de 61 a 90 dias somam R$ 64.915 e R$ 26.735, respectivamente.

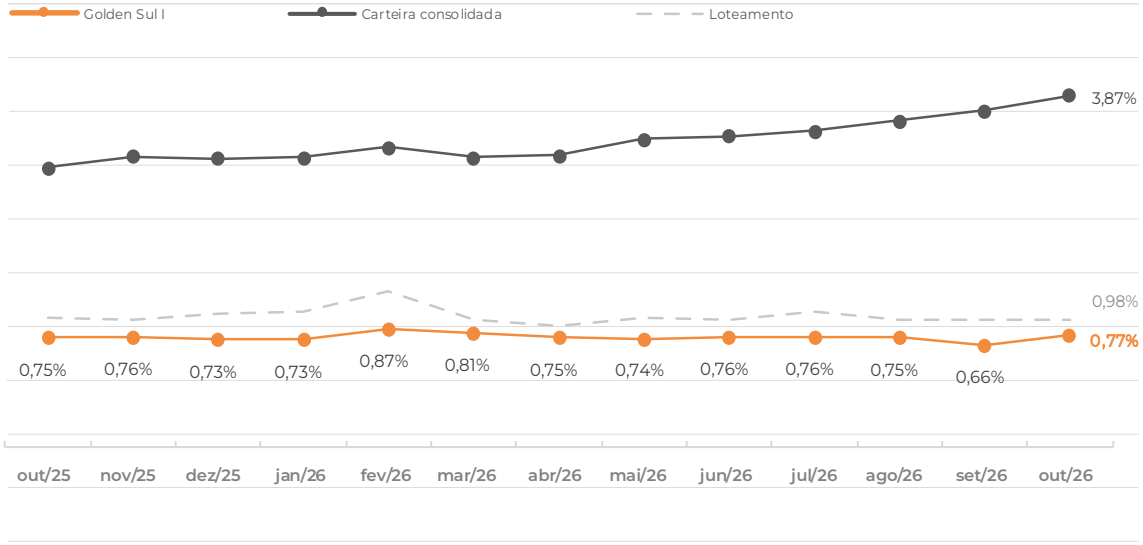
A inadimplência subiu de 0,66% para 0,77% do saldo devedor, nível que não representa risco relevante para o fluxo do Fundo.

Seguimos com a cobrança ativa para reverter a alta dos atrasos, metade deles ainda na faixa de até 30 dias.

**Faturamento**

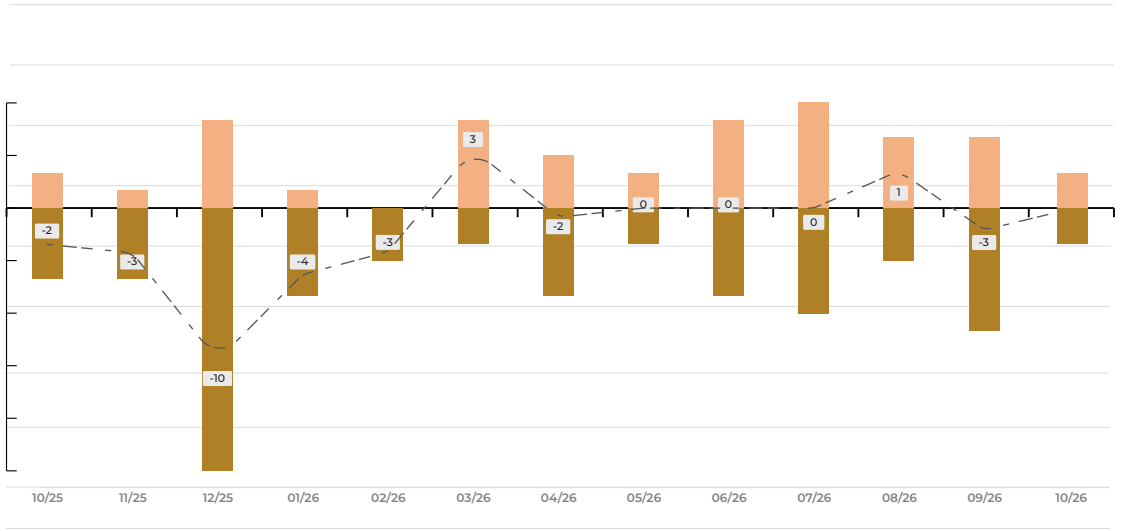


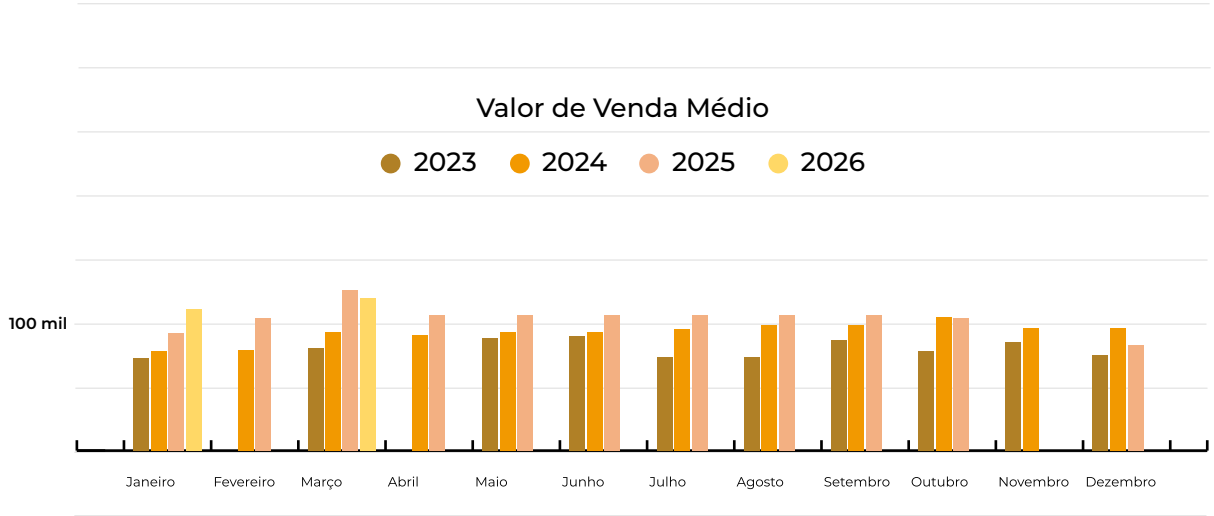

**Inadimplência sobre o Saldo Devedor**



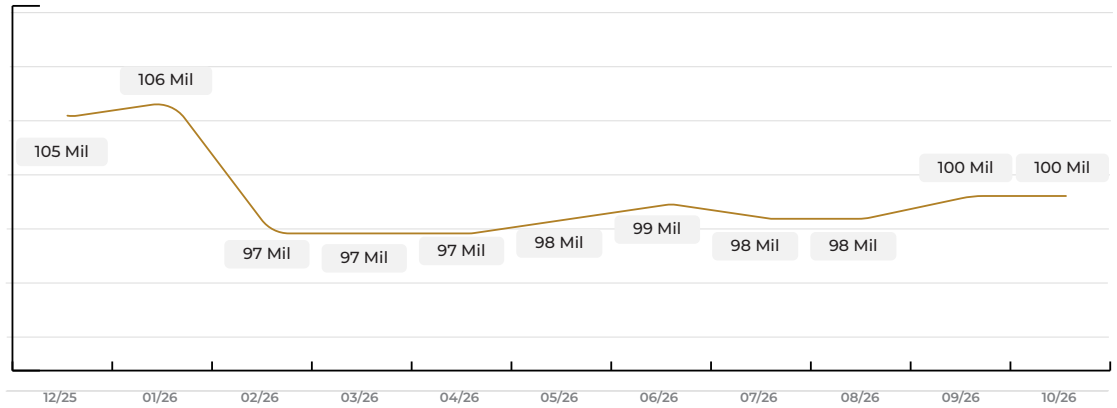
# Golden Sul I (Loteamento)

*Montes Claros, MG*

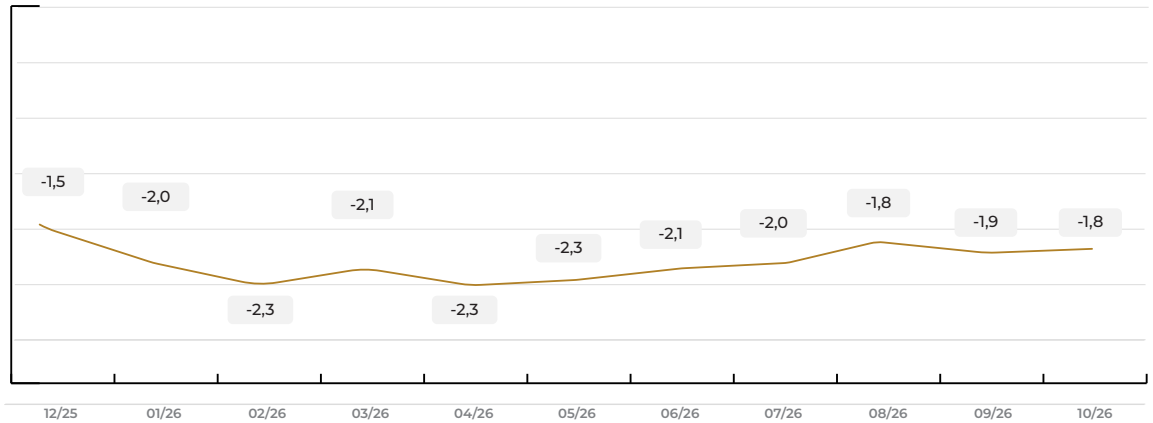



## Média Móvel do Preço Médio (12 meses)



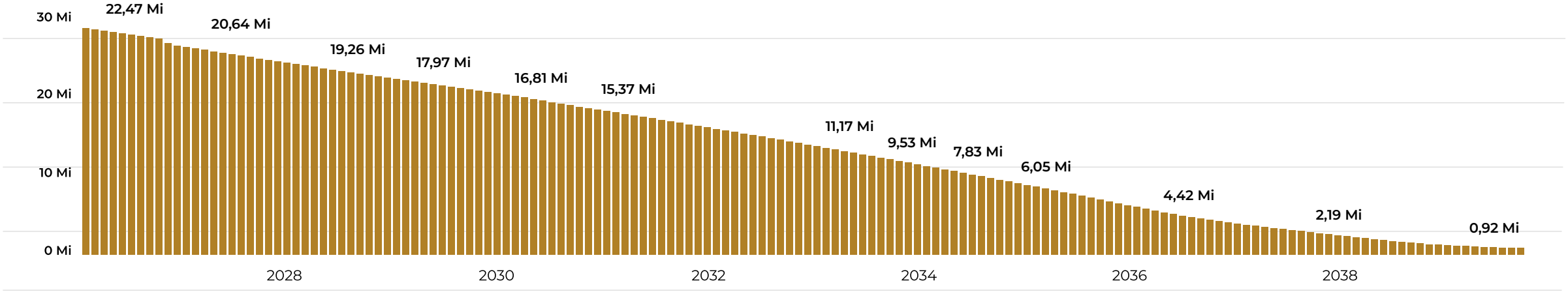

## Média Móvel das Vendas Líquidas (12 meses)



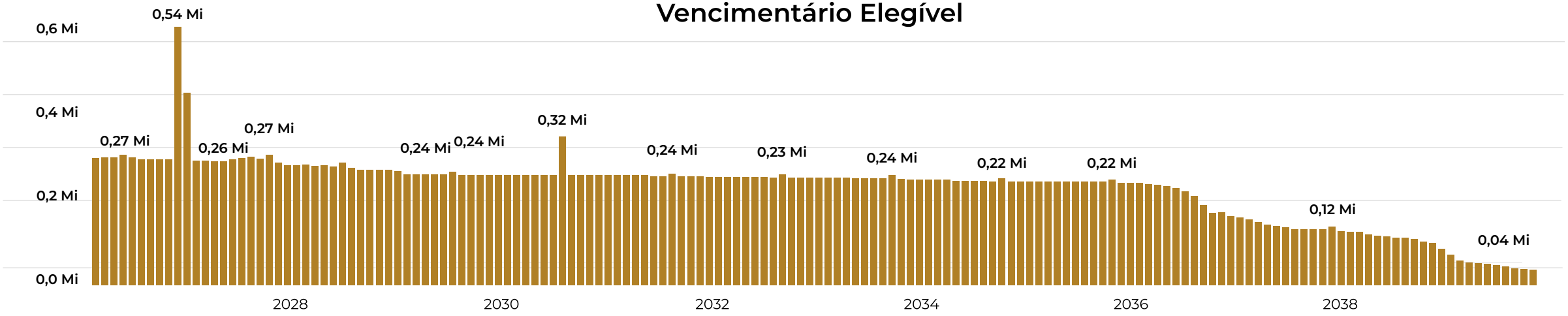
## Golden Sul I (Loteamento)

*Montes Claros, MG*

### Valor Presente Elegível




### Vencimentário Elegível



## Representações artísticas dos Empreendimentos




**São Roque -** 217 Unidades




**Golden Sul II -** 350 Unidades **Itapuranga II -** 256 Unidades




**Maricá I -** 400 Unidades




**Mosaico II -** 256 Unidades




**São José -** 300 Unidades




**Maricá II -** 400 Unidades




**Villa das Acácias -** 18 Unidades




**São Judas -** 267 Unidades




**Golden Manaus -** 765 Unidades

A carteira operacional da **HOD Holding** fechou outubro com 75,37% das unidades vendidas e 24,63% em estoque, um avanço de 0,53 p.p. no mês. As SPEs operacionais somam R$ 285,4 milhões em recebíveis e R$ 208,0 milhões de saldo devedor. A inadimplência subiu 0,23 p.p., para 4,66% do saldo devedor, e chegou a 5,66% na base pro-soluto com custas. Acompanhamos esse movimento de perto, com ações de cobrança em andamento, e consideramos o patamar administrável para o perfil dos ativos.

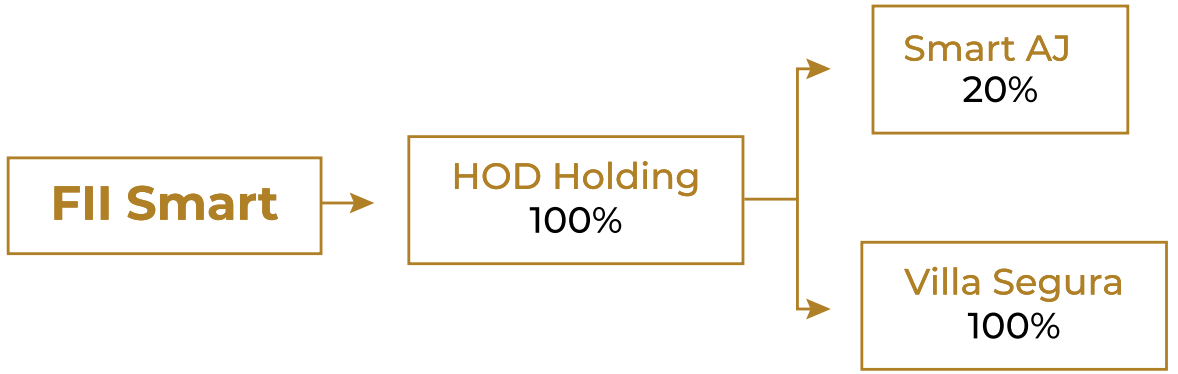
**Smart AJ:** dos 30 projetos da carteira, 11 estão em operação, com 74,48% das unidades vendidas e alta de 0,56 p.p. sobre setembro. Os recebíveis somam R$ 274,3 milhões e o saldo devedor R$ 200,4 milhões. A inadimplência é de 4,70% do saldo devedor e 5,75% na base pro-soluto com custas.

Boa parte desse índice vem de um único ativo: a SPE Smart Amazonas. Ela responde por apenas 4,33% do saldo devedor da Smart AJ, mas tem inadimplência de 55,78% do próprio saldo devedor e concentra cerca de metade dos valores em atraso da Smart AJ. Tratamos o ativo à parte porque o problema tem causa própria: a carteira tem alto percentual de contratos pro-soluto e, pelo vínculo com a Caixa, o distrato não é viável. Assim, os atrasos se acumulam em vez de a unidade voltar ao estoque. Por isso, os gráficos de incorporação usam como referência a linha “Incorporação ex-Smart Amazonas”. Sem ela, o índice de inadimplência de incorporação sai de 9,28% para 4,38%. Excluindo a Smart Amazonas, a carteira consolidada do Fundo tem inadimplência de 2,09% do saldo devedor e 2,44% na base *pro-soluto* com custas, o que mostra a boa qualidade de crédito dos demais projetos.

A cobrança é feita em etapas, do contato direto à negativação e ao protesto, quando o caso exige. Em paralelo, buscamos acordos por meio de termos de confissão de dívida e aditivos contratuais.

**Villa Segura:** com as obras concluídas e 98,63% das unidades vendidas, restam apenas 2 unidades em estoque. A carteira tem R$ 11,11 milhões em recebíveis e R$ 7,63 milhões de saldo devedor. A inadimplência é de 3,59% do saldo devedor e está sob acompanhamento, com ações de cobrança em andamento.

No conjunto, a carteira da HOD Holding mostra uma base operacional sólida: as vendas avançam mês a mês e a inadimplência, fora a Smart Amazonas, está controlada. A cobrança ativa e a geração recorrente de caixa dos empreendimentos ajudam a preservar a qualidade dos ativos. Nos últimos 12 meses, o Fundo recebeu em média R$ 994 mil por mês da HOD Holding.



| EMPRESA | % SOCIETÁRIO |
|---|---|
| SMART HOUSE AMAZONAS SPE LTDA | 100,00% |
| SMART HOUSE SAO JOSE SPE LTDA | 100,00% |
| SMART GRAN PARK SPE LTDA | 100,00% |
| SMART PIONEER SPE LTDA | 100,00% |
| SMART TOWER VERSALHES SPE LTDA | 100,00% |
| SMART TOWER KUARA SPE LTDA * | 100,00% |
| SMART TOWER AVENIDA BRASIL SPE LTDA * | 100,00% |
| SMART TOWER VIA LACTEA SPE LTDA * | 100,00% |
| SMART MIRA RIO NEGRO SPE LTDA | 100,00% |
| ITAPURANGA 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA | 100,00% |
| SMART CHACARA FLORA SPE LTDA * | 100,00% |
| SMART GRAN PARK II SPE LTDA | 100,00% |
| SMART TOWER PREMIER 1 SPE LTDA | 100,00% |
| SMART LOTEAMENTO AVARE KJ SPE LTDA | 100,00% |
| SMART SAO JUDAS SPE LTDA | 99,99% |
| SMART HOUSE SAO ROQUE EMPREENDIMENTO SPE LTDA | 99,99% |
| SMART HOUSE GOLDEN SUL 3 SPE LTDA | 99,99% |
| SMART VILLE DIVINOPOLIS SPE LTDA | 99,99% |
| SMART GOLDEN INDEPENDENCIA SPE LTDA * | 99,99% |
| SMART BELVEDERE SPE LTDA | 99,99% |
| SMART TOWER MOSAICO II SPE LTDA | 99,99% |
| SMART VILLA DAS ACACIAS INCORPORACOES IMOBILIARIAS SPE LTDA | 99,00% |
| SMART CAMPO GRANDE INCORPORACOES IMOBILIARIAS SPE - LTDA | 90,00% |
| SMART HOUSE COSTA AZUL SPE LTDA | 90,00% |
| SMART PARK SPE LTDA | 67,00% |
| SMART HOUSE GOLDEN SUL 2 SPE LTDA | 60,00% |
| SMART SAO JOSE CAMPOS DOS GOYTACAZES SPE LTDA | 50,00% |
| SMART HOUSE MARICA EMPREENDIMENTO SPE LTDA | 50,00% |
| SMART VILLE ITABORAI SPE LTDA | 50,00% |
| SMART HOUSE MARICA EMPREENDIMENTO 2 SPE LTDA | 50,00% |

* SPEs em processo de distrato.

## 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, 98,63% das unidades estão vendidas.

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



Foto aérea do empreendimento

- **VGV (Valor Geral de Vendas):** R$ 26.775.027,60
- **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: 146
  - Unidades Vendidas: 108
  - Unidades Quitadas: 36
  - Unidades em Estoque: 2
  - Área total: 230,68 m²



Entrada do empreendimento

## Villa Segura (Loteamento)

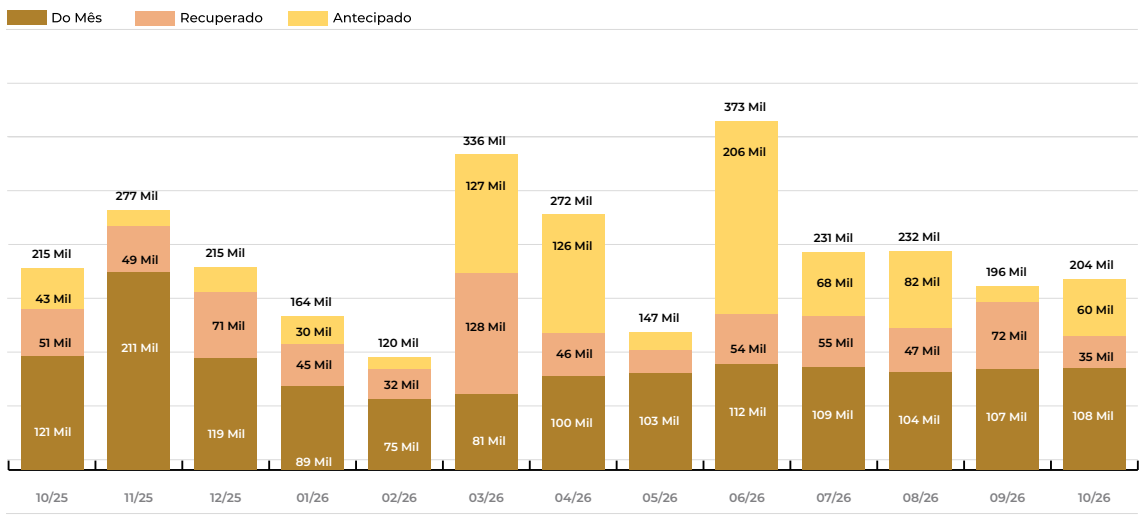
*Montes Claros, MG*

Em outubro não houve vendas nem distratos, e o estoque permaneceu em apenas 2 unidades. Nos últimos 12 meses, a média móvel do preço de venda ficou em R$ 88.726. Nosso foco agora é vender essas últimas unidades.

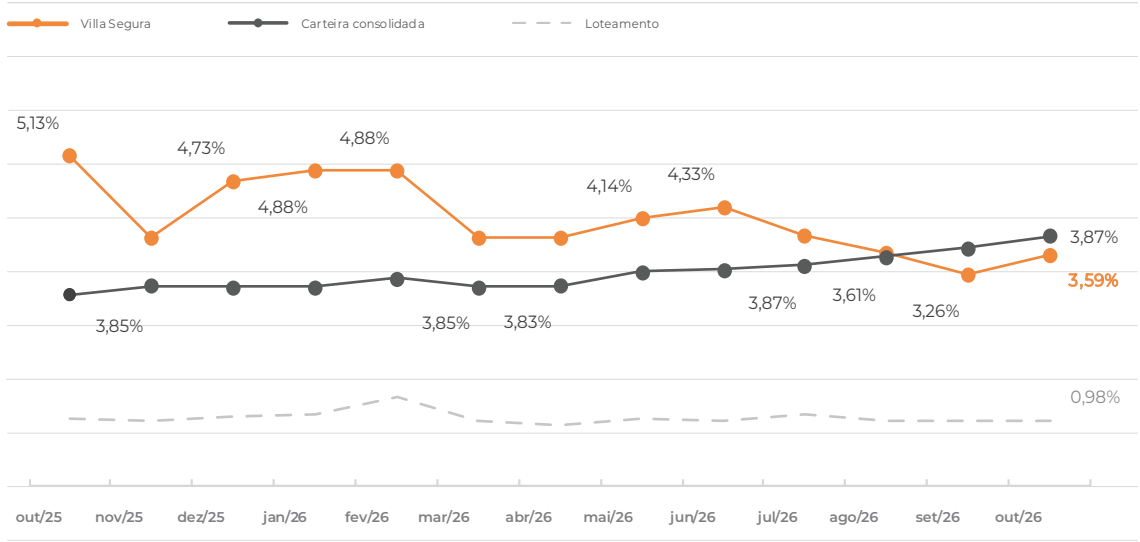
O faturamento do mês foi de R$ 204 mil, acima dos R$ 197 mil de setembro. Desse total, R$ 108.368 vieram de parcelas do próprio mês, R$ 35.271 de valores recuperados e R$ 60.432 de antecipações.

Os valores em atraso subiram de R$ 254.633 em setembro para R$ 273.746 em outubro, sendo R$ 104.648 em atrasos de até 90 dias e R$ 169.099 acima de 90 dias. Sobre o saldo devedor, o índice subiu de 3,26% para 3,59%. Vemos esse nível como controlado e adequado ao perfil da carteira, sem risco relevante para os recebimentos do Fundo. Seguimos com a cobrança ativa, e há negociações e acordos em andamento.

**Faturamento**

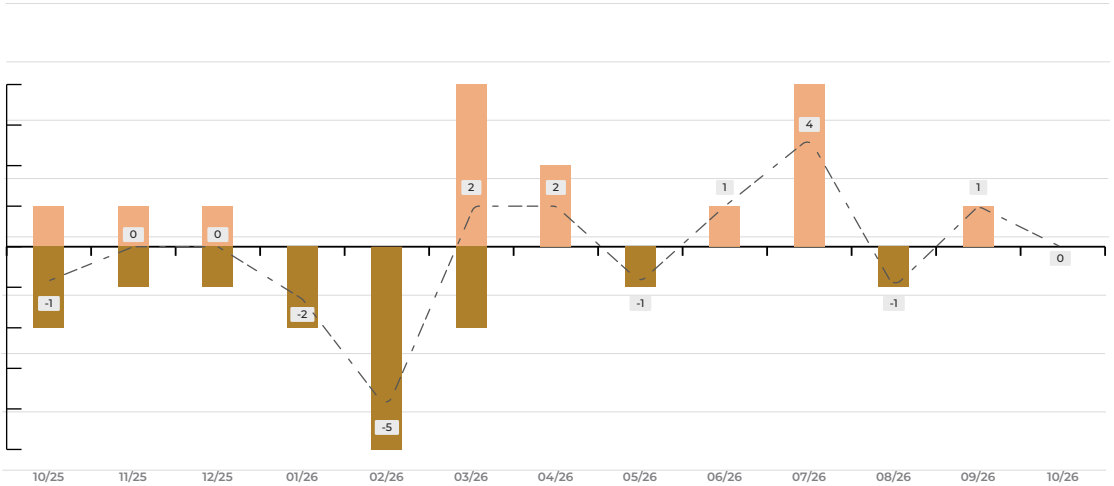


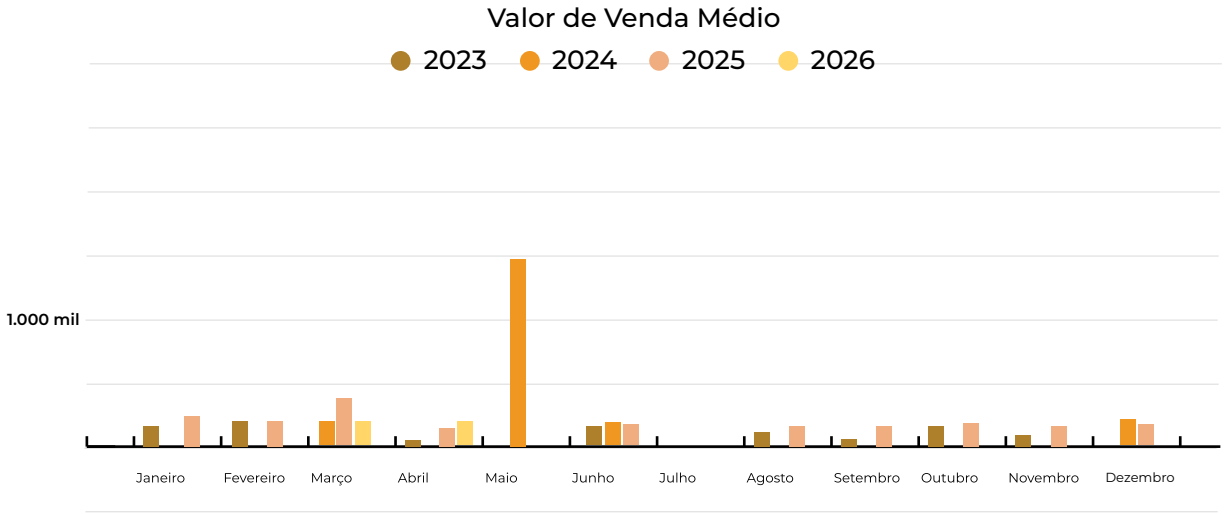

**Inadimplência sobre o Saldo Devedor**



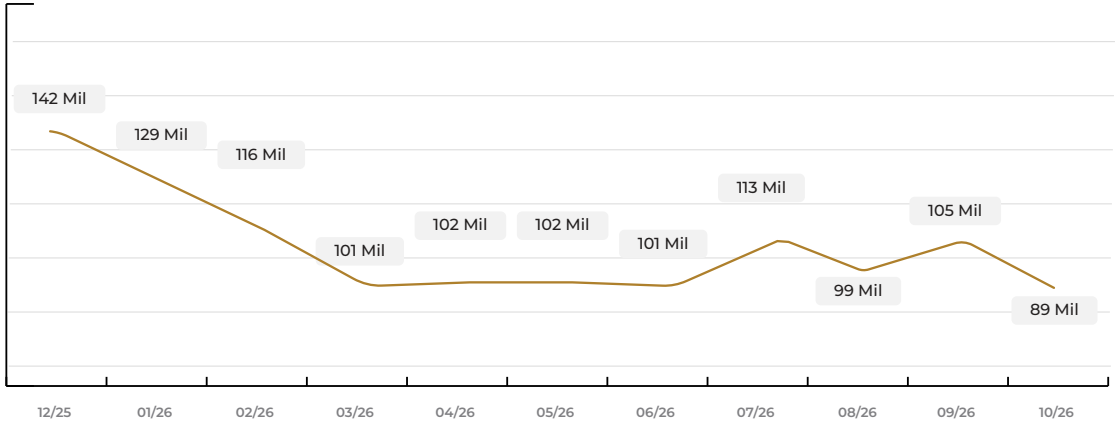
# Villa Segura (Loteamento)

*Montes Claros, MG*

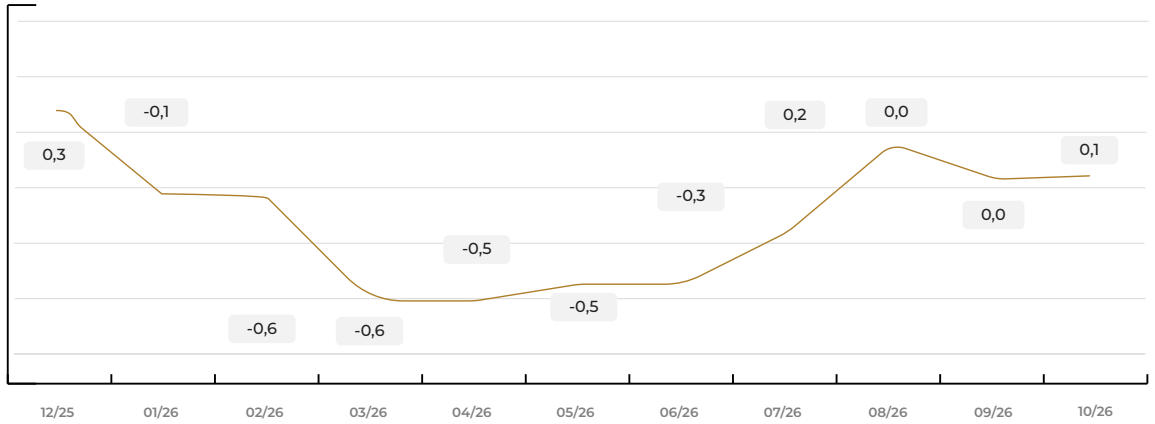



## Média Móvel do Preço Médio (12 meses)



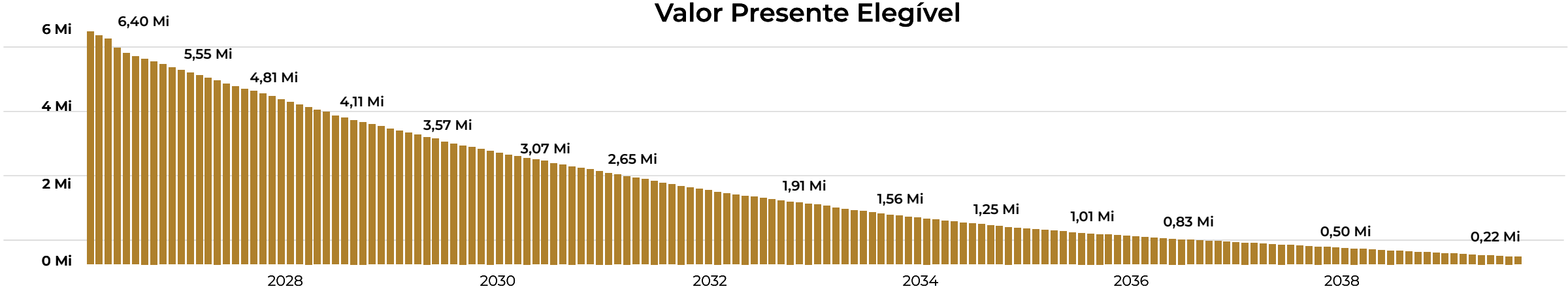

## Média Móvel das Vendas Líquidas (12 meses)



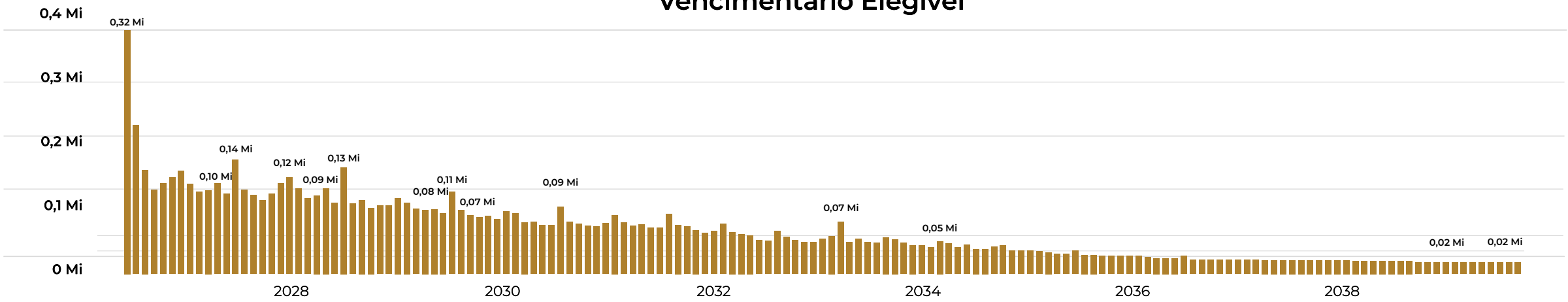
## Villa Segura (Loteamento)

*Montes Claros, MG*

### Valor Presente Elegível



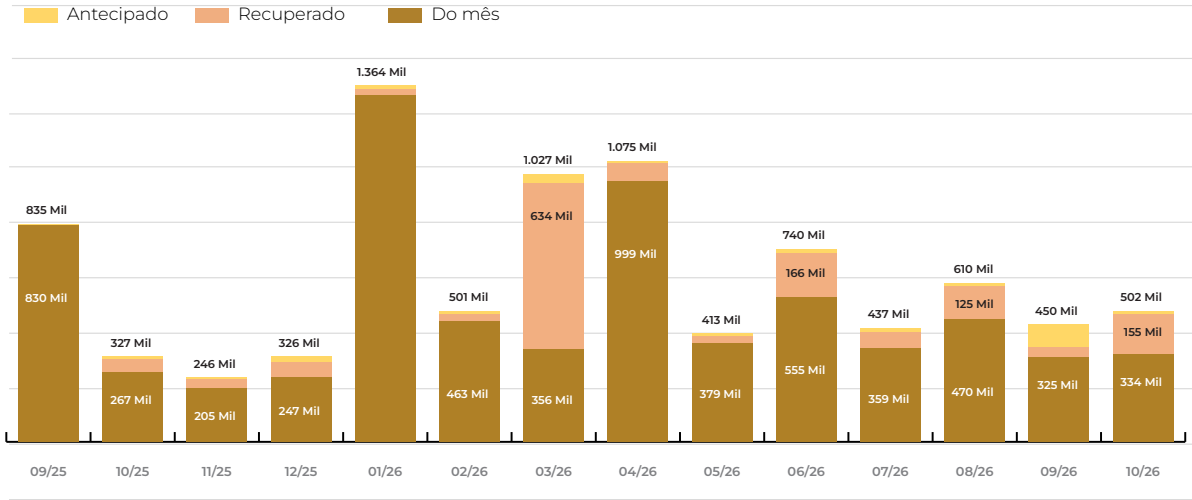

### Vencimentário Elegível

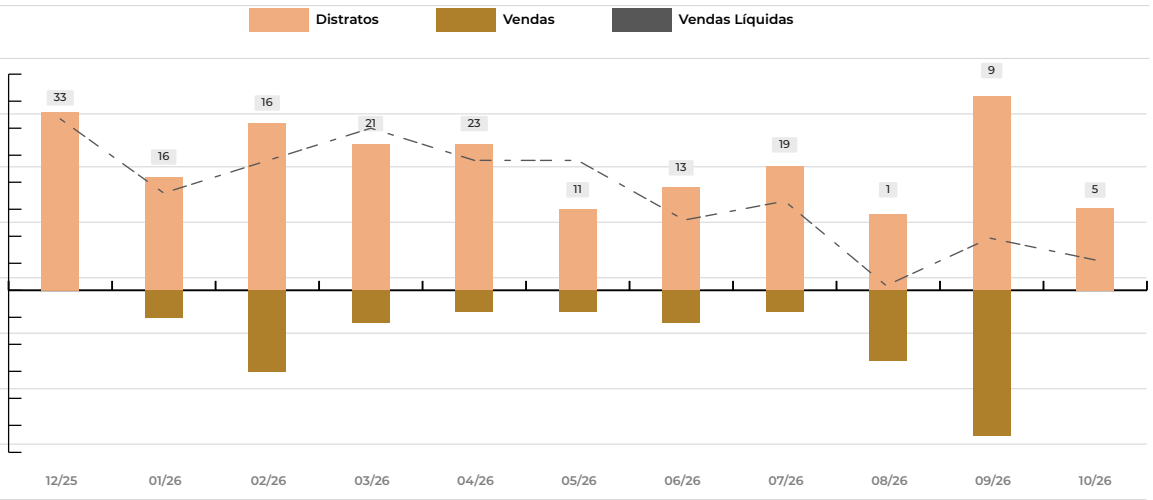


# Golden Manaus (Loteamento)

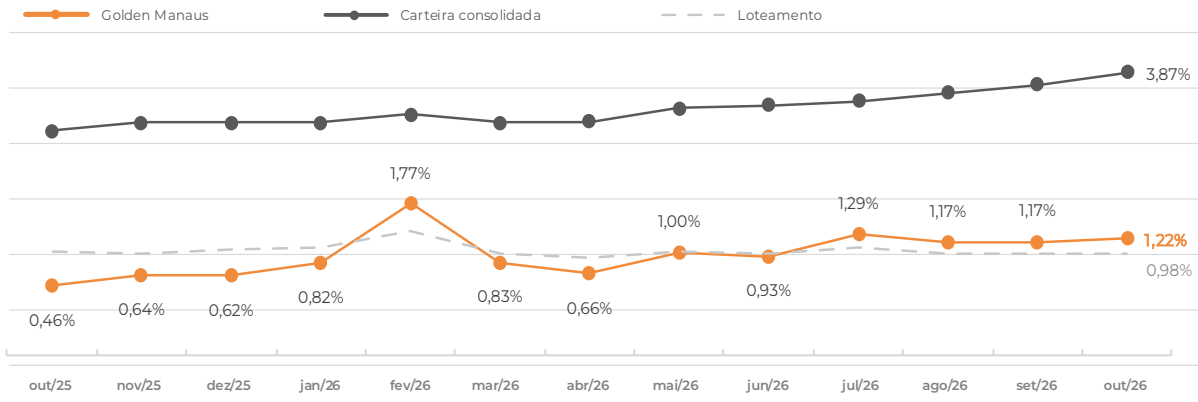
*Manaus, AM*

## Faturamento

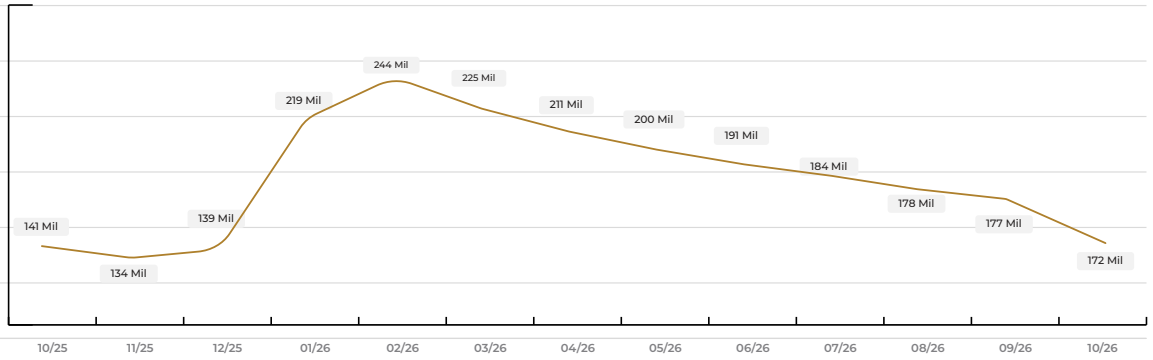



## Inadimplência sobre o Saldo Devedor



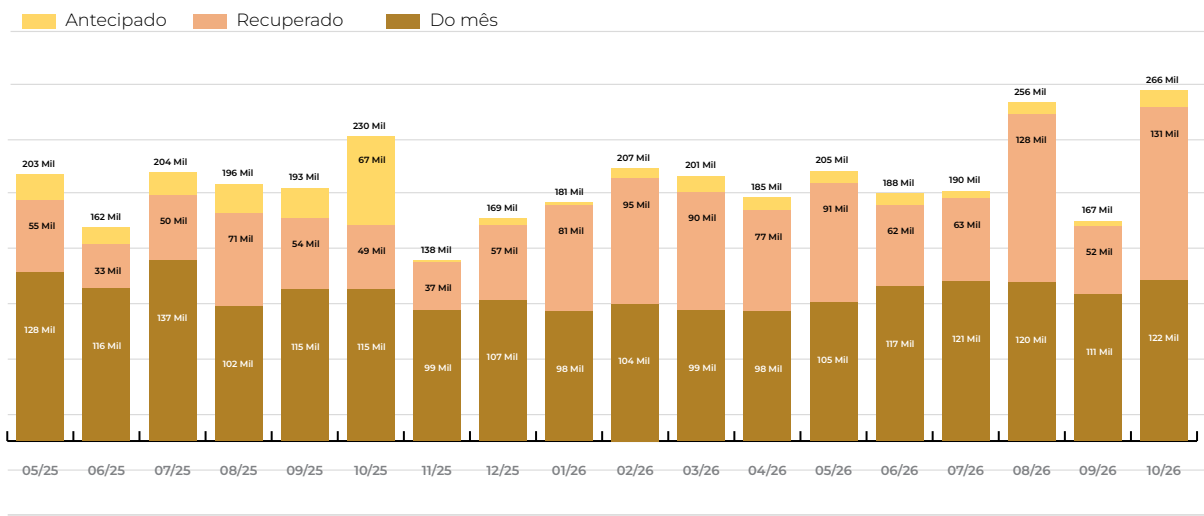

## Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

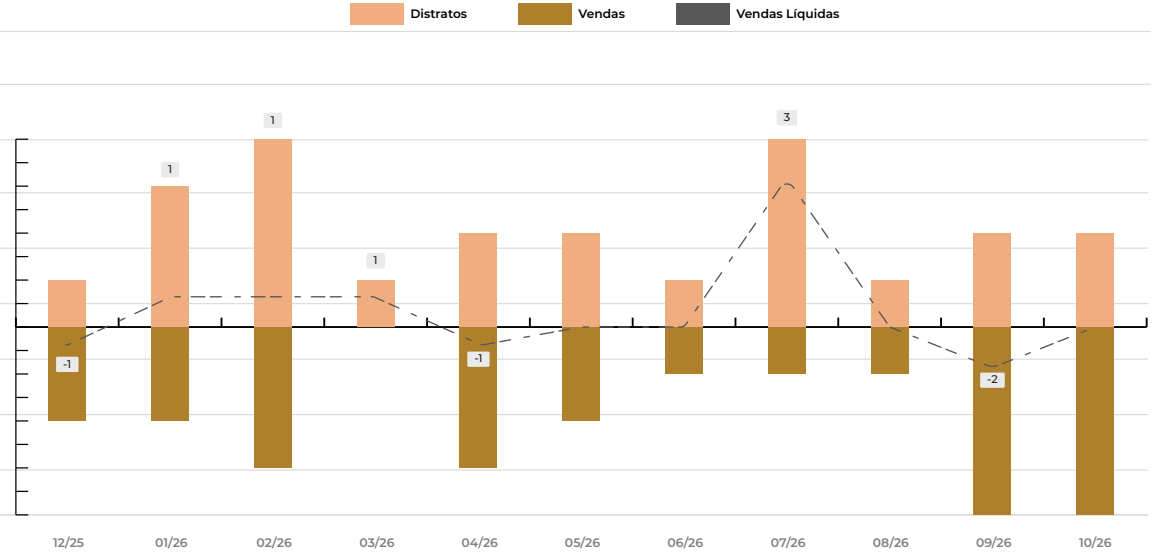


# São Roque (Loteamento)

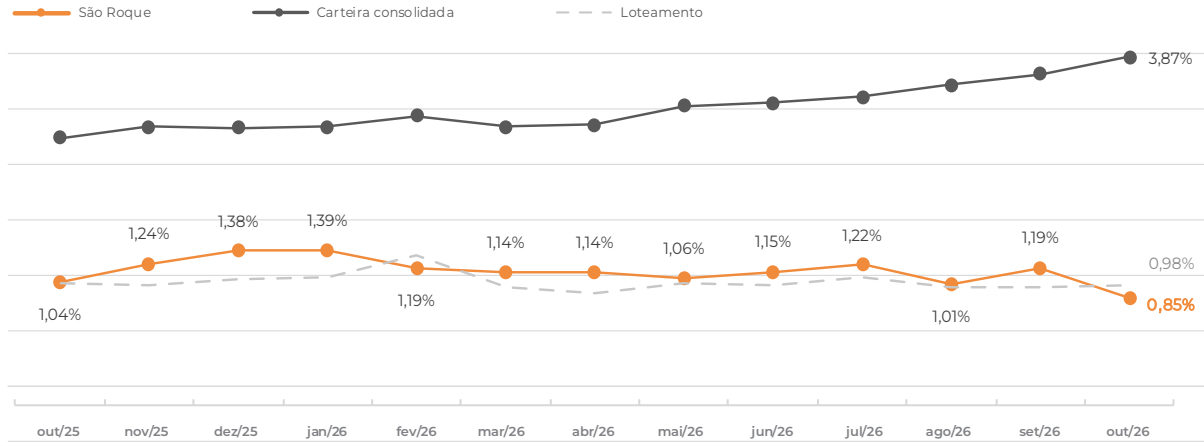
*Montes Claros, MG*

## Faturamento

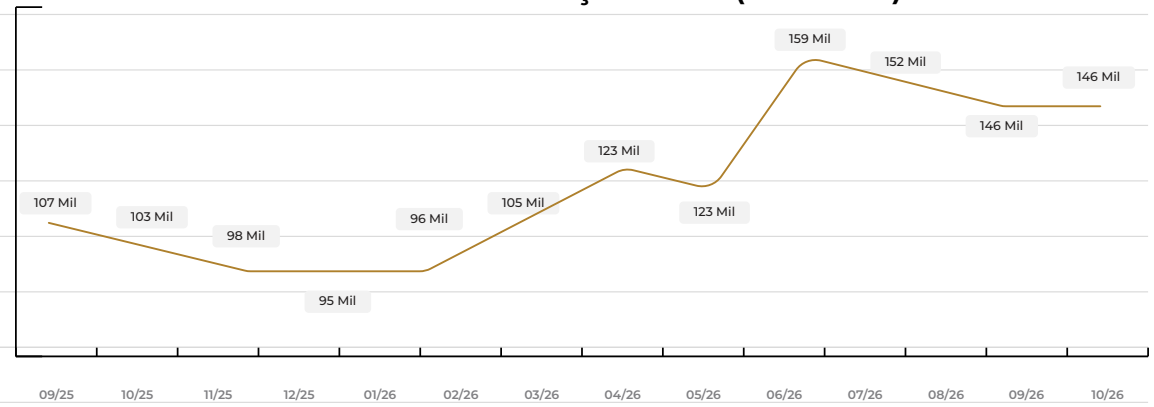



## Inadimplência sobre o Saldo Devedor



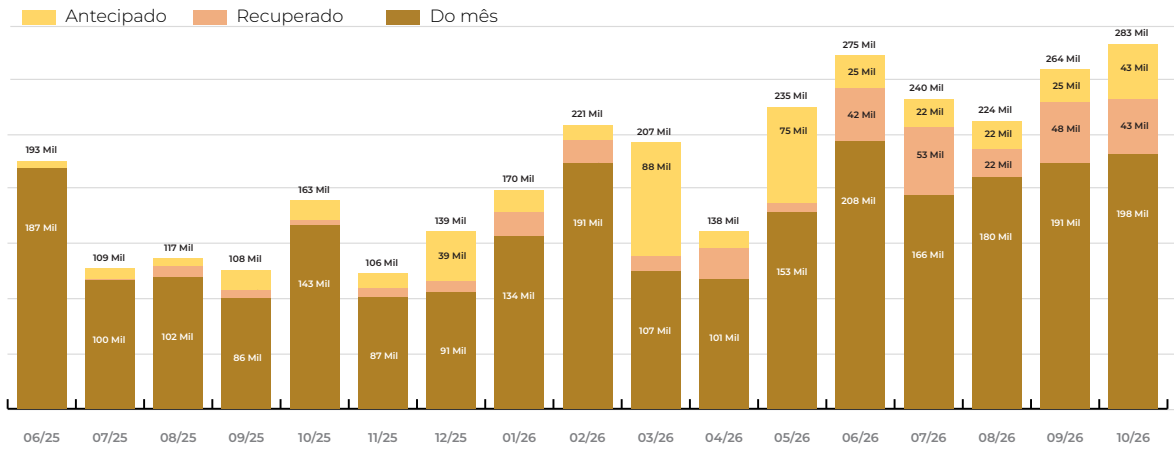

## Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

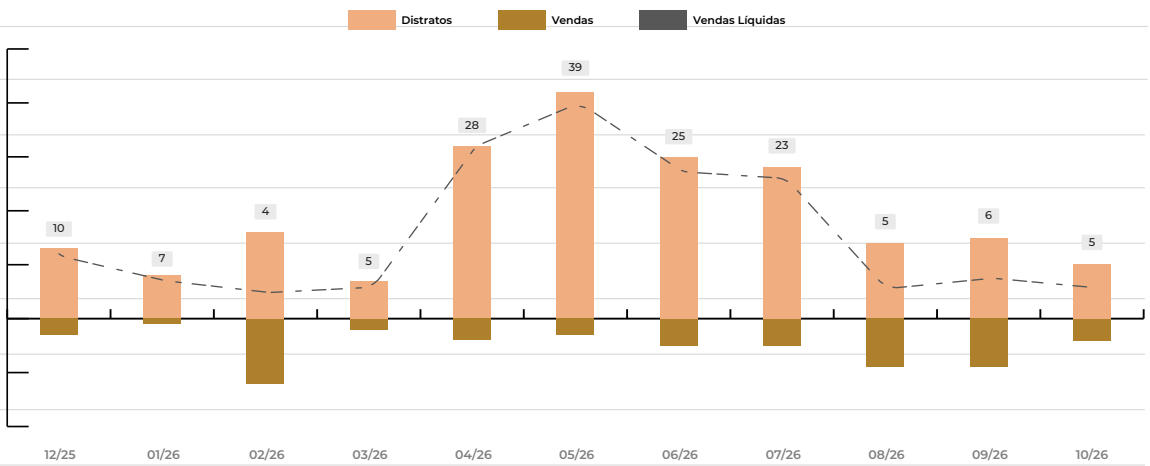


## Golden Sul II (Loteamento)

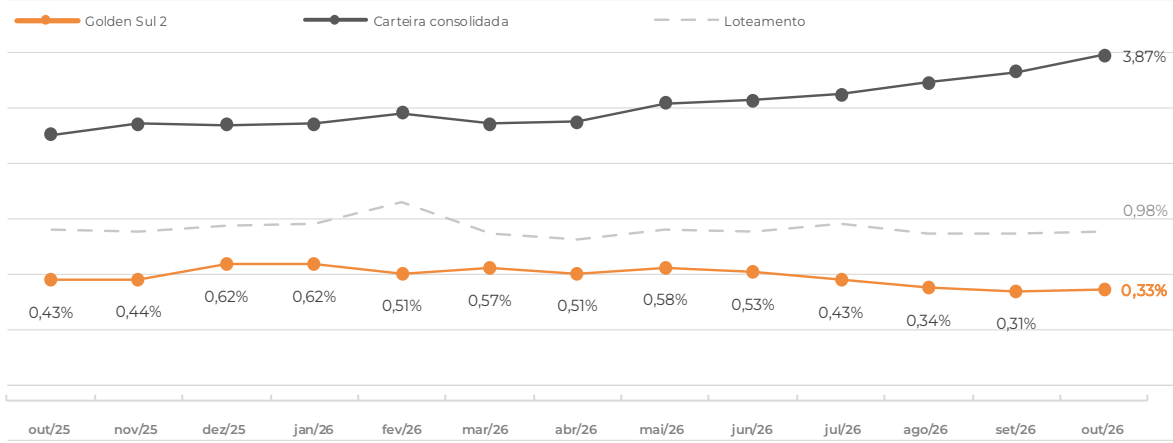
*Montes Claros, MG*

### Faturamento

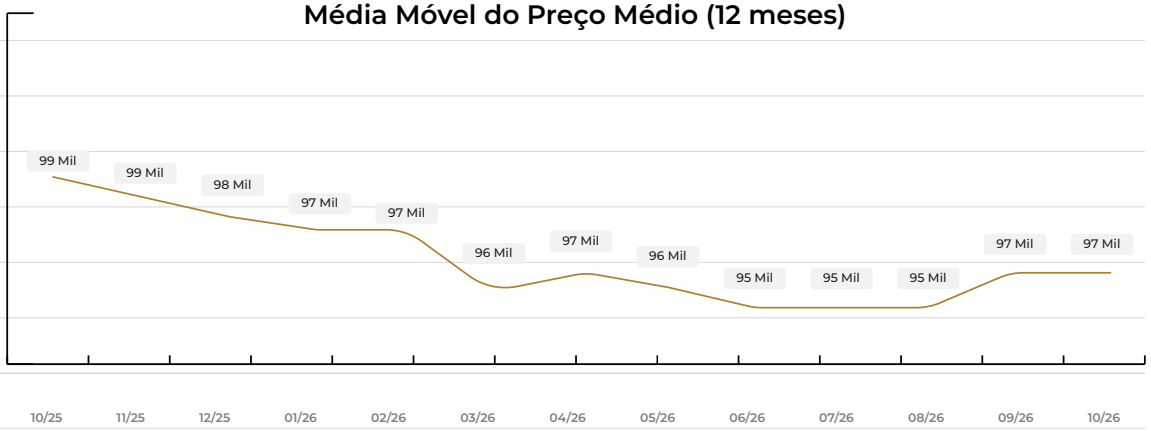



### Inadimplência sobre o Saldo Devedor



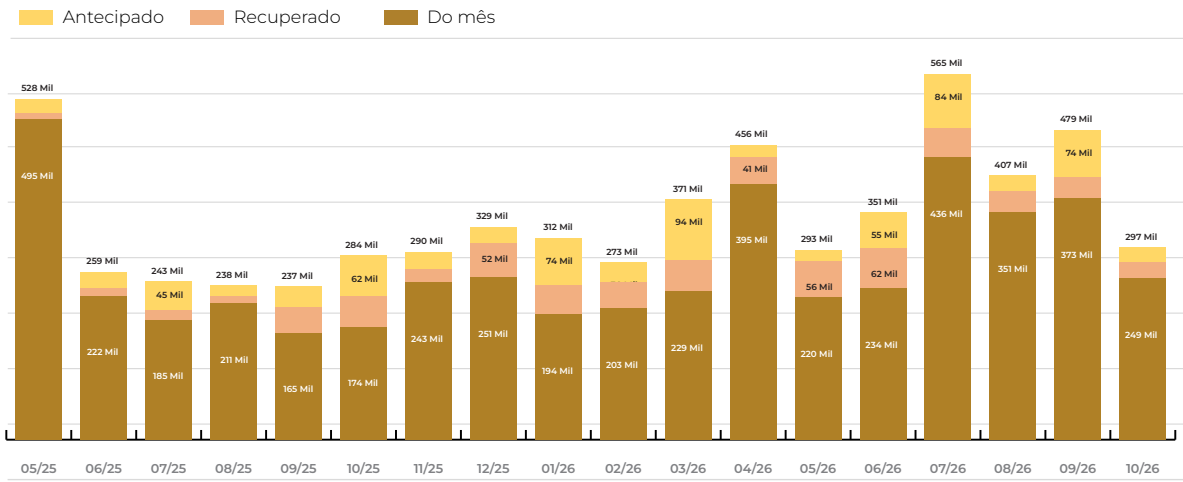

### Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

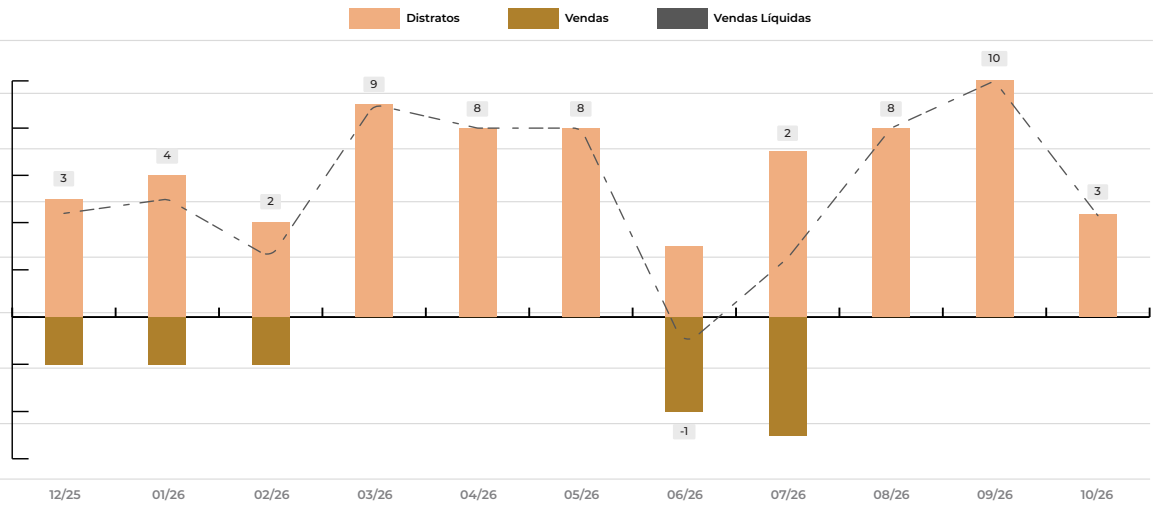


# Tower Mosaico II (Incorporação)

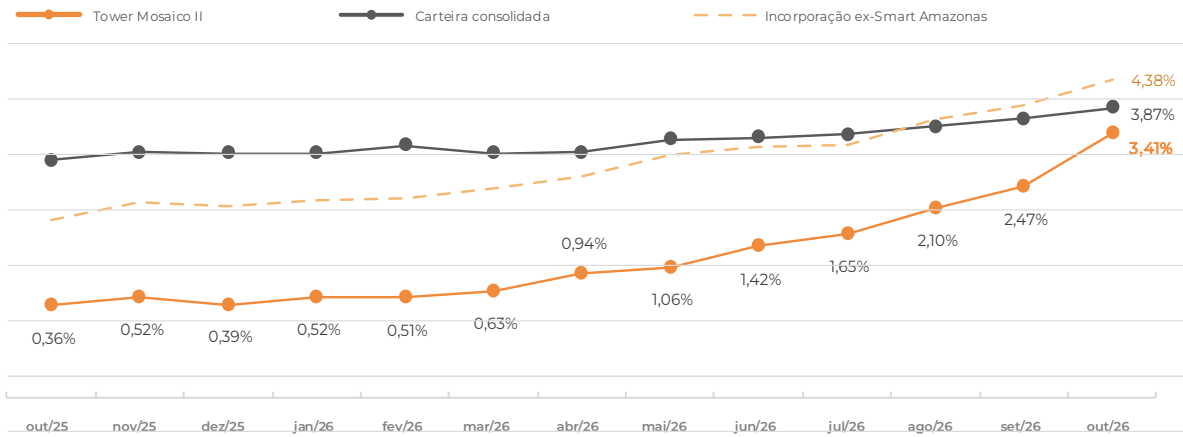
*Manaus, AM*

## Faturamento

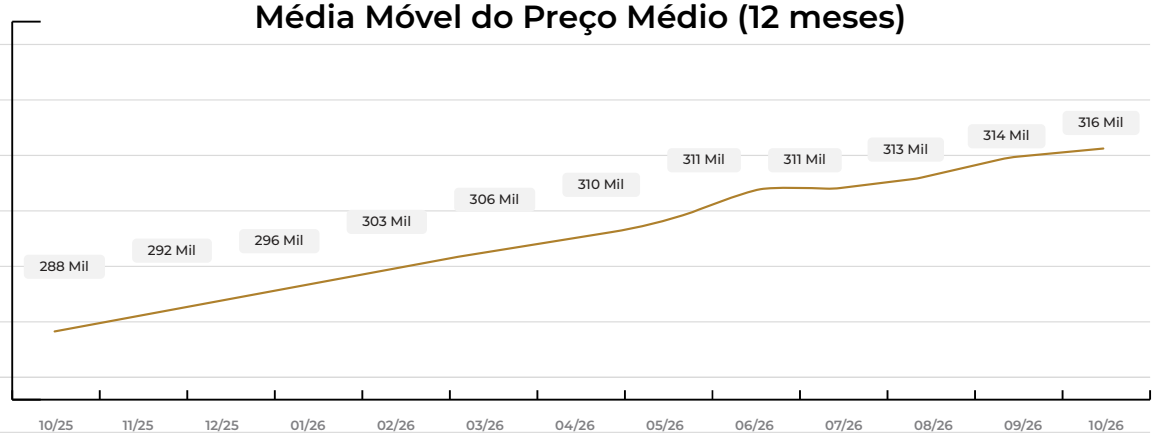



## Inadimplência sobre o Saldo Devedor



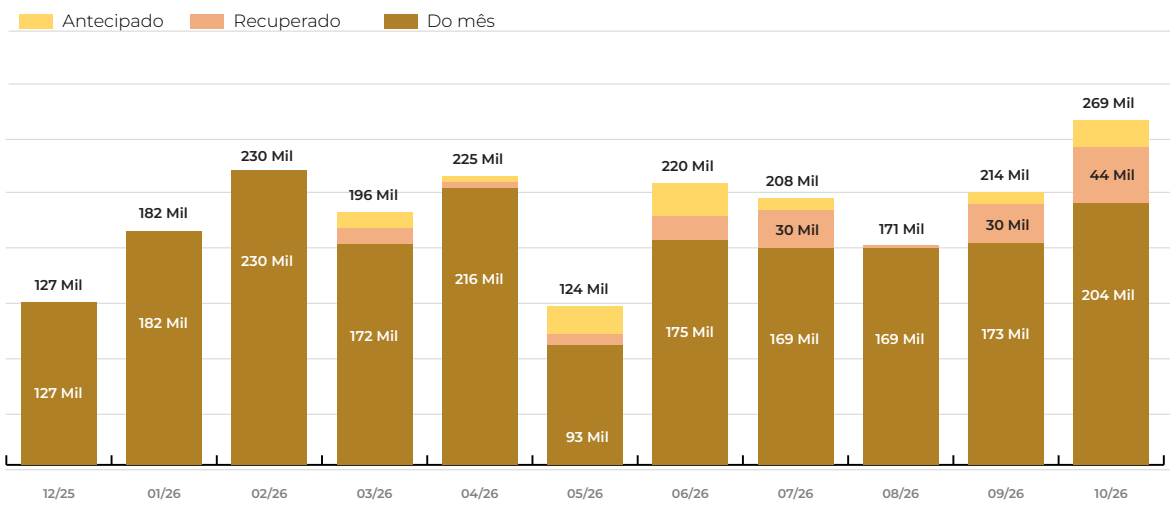

## Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

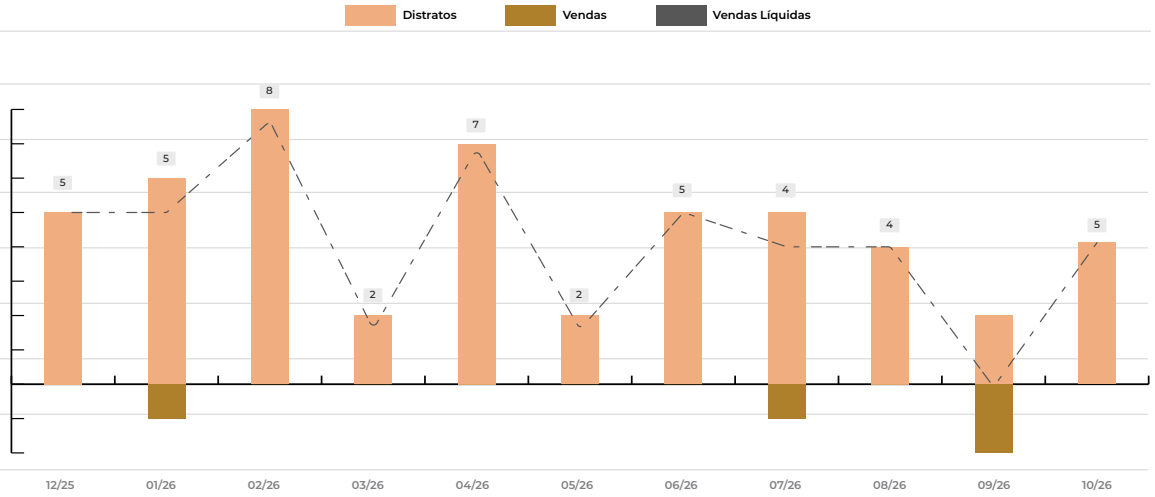


# Itapuranga II (Incorporação)

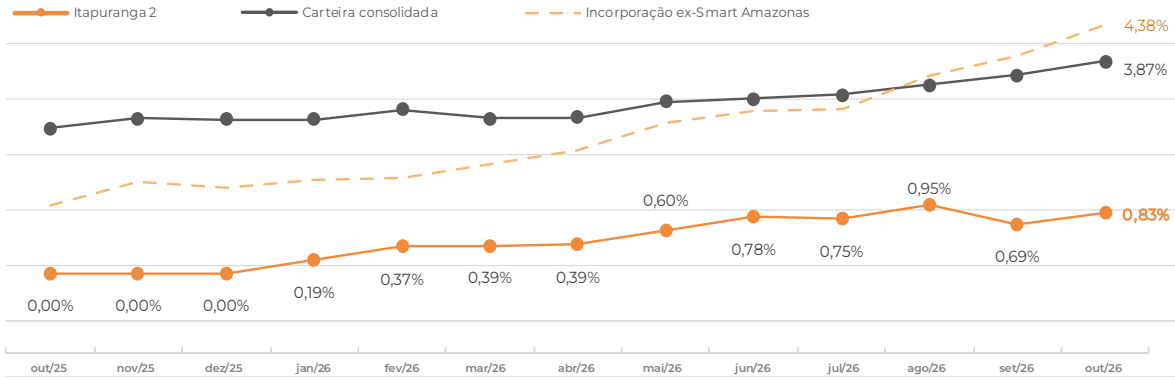
*Manaus, AM*

## Faturamento

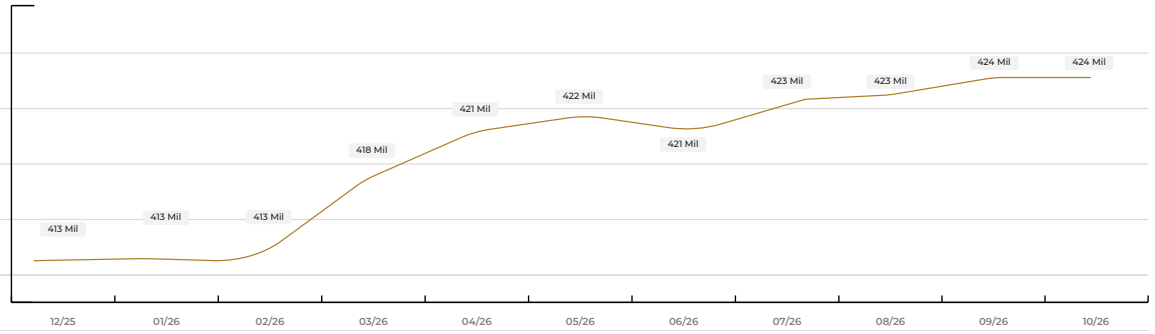



## Inadimplência sobre o Saldo Devedor



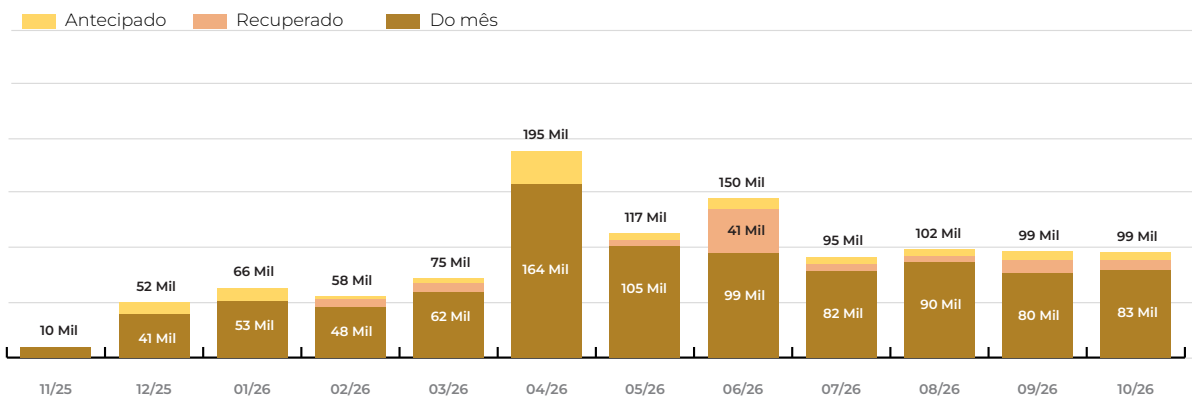

## Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

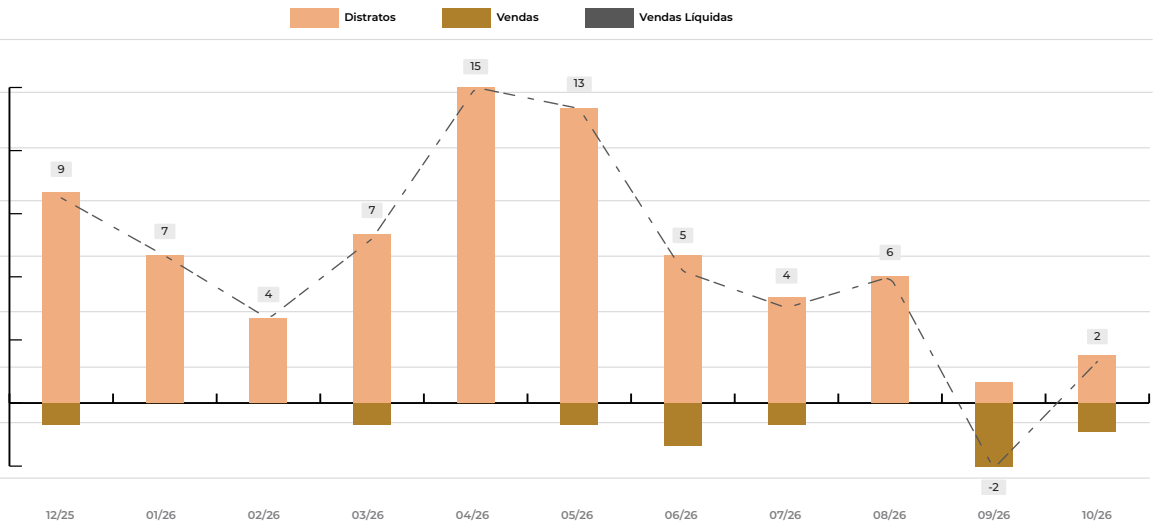


# Maricá II (Incorporação)

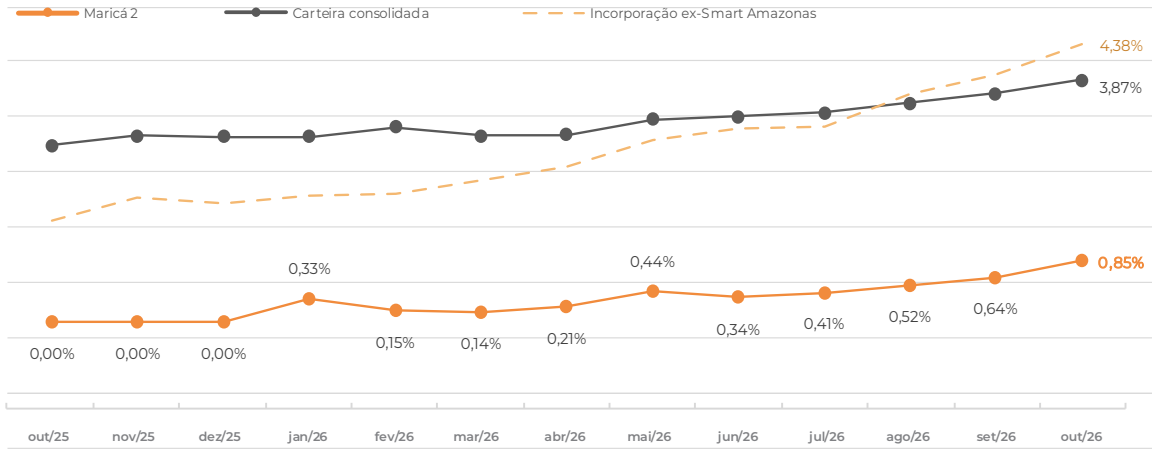
*Maricá, RJ*

## Faturamento

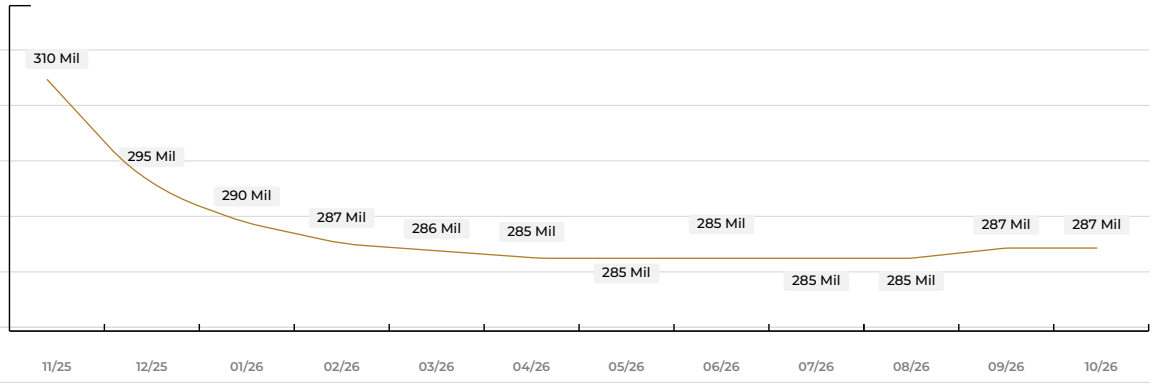



## Inadimplência sobre o Saldo Devedor



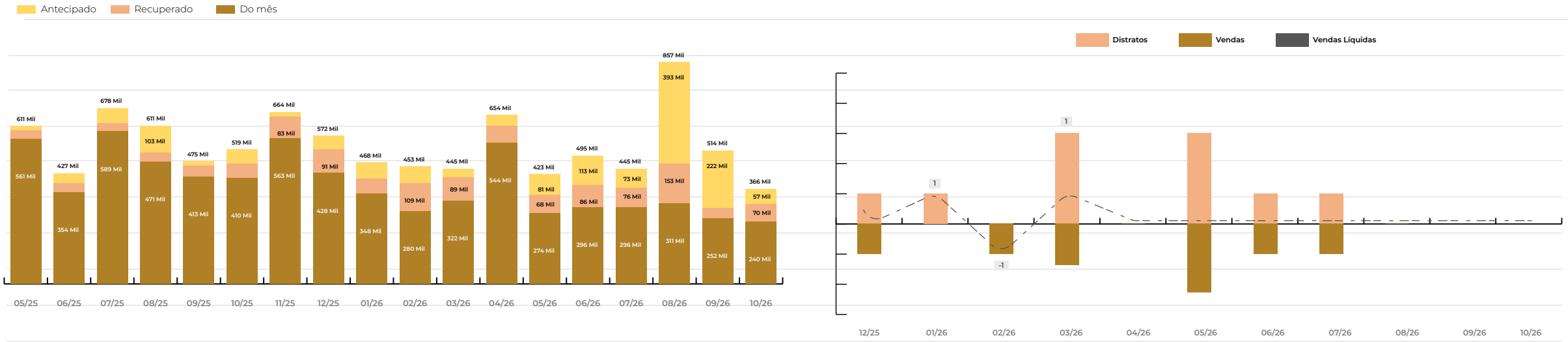

## Média Móvel do Preço Médio (12 meses)



# Maricá I (Incorporação)

*Maricá, RJ*

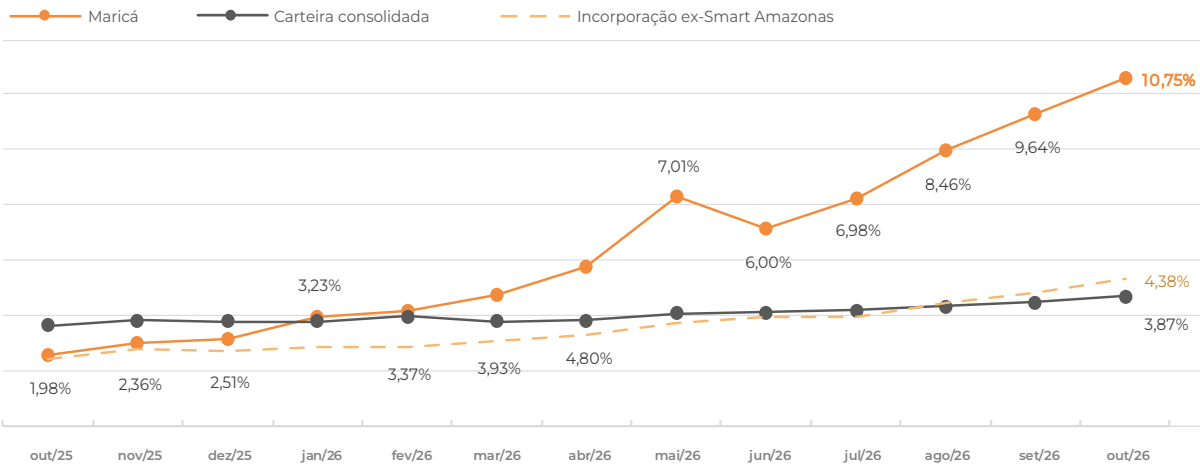
## Faturamento



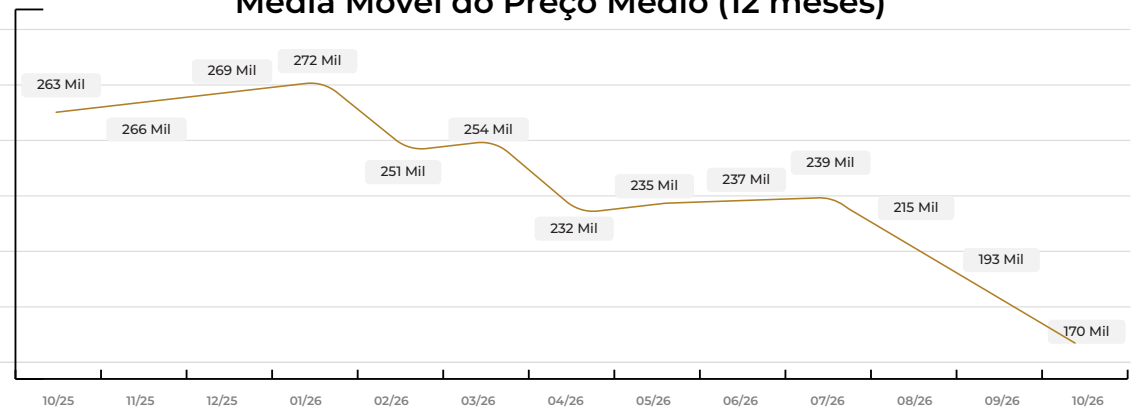




## Inadimplência sobre o Saldo Devedor



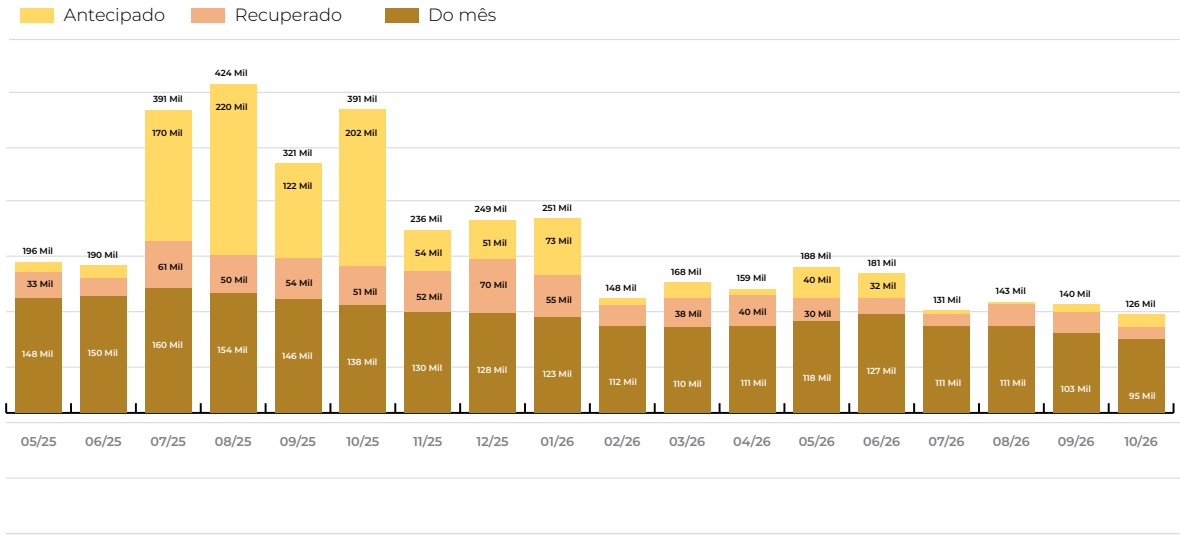

## Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

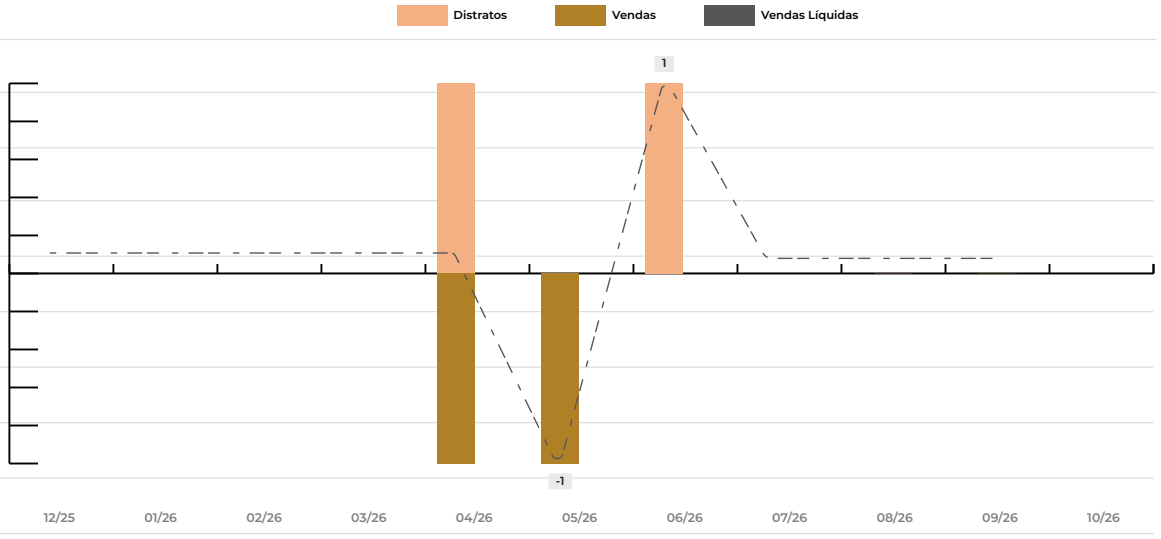


## São José (Incorporação)

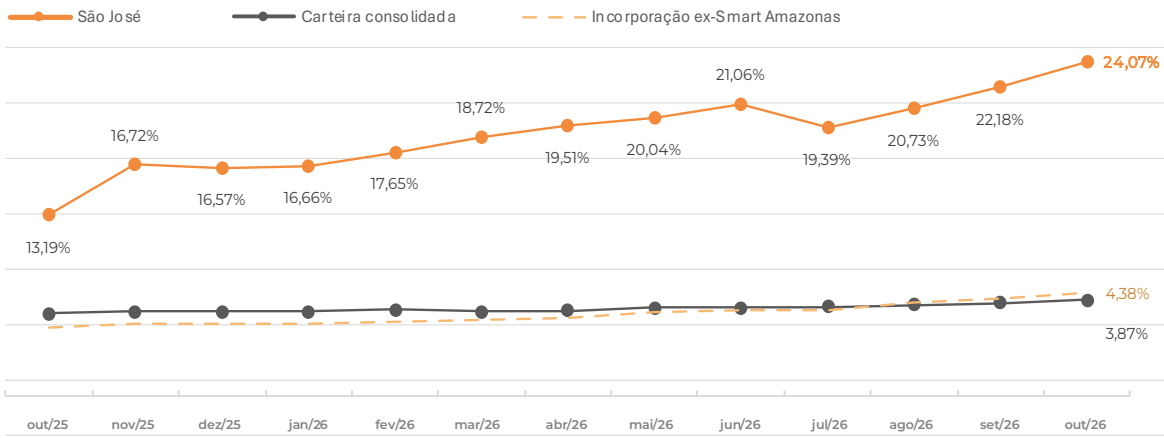
*Montes Claros, MG*

### Faturamento

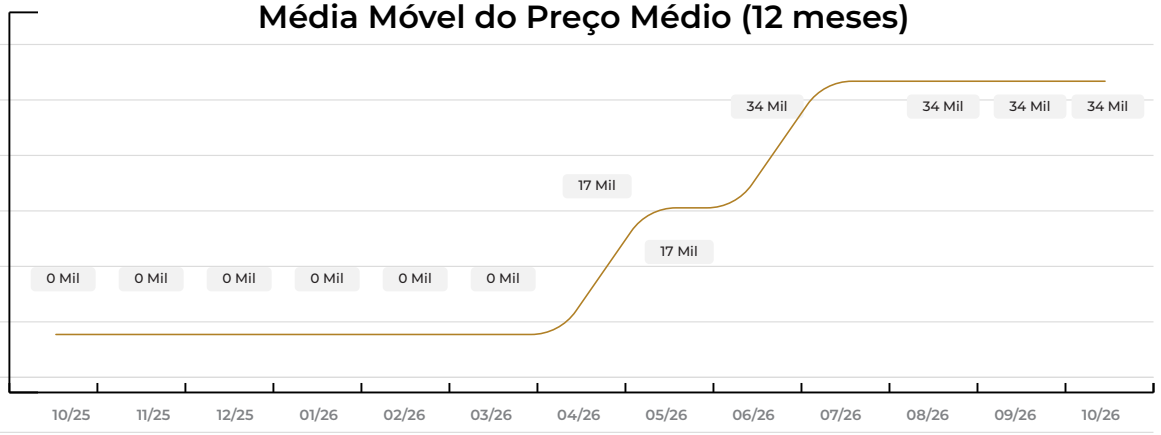



### Inadimplência sobre o Saldo Devedor




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



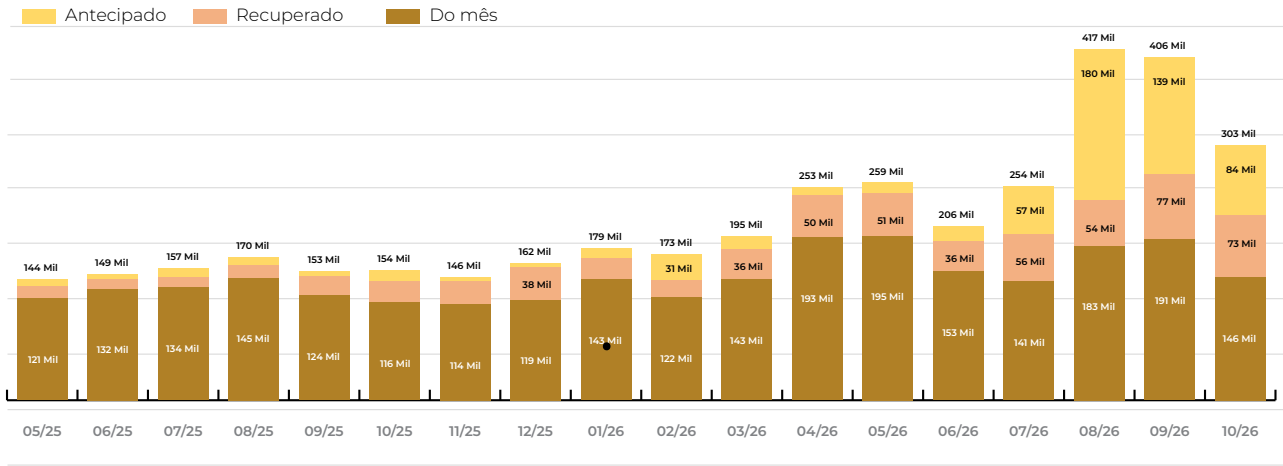
# Acompanhamento de Portfólio - HOD

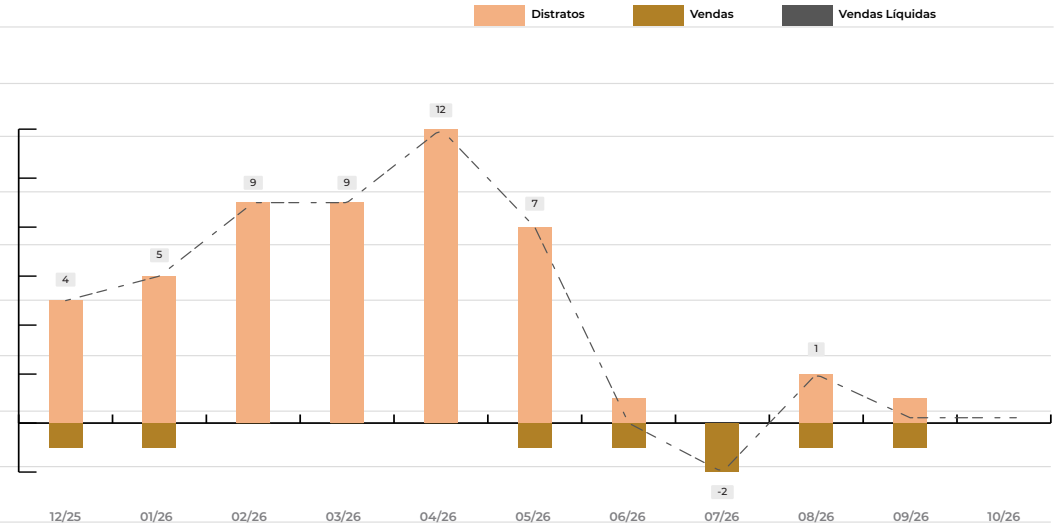
SMRE11

## São Judas (Incorporação)

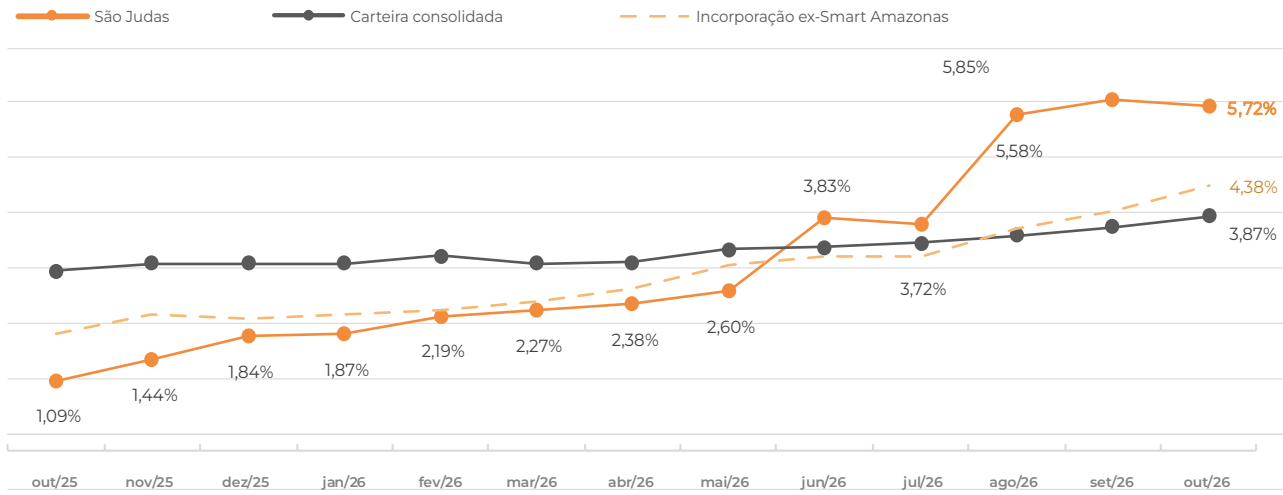
*Montes Claros, MG*

### Faturamento

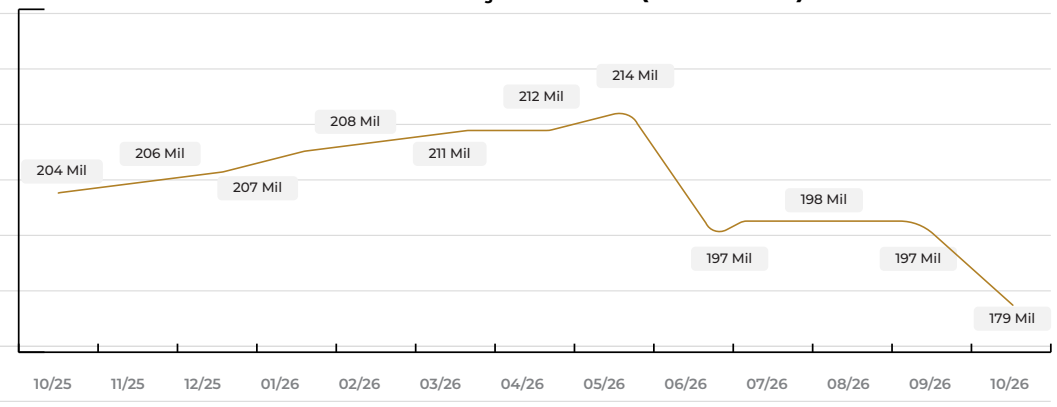



### Inadimplência sobre o Saldo Devedor




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

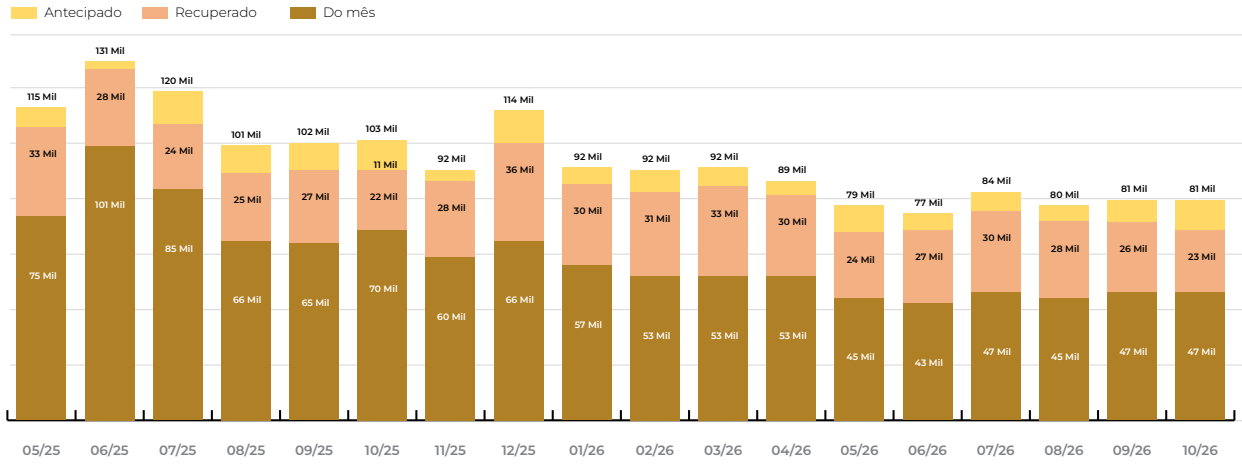


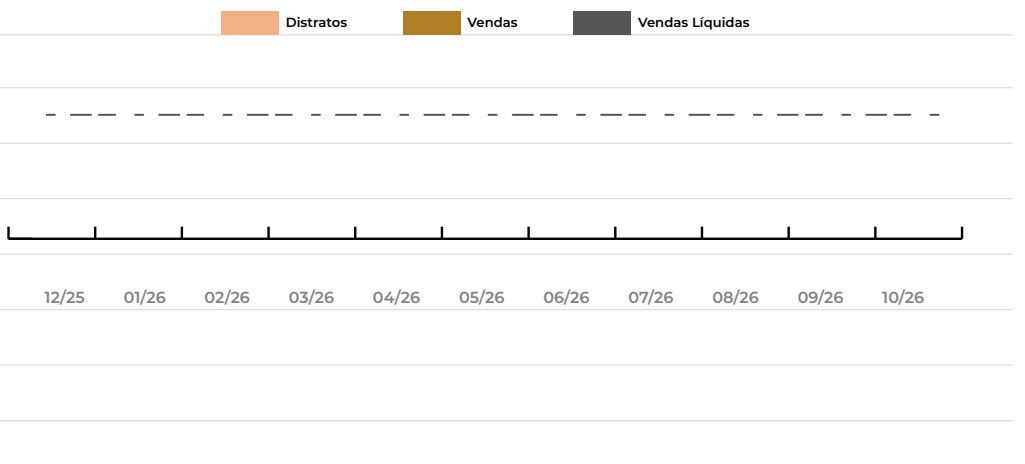
## Smart Amazonas (Incorporação)

*Iranduba, AM*

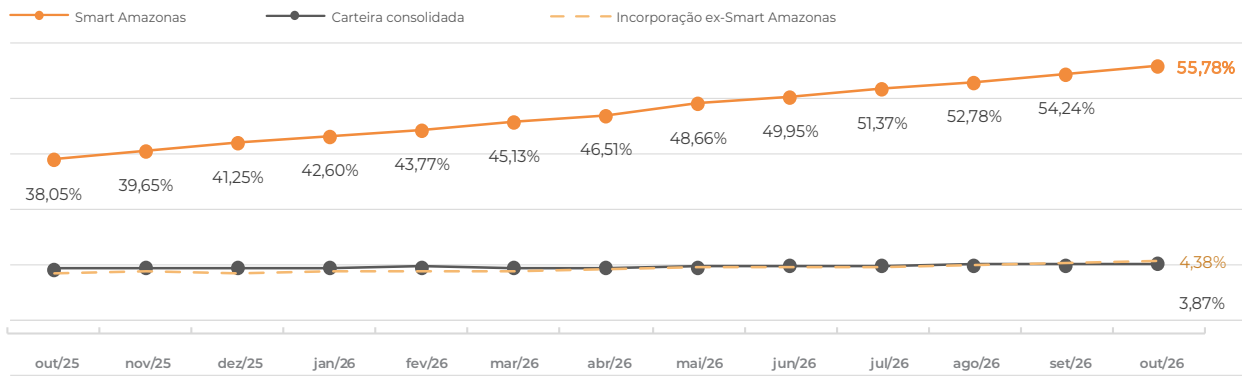
O projeto está 100% entregue e 100% vendido. A inadimplência sobre o saldo devedor subiu de 54,24% em setembro para 55,78% em outubro, em alta todos os meses, e está relacionada ao alto percentual de contratos na carteira pro-soluto. Por haver vínculo com a Caixa Econômica Federal, o distrato não é uma 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

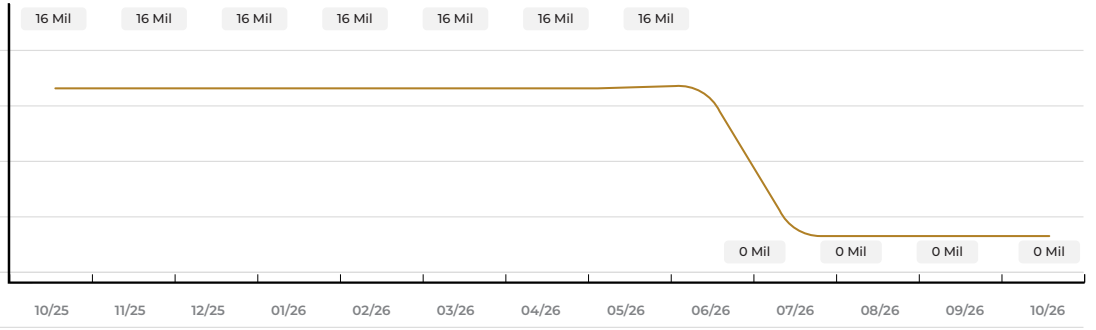



### Inadimplência sobre o Saldo Devedor




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



# Não-Operacionais

| EMPRESA | TIPO DE PROJETO | FASE | DATA DE LANÇAMENTO |
|---|---|---|---|
| SMART SÃO JOSÉ CAMPOS DOS GOYTACAZES SPE LTDA | INC. MCMV | PROJETO EM ELABORAÇÃO | MAR/27 |
| SMART CAMPO GRANDE SPE LTDA | INC. MÉDIO | PROJETO EM APROVAÇÃO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA | DEZ/26 |
| SMART PARK SPE LTDA | LOTEAMENTO | PROJETO REGISTRADO NO CARTÓRIO, EM FASE DE LANÇAMENTO | DEZ/26 |
| SMART HOUSE COSTA AZUL SPE LTDA | INC. MCMV | PROJETO EM FASE DE SUBSTITUIÇÃO NA PREFEITURA; EM SEGUIDA SERÁ PROTOCOLADO PARA REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS | JUN/28 |
| SMARTVILLE ITABORAÍ SPE LTDA | INC. MCMV | PROJETO EM APROVAÇÃO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA | JUN/28 |
| SMART VILLE DIVINÓPOLIS SPE LTDA | LOTEAMENTO | PROJETO EM APROVAÇÃO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA | NOV/27 |
| SMART BELVEDERE SPE LTDA | CONDOMÍNIO DE LOTES | PROJETO EM APROVAÇÃO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA | JUN/27 |
| SMART TOWER PREMIER 1 SPE LTDA | INC. MCMV | PROJETO EM ELABORAÇÃO | DEZ/27 |
| SMART TOWER VERSALHES SPE LTDA | INC. MCMV | SUSPENSO POR QUESTÕES AMBIENTAIS | JUN/28 |
| SMART UNITY S.A. | LOTEAMENTO | PROJETO EM ELABORAÇÃO | DEZ/27 |
| SMART GRAN PARK II SPE LTDA | LOTEAMENTO | PROJETO EM ELABORAÇÃO | MAR/27 |
| SMART HOUSE GOLDEN SUL 3 SPE LTDA | LOTEAMENTO | PROJETO EM APROVAÇÃO PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA | DEZ/27 |

# 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.

*SHASSET*
Gestao@shasset.com.br
Wcarvalho@shasset.com.br
Aoliveira@shasset.com.br

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

SHASSET