



SMRE11

RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII **FEVEREIRO 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	1,46% (cota de mercado)	CDI + 6,59% (cota de mercado)	R\$ 105,71
DY anualizado	Dividend Yield 12 M	% CDI	Cota Mercado*
18,97% (cota de mercado)	17,09%	146% CDI	R\$ 69,02
Patrimônio Líquido (R\$)	Liq. Média (R\$/dia)	Nº de Cotistas	Cota Mercado / Cota Patr.
105.481.593	196 mil	1.189	65,29%

* Cota de fechamento do mês (27/02/2026)

SPEs

Jardim Independência e Golden Sul: 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, 99,38% das unidades do Jardim Independência e 89,00% das unidades do Golden Sul encontram-se comercializadas.

A atuação da gestão permanece direcionada à liquidação do estoque remanescente — atualmente composto por 4 unidades no Jardim Independência e 55 unidades no Golden Sul —, bem como à administração e ao acompanhamento da carteira de recebíveis, com foco na geração recorrente de caixa e na preservação da qualidade dos ativos.

Os índices de inadimplência seguem controlados e em patamares considerados adequados, representando 0,75% e 0,87% do saldo devedor e pro-soluto, respectivamente. Nos últimos 12 meses, os recebimentos médios mensais do Fundo foram de aproximadamente R\$ 234 mil no Jardim Independência e R\$ 127 mil no Golden Sul, contribuindo para a estabilidade e a previsibilidade dos resultados.

Smart AJ – HOD Holding: No âmbito da HOD Holding, por meio da investida Smart AJ, dos 31 projetos que compõem a carteira, 11 encontram-se em operação. O portfólio apresenta 64,05% das unidades comercializadas e 35,95% ainda em estoque, com avanço de 1,85% nas vendas em relação ao mês anterior, refletindo evolução consistente no processo de comercialização.

O índice de inadimplência médio da carteira corresponde a 3,86% sobre o saldo devedor atual e a 5,19% quando considerada a base de pro-soluto acrescida de custas. A gestão avalia esse patamar como administrável, sobretudo ao se observar que uma SPE específica — responsável por aproximadamente 4,47% do pro-soluto analisado — concentra parcela relevante do indicador. Excluindo esse ativo pontual, a inadimplência média recua para 2,47% sobre o pro-soluto, evidenciando maior equilíbrio e qualidade no desempenho dos demais projetos. Nos últimos 12 meses, os recebimentos médios mensais dessa carteira totalizaram aproximadamente R\$ 758 mil.

Villa Segura – HOD Holding: O empreendimento Villa Segura, também integrante da carteira da HOD Holding, encontra-se com obras concluídas e 93,15% das unidades comercializadas, restando 10 unidades em estoque, cuja liquidação permanece como foco da gestão.

O índice de inadimplência do Villa Segura corresponde a 4,88% do saldo devedor e pro-soluto do montante a receber. Nos últimos 12 meses, os recebimentos médios mensais do empreendimento alcançaram aproximadamente R\$ 170.235, reforçando a geração recorrente de caixa e contribuindo para a consistência dos resultados do Fundo.

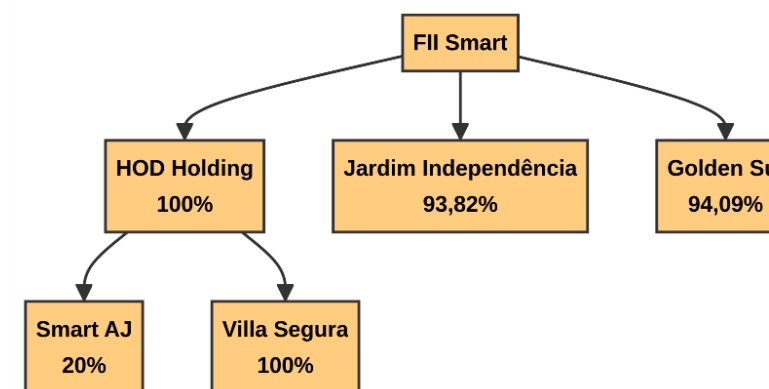
Visão Consolidada da Carteira: De forma geral, os projetos seguem apresentando desempenho consistente, mesmo diante de oscilações pontuais nos indicadores de distratos e inadimplência. A carteira operacional total registra, no período de referência, 71,84% das unidades comercializadas e 28,16% ainda em estoque.

No que se refere à inadimplência, o índice médio da carteira total corresponde a 3,21% sobre o saldo devedor e a 3,96% sobre o pro-soluto, patamar considerado administrável pela gestão.

Com o objetivo de mitigar eventuais impactos decorrentes de distratos, a gestão adota medidas estratégicas, entre as quais destacam-se a retenção contratual de sinal e parcelas já pagas, a reprecificação dos lotes conforme as condições de mercado e a reinserção das unidades distratadas no estoque das respectivas SPEs. Tais iniciativas contribuem para a recomposição de caixa e para a preservação dos recebíveis projetados. Paralelamente, a equipe comercial permanece ativa na comercialização dos ativos, os quais seguem registrando expressiva demanda.

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

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

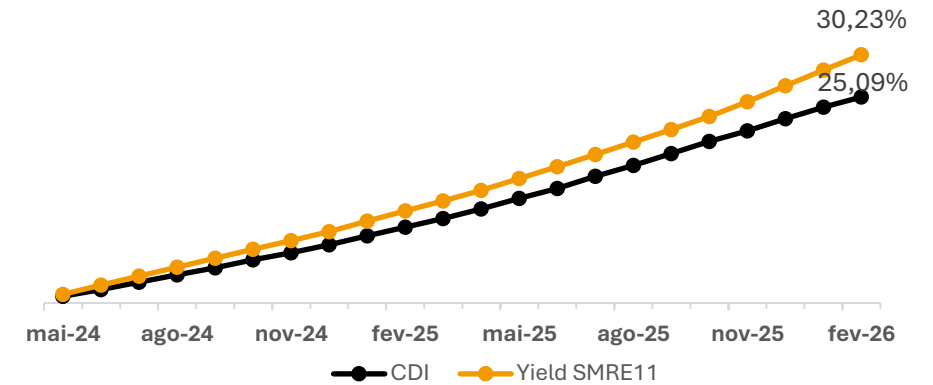


Rendimentos aos Cotistas e Programa de Recompra de Cotas

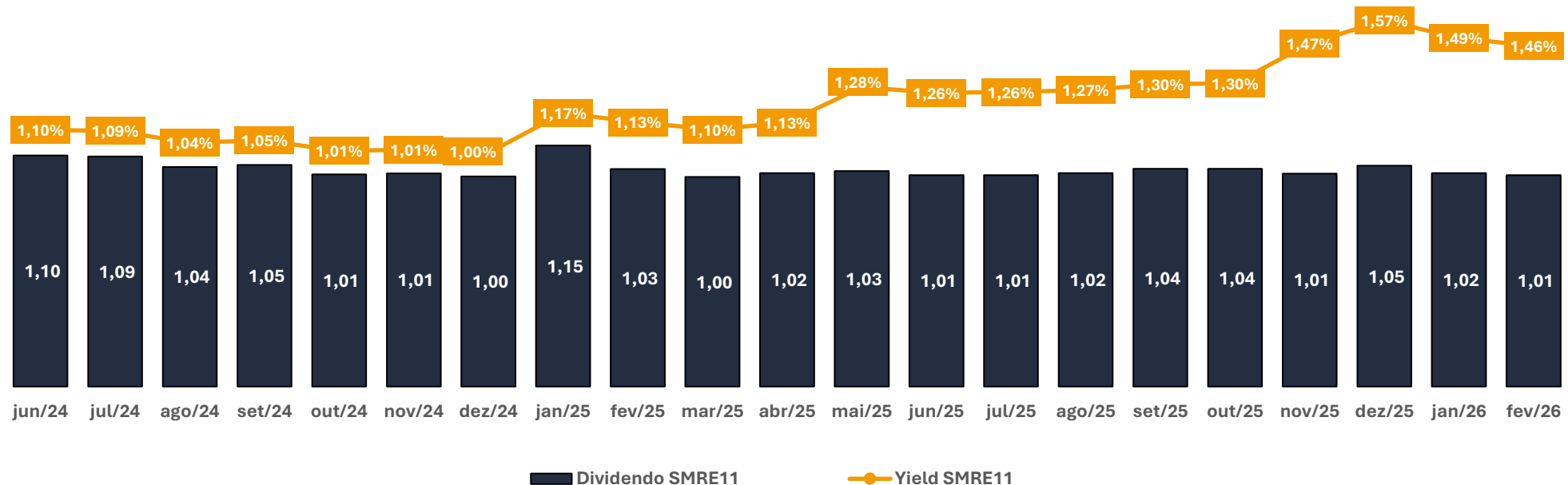
Rendimentos aos Cotistas: Em fevereiro de 2026, o Fundo distribuiu rendimentos de R\$ 1,01 por cota, totalizando R\$ 1.004.548,45. O montante corresponde a um dividend yield mensal de 1,46%, calculado com base na cotação de fechamento do mês de R\$ 69,02. Desde o início das operações, o FII SMRE11 acumula dividend yield de 30,23%, desempenho superior ao CDI no mesmo período (25,09%), evidenciando consistência e eficiência na geração de renda aos cotistas.

Programa de Recompra de Cotas: O programa de recompra de cotas foi encerrado ao final de janeiro de 2026, não havendo, portanto, aquisições no mês de fevereiro. Ao longo do programa, o Fundo adquiriu 54.241 cotas, equivalentes a aproximadamente 5,15% do total em circulação antes de seu início, sendo 41.334 cotas recompradas em dezembro e 12.907 em janeiro. Todas as cotas adquiridas foram canceladas, reduzindo a base total de 1.052.098 para 997.857 cotas em circulação.

Desempenho: CDI vs. Yield do SMRE11



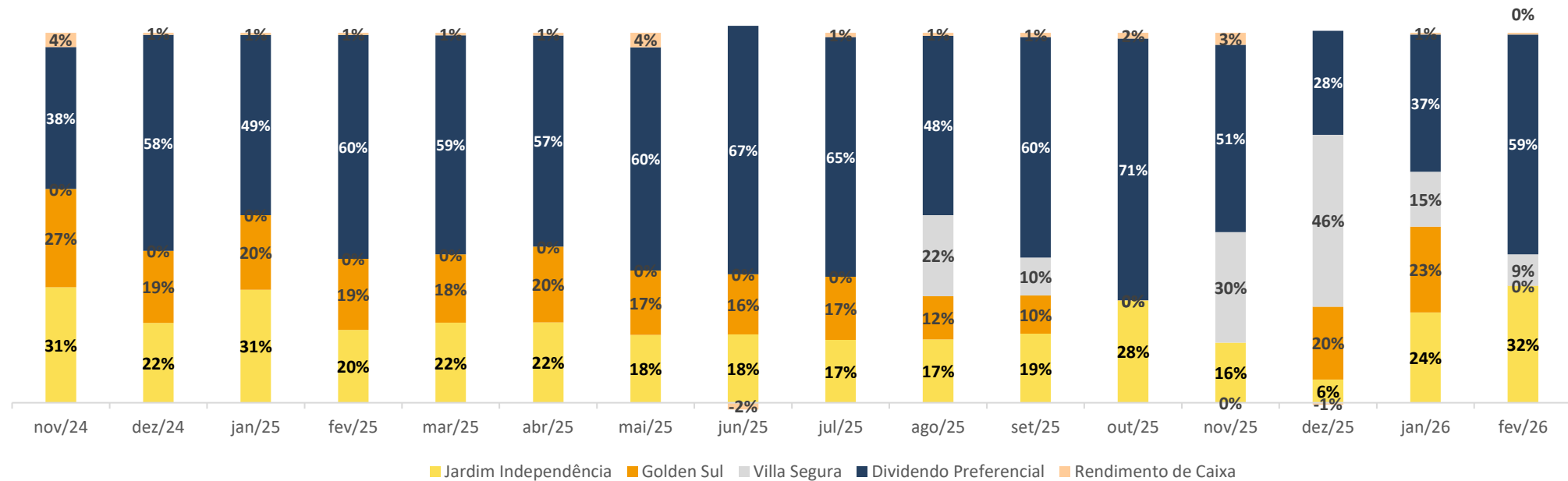
Dividend Yield Mensal x Distribuição de Rendimentos



Ao longo de sua trajetória, o Fundo tem mantido regularidade e estabilidade na distribuição mensal de rendimentos, com valores recorrentemente próximos a R\$ 1,00 por cota e reduzida oscilação no período. Tal histórico evidencia a robustez da política de distribuição adotada e a previsibilidade do fluxo de caixa gerado pelos ativos da carteira. A gestão projeta a manutenção desse patamar distributivo, ancorada na geração recorrente de caixa e na estratégia de alocação do Fundo.

As projeções de fluxo de caixa e quaisquer referências a rendimentos futuros não constituem promessa, garantia ou previsão de resultados, estando sujeitas às condições de mercado e aos riscos inerentes à atividade.

Percentual da Composição dos Rendimentos por Investimento



	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26
Total de Receitas	1.378.372	1.216.947	1.027.859	1.302.199	1.129.996	1.192.338	1.251.044	1.593.006	1.421.158	1.090.275	1.598.681	2.747.400	1.982.646	1.236.073
Receitas Totais SPes	697.208	473.040	408.506	547.264	402.182	412.761	424.841	806.960	557.963	300.460	736.521	1.989.580	1.237.055	495.000
Receita	697.208	473.040	408.506	547.264	402.182	412.761	424.841	806.960	557.963	300.460	736.521	-	440.055	495.000
Receita Extraordinária	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.989.580	797.000	-
Dividendos Preferenciais	672.017	735.773	612.094	745.238	683.255	801.555	811.368	772.393	846.587	772.393	809.476	772.393	735.338	735.338
<i>Smart AJ</i>	672.017	735.773	612.094	745.238	683.255	801.555	811.368	772.393	846.587	772.393	809.476	772.393	735.338	735.338
Rendimento Caixa Fundo - Aplicação RF	9.147	8.133	7.259	9.697	44.560	(21.977)	14.834	13.652	16.608	17.422	52.684	(14.574)	10.253	5.735,40
Total de Despesas	(141.834)	(185.565)	(163.660)	(137.161)	(192.851)	(194.822)	(150.532)	(175.709)	(165.954)	(168.692)	(167.344)	(166.821)	(163.830)	(161.773)
Resultado (Sem receita extraordinária)	1.236.538	1.031.381	864.199	1.165.038	937.146	997.516	1.100.511	1.417.297	1.255.204	921.583	1.431.337	590.999	1.021.815	1.074.301
Total Distribuído	1.084.251	978.145	942.394	959.837	969.261	1.058.642	1.058.790	1.069.226	1.090.257	1.090.428	1.066.751	1.062.227	1.014.068	1.004.548
Total Distribuído Acumulado (a.s)	1.084.251	2.062.395	3.004.789	3.964.626	4.933.887	5.992.529	1.058.790	2.128.016	3.218.273	4.308.702	5.375.453	6.437.680	1.014.068	2.018.617
Resultado Acumulado (a.s)	1.236.538	2.267.920	3.132.119	4.297.157	5.234.302	6.231.818	1.100.511	2.517.808	3.773.013	4.694.596	6.125.933	6.716.932	1.021.815	2.096.116
% do Resultado Distribuído	87,68%	90,94%	95,93%	92,26%	94,26%	96,16%	96,21%	84,52%	85,30%	91,78%	87,75%	95,84%	99,24%	96,30%
Qtd. de Cotas	945.078	945.078	945.078	945.078	945.078	1.052.098	1.052.098	1.052.098	1.052.098	1.052.098	1.052.098	1.010.764	997.857	997.857
Distribuição por cota (R\$)	1,15	1,03	1,00	1,02	1,03	1,01	1,01	1,02	1,04	1,04	1,01	1,05	1,02	1,01
Cota de Mercado de Fechamento	97,96	91,45	90,59	89,80	80,00	80,00	79,80	80,00	79,97	79,81	69,00	67,00	68,10	69,02
DY Cota de Mercado	1,17%	1,13%	1,10%	1,13%	1,28%	1,26%	1,26%	1,27%	1,30%	1,30%	1,47%	1,57%	1,492%	1,46%
Cota Patrimonial de Fechamento	105,05	100,51	101,32	102,49	101,54	100,26	101,31	101,67	100,79	100,62	102,08	102,75	105,62	105,51
DY Cota Patrimonial	1,09%	1,03%	0,98%	0,99%	1,01%	1,00%	0,99%	1,00%	1,03%	1,03%	0,99%	1,02%	0,96%	0,95%

Jardim Independência (Loteamento)

Montes Claros, MG

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

O empreendimento foi estruturado para atender à demanda de clientes interessados em estabelecer operações comerciais locais e apresenta desempenho expressivo de mercado, com 99,38% dos lotes comercializados. Esse resultado evidencia elevada atratividade do produto e aderência às necessidades do público-alvo e à dinâmica econômica do município.

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

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

- **VG (Valor Geral de Vendas):** R\$ 38.574.961,35;
- **Período de financiamento das vendas:** prazo de até 180 meses;
- **Indexação financeira:** Indexador da carteira e taxa de correção anual pelo IPCA;
- **Características do projeto:**
 - Número de unidades: 647
 - Unidades Vendidas: 576
 - Unidades Quitadas: 67
 - Unidades em Estoque: 4
 - Área total: 149.521,79 m²
 - Área média das unidades: 231,10 m²



Representação artística do empreendimento



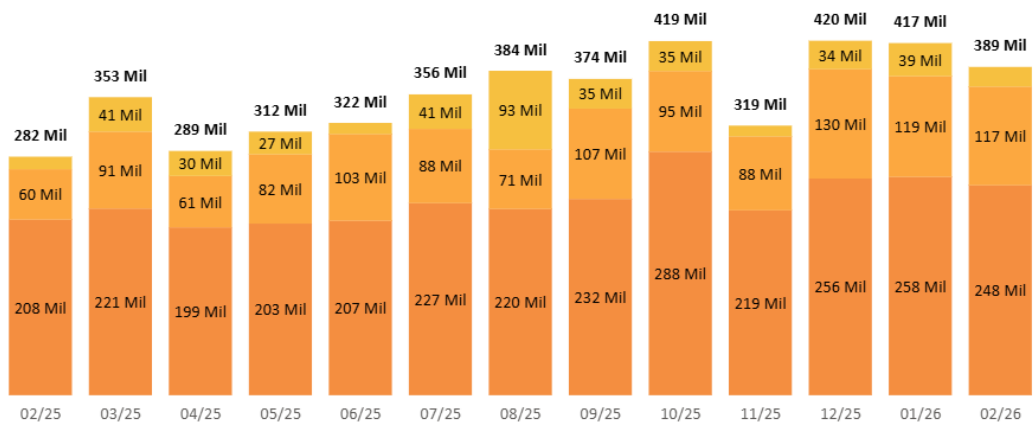
Representação artística do empreendimento

Jardim Independência (Loteamento)

Montes Claros, MG

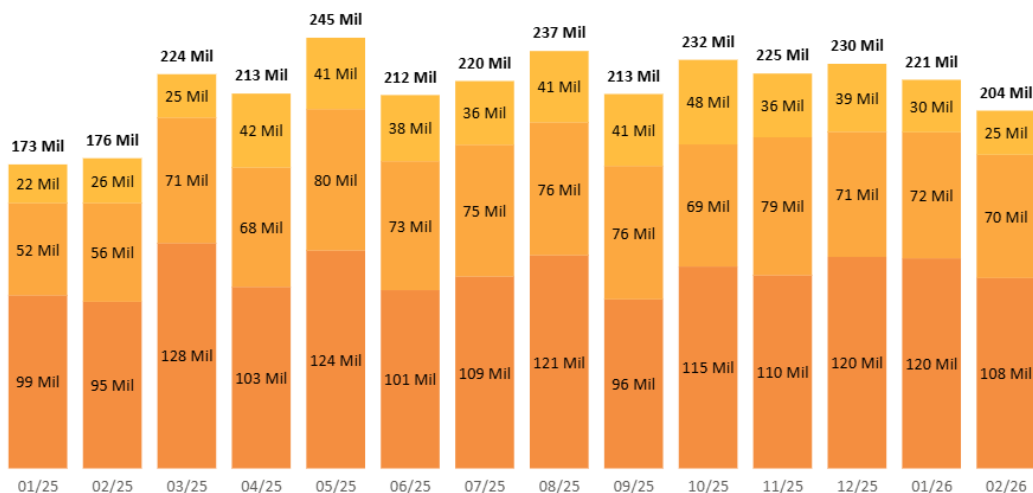
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90



No setor comercial, o mês de fevereiro registrou 7 vendas e 10 distratos, elevando o estoque para 4 unidades. O preço médio de venda apurado no período foi de R\$ 82.124, ao passo que a média móvel permaneceu estável em torno de R\$ 78.640, sinalizando a manutenção do patamar de precificação das unidades.

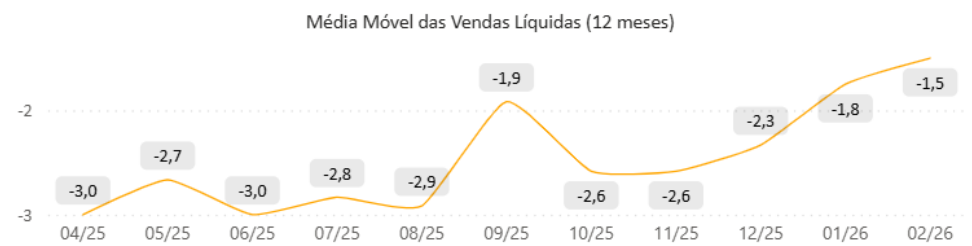
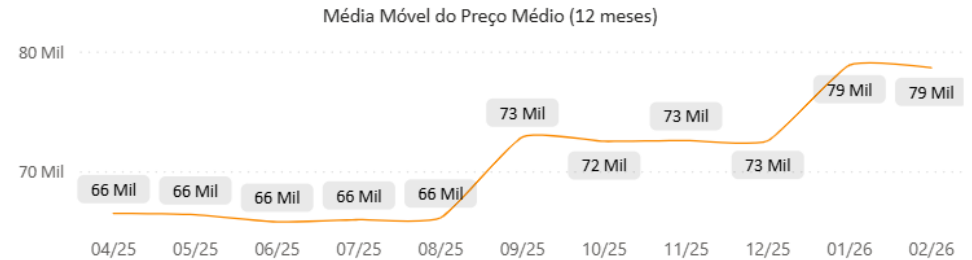
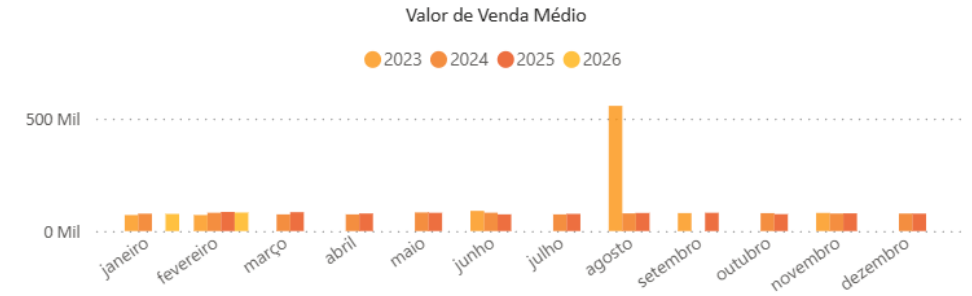
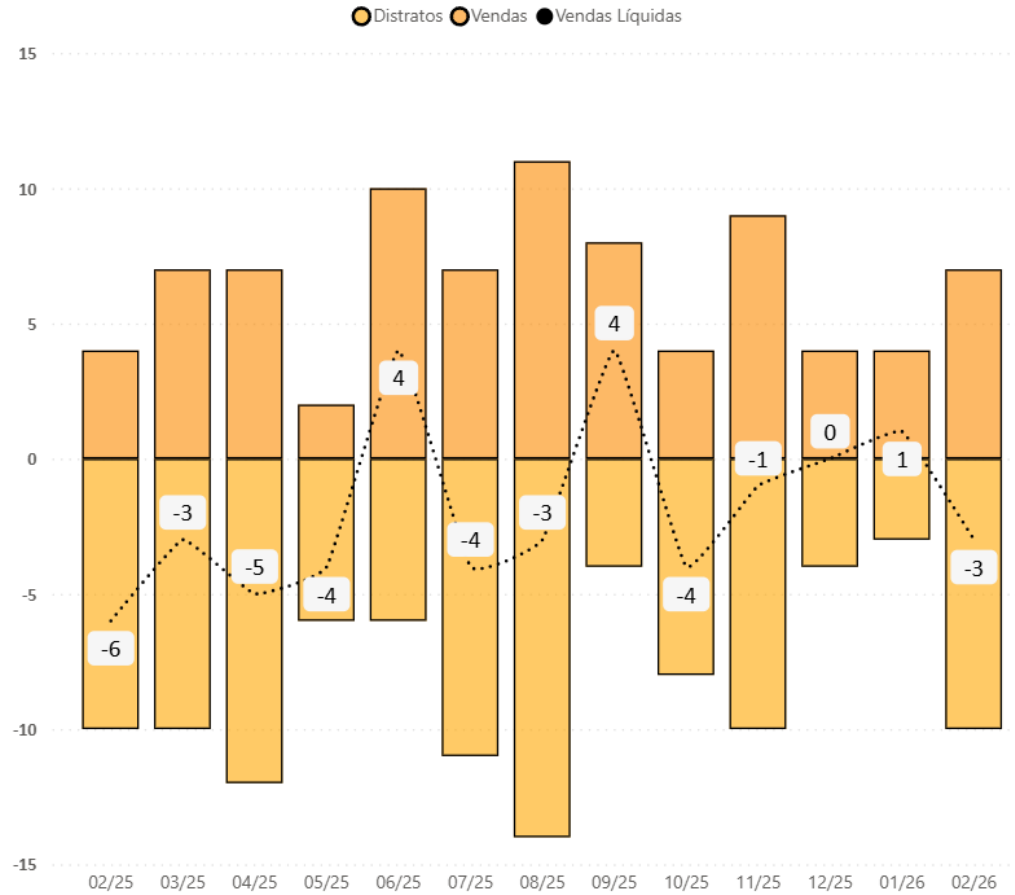
O faturamento total do período alcançou R\$ 388.603, registrando leve recuo em relação a janeiro (R\$ 416.855). O resultado foi composto por R\$ 248.469 referentes ao faturamento do mês, R\$ 116.824 provenientes de valores recuperados e R\$ 23.310 oriundos de antecipações. A retração mensal foi influenciada principalmente pela redução do componente "Do mês", que passou de R\$ 258.418 para R\$ 248.469, parcialmente compensada pelo crescimento dos componentes "Recuperado" e "Antecipado", que contribuíram para a sustentação do nível de receitas no período.

A inadimplência de até 90 dias totalizou R\$ 203.573 em fevereiro, recuando em relação ao mês anterior (R\$ 221.133). Por faixa de atraso, a distribuição foi a seguinte: até 30 dias, R\$ 108.323; entre 31 e 60 dias, R\$ 70.194; e entre 61 e 90 dias, R\$ 25.056. A redução concentrou-se principalmente na faixa de menor atraso, com contribuições adicionais das faixas intermediária e mais longa.

O índice de inadimplência permanece em patamares reduzidos e controlados, representando 0,75% do saldo devedor e 0,55% do montante a receber. As ações de cobrança e notificações são constantes, e parte dos clientes já se encontra em processo de regularização, com negociações e acordos em andamento. Diante desse cenário, o nível de inadimplência é considerado administrável e compatível com o perfil da carteira.

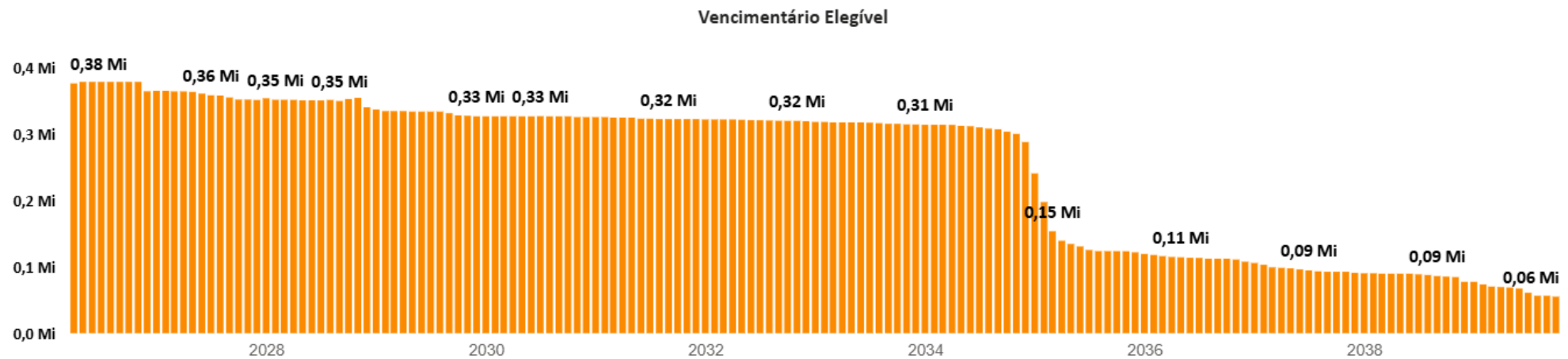
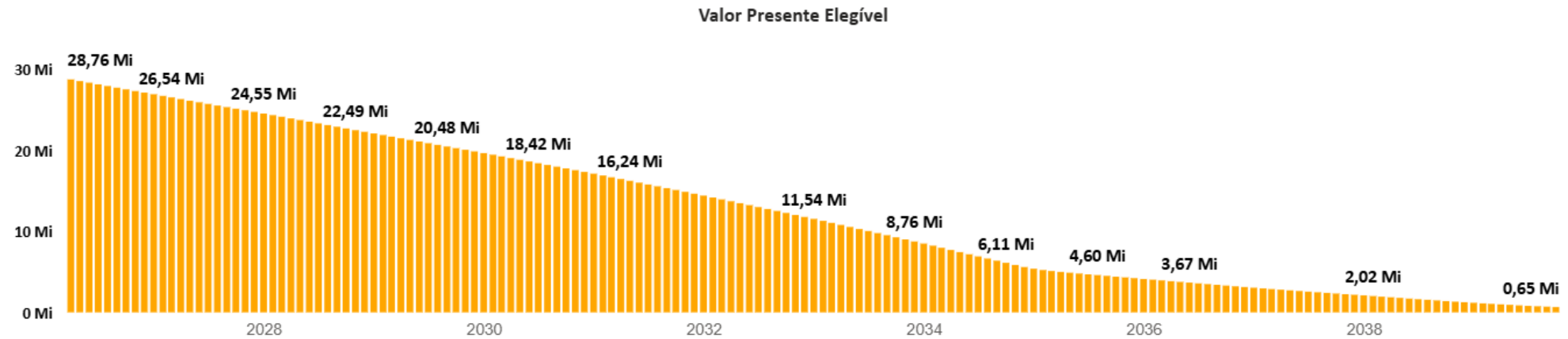
Jardim Independência (Loteamento)

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, 89,0% das unidades encontram-se vendidas.

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

- **VG (Valor Geral de Vendas):** R\$ 34.604.171,23;
- **Período de financiamento das vendas:** até 180 meses;
- **Indexação financeira:** Indexador da carteira e taxa de correção anual pelo IPCA;
- **Características do projeto:**
 - Número total de unidades: 500
 - Unidades Vendidas: 330
 - Unidades quitadas: 115
 - Unidades em Estoque: 55
 - Área total: 96.992,39 m²
 - Área média das unidades: 193,98 m²



Representação artística do empreendimento



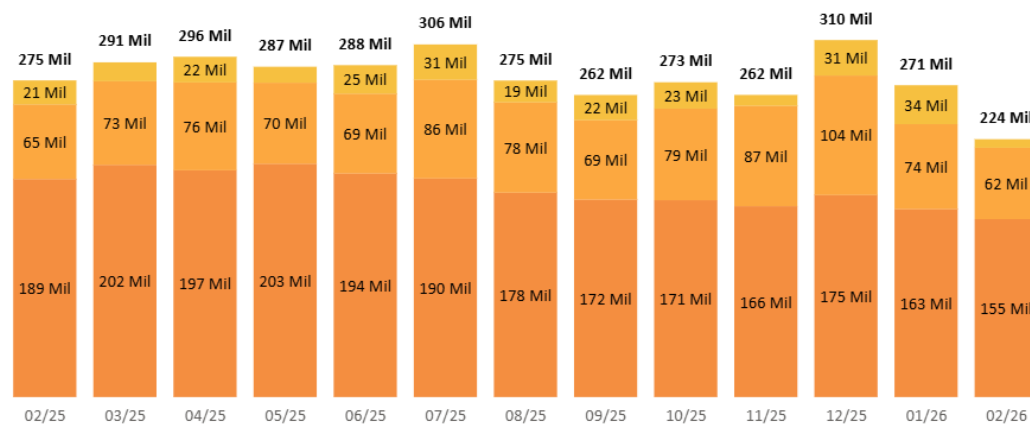
Representação artística do empreendimento

Golden Sul (Loteamento)

Montes Claros, MG

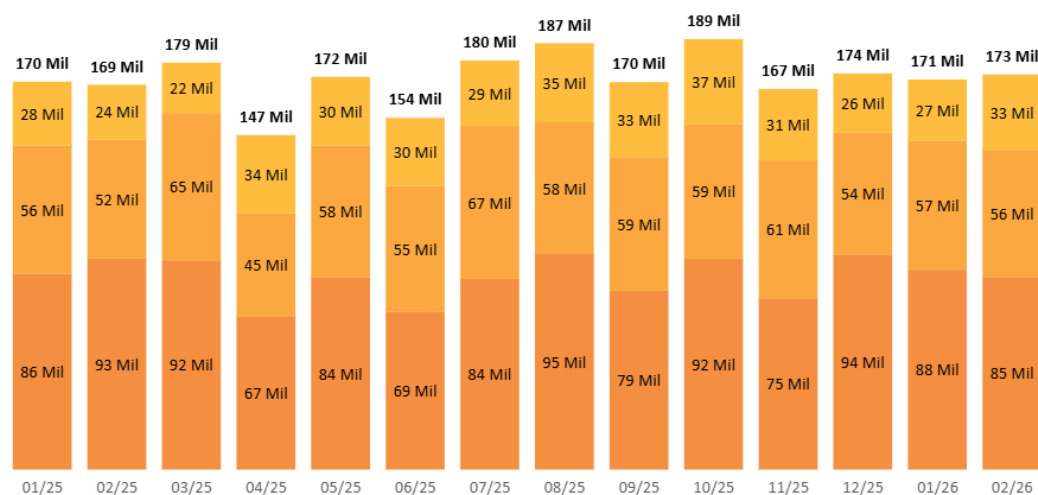
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90



No setor comercial, o mês de janeiro registrou 3 distratos, elevando o estoque para 55 unidades. A equipe comercial mantém esforços concentrados na comercialização do estoque remanescente.

O faturamento total do período alcançou R\$ 223.968, registrando redução em relação ao mês anterior (R\$ 270.859). O resultado foi composto por R\$ 154.553 referentes ao faturamento do mês, R\$ 61.976 provenientes de valores recuperados e R\$ 7.439 oriundos de antecipações. A retração mensal foi influenciada pela diminuição dos três componentes de receita, com destaque para as reduções nos itens "Recuperado" e "Do mês", seguidas pelo recuo nas antecipações.

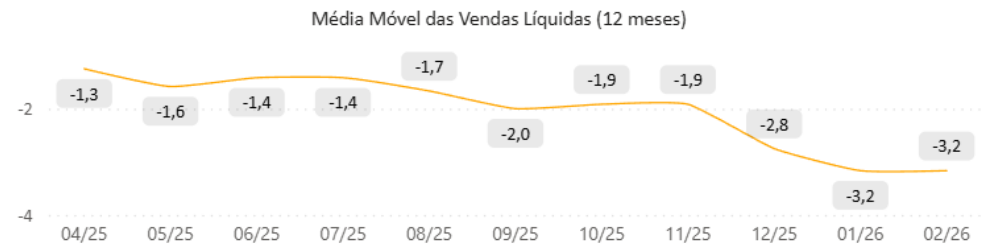
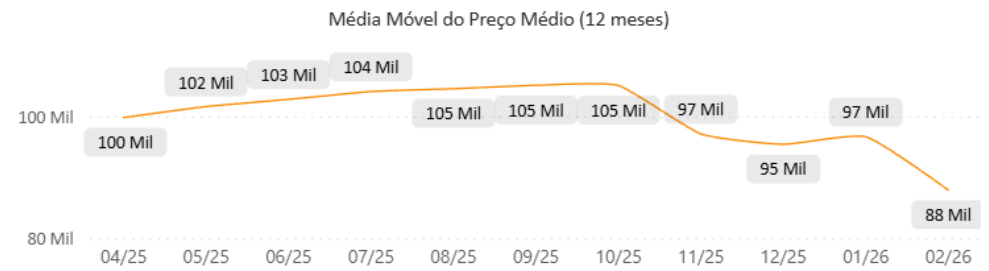
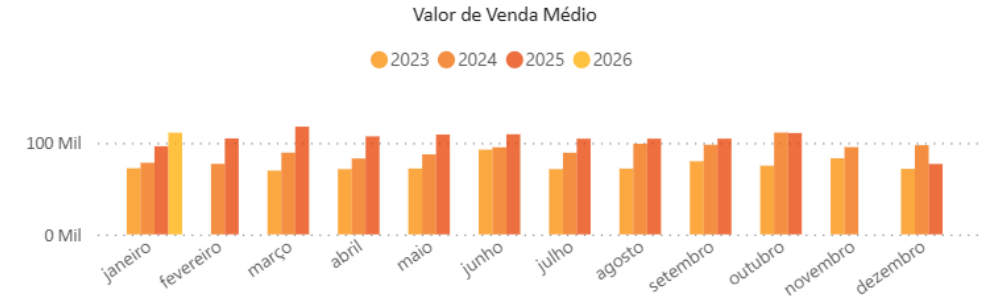
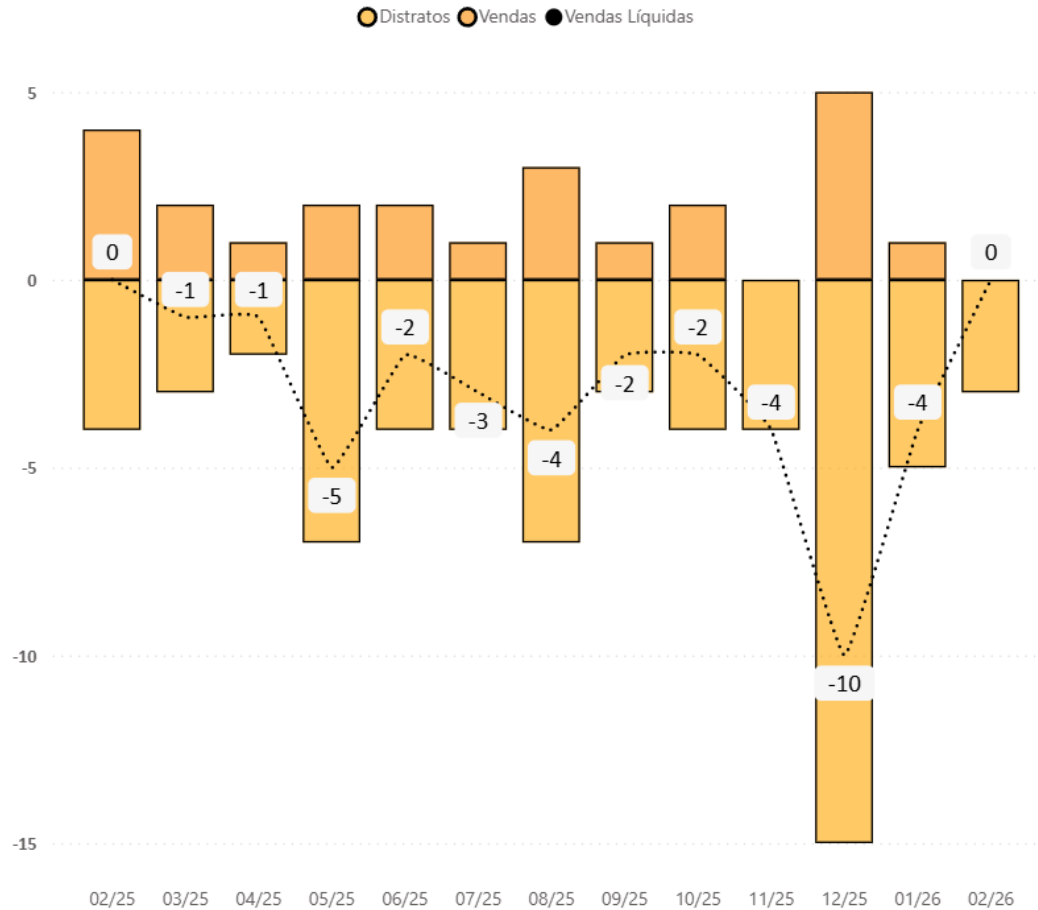
A inadimplência de até 90 dias totalizou R\$ 173.467 em fevereiro, registrando leve elevação em relação ao mês anterior (R\$ 171.256). Por faixa de atraso, a distribuição foi a seguinte: até 30 dias, R\$ 84.532; entre 31 e 60 dias, R\$ 55.853; e entre 61 e 90 dias, R\$ 33.082. O incremento concentrou-se principalmente na faixa de maior atraso, ao passo que as faixas de menor e médio prazo apresentaram discreta redução no período.

O índice de inadimplência permanece em patamares reduzidos e controlados, representando 0,87% do saldo devedor e 0,60% do montante a receber. A elevação do indicador no período reflete, em parte, o efeito dos distratos realizados, que reduziram as bases de saldo devedor e de valores a receber, ampliando o percentual apurado. Adicionalmente, o indicador também foi influenciado por um leve aumento do valor absoluto da inadimplência.

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

Golden Sul (Loteamento)

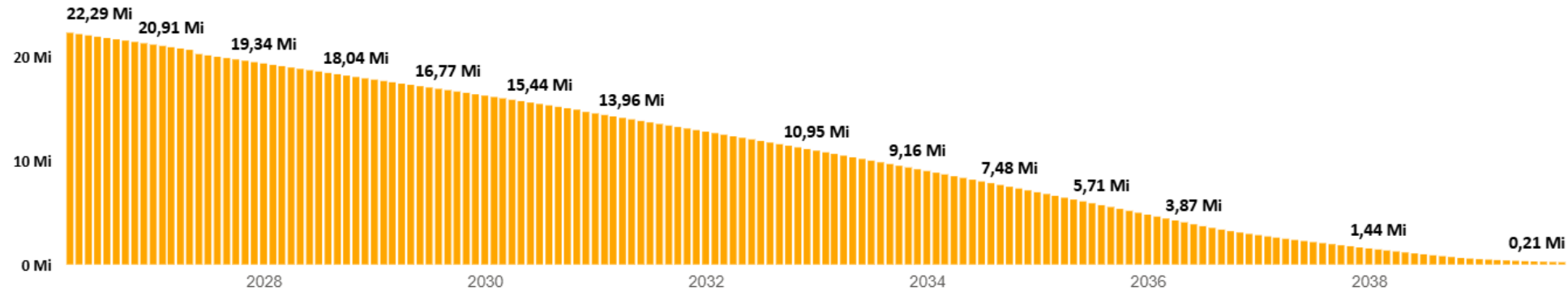
Montes Claros, MG



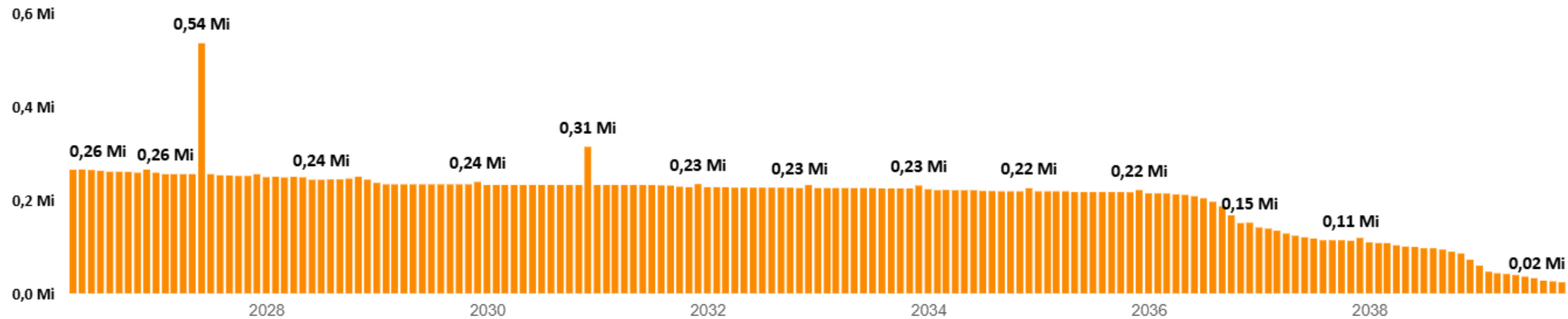
Golden Sul (Loteamento)

Montes Claros, MG

Valor Presente Elegível



Vencimentário Elegível



Representações artística dos empreendimentos



São Roque - 217 Unidades



Golden Sul II - 350 Unidades



Itapuranga II - 256 Unidades



Maricá I - 400 Unidades



Mosaico II - 256 Unidades



Golden Sul II - 300 Unidades



Maricá II - 400 Unidades



Villa das Acácias - 18 Unidades

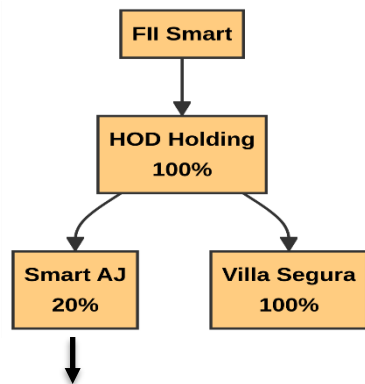


São Judas - 267 Unidades



Golden Manaus - 765 Unidades





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

A carteira da HOD Holding, de forma geral, segue apresentando desempenho consistente, mesmo diante de oscilações pontuais nos indicadores de distratos e inadimplência. Atualmente, a carteira operacional total registra 65,13% das unidades vendidas e 34,87% ainda em estoque. No que se refere à inadimplência, a média da carteira operacional corresponde a 3,91% sobre o saldo devedor e a 5,17% sobre o pro-soluto, patamar considerado administrável pela gestão.

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 apresenta 64,05% das unidades comercializadas e 35,95% ainda em estoque, com avanço de 1,85% nas vendas em relação ao mês anterior, refletindo evolução consistente no processo de comercialização.

O índice de inadimplência médio da carteira corresponde a 3,86% sobre o saldo devedor atual e a 5,19% quando considerada a base de pro-soluto acrescida de custas. A gestão avalia esse patamar como administrável, sobretudo ao se observar que a SPE Smart House Amazonas — responsável por aproximadamente 4,47% do pro-soluto analisado — concentra parcela relevante do indicador. Excluindo esse ativo, a inadimplência média recua para 2,47% sobre o pro-soluto, evidenciando maior equilíbrio e qualidade no desempenho dos demais projetos.

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

O empreendimento Villa Segura, também integrante da carteira da HOD Holding, encontra-se com obras concluídas e 93,15% das unidades comercializadas, restando 10 unidades em estoque, cuja liquidação permanece como foco da gestão. O índice de inadimplência do Villa Segura corresponde a 4,88% do saldo devedor e pro-soluto do montante a receber.

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

Villa Segura (Loteamento)

Montes Claros, MG

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, 93,15% das unidades estão vendidas.

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

- VGV (Valor Geral de Vendas): R\$ 26.775.027,60
- Período de financiamento das vendas: até 180 meses;
- Indexação financeira: Indexador da carteira e taxa de correção anual pelo IPCA;
- Características do projeto:
 - Número total de unidades: 146
 - Unidades Vendidas: 123
 - Unidades quitadas: 13
 - Unidades em Estoque: 10
 - Área média das unidades: 230,68 m²



Foto aérea do empreendimento



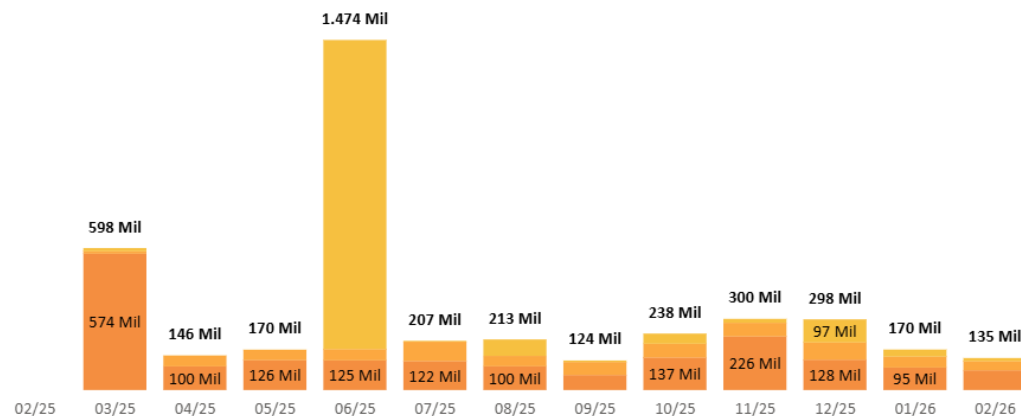
Entrada do empreendimento

Villa Segura (Loteamento)

Montes Claros, MG

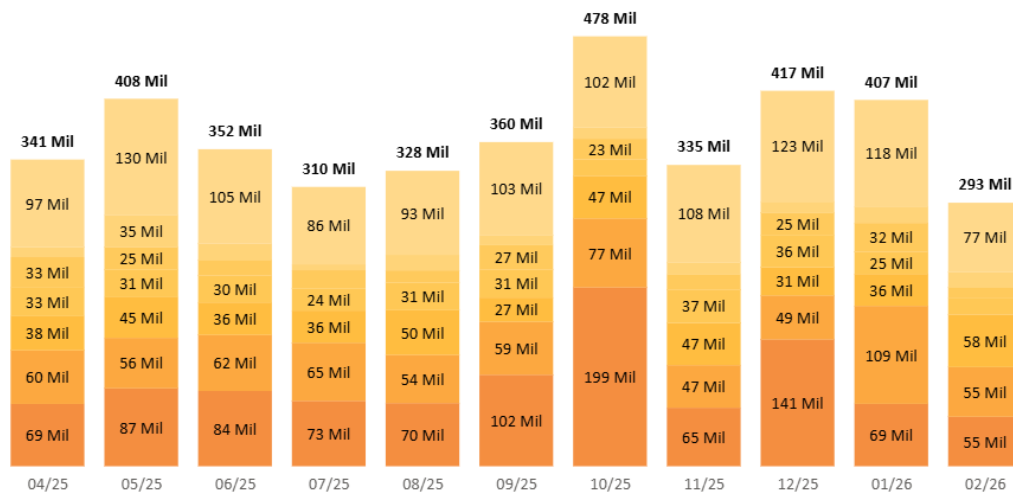
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência

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



No setor comercial, o mês de janeiro registrou 5 distratos. O faturamento total alcançou R\$ 134.863, representando retração em relação ao mês anterior (R\$ 170.491).

A composição do faturamento foi distribuída em R\$ 82.951 referentes ao mês, R\$ 38.708 provenientes de valores recuperados e R\$ 13.203 oriundos de antecipações. Na comparação mensal, observou-se redução nos três componentes, com maior impacto no item "Antecipações", seguido por "Do mês" e, por fim, pelo componente "Recuperado".

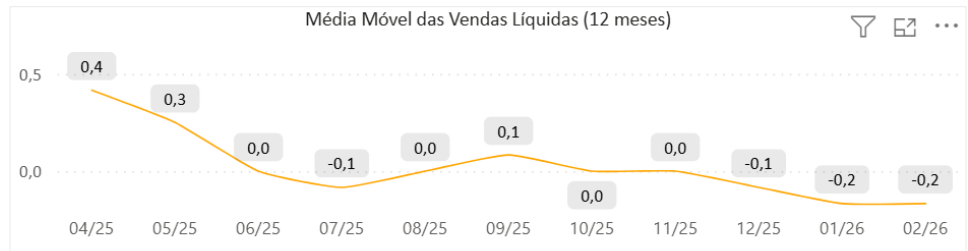
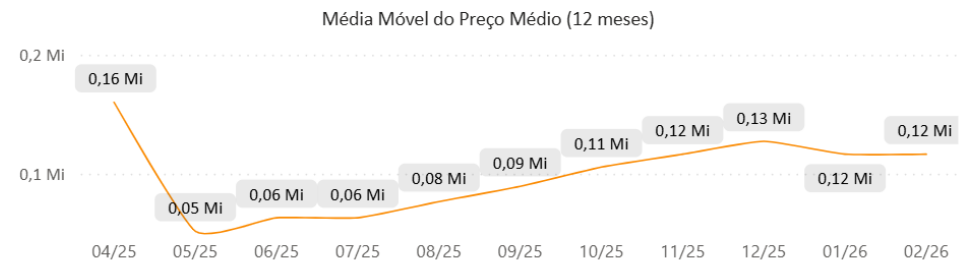
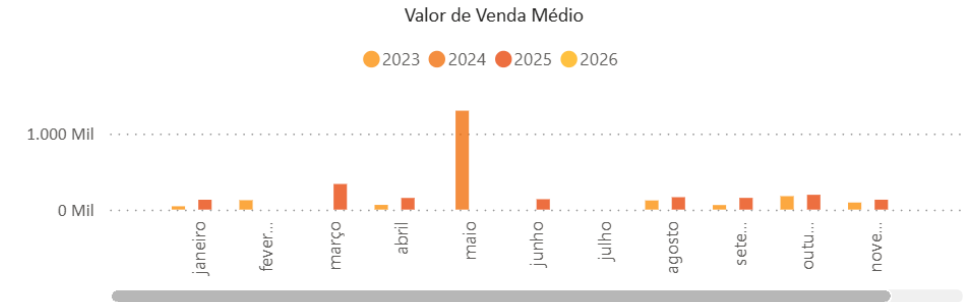
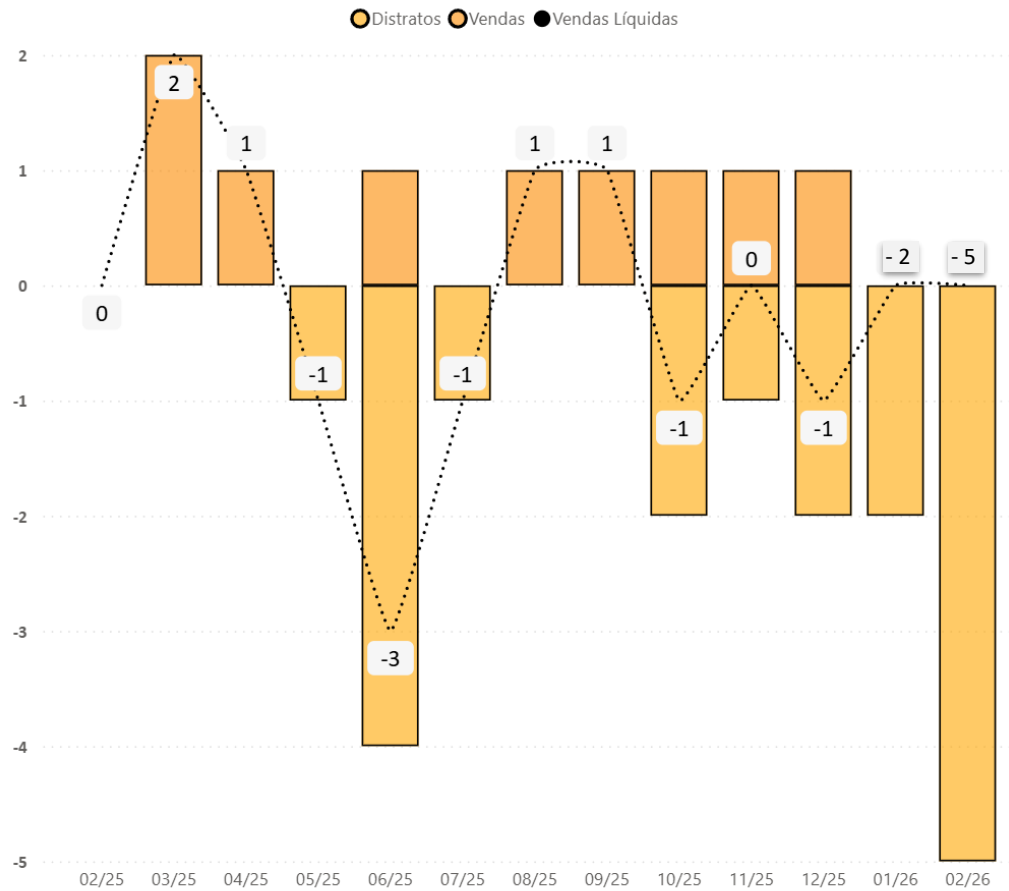
A inadimplência totalizou R\$ 292.782 em fevereiro, frente aos R\$ 406.981 registrados em janeiro, evidenciando redução expressiva no período, justificada pelos distratos e pelas negociações realizadas. A distribuição por faixa de atraso foi a seguinte: até 30 dias, R\$ 54.948; entre 31 e 60 dias, R\$ 55.218; entre 61 e 90 dias, R\$ 58.434; entre 91 e 120 dias, R\$ 17.844; entre 121 e 150 dias, R\$ 12.646; entre 151 e 180 dias, R\$ 16.919; e acima de 180 dias, R\$ 76.774. Observa-se maior concentração nos atrasos superiores a 180 dias, seguida pela faixa entre 31 e 90 dias, indicando os principais pontos de atenção na gestão da carteira.

O índice de inadimplência permanece em patamar administrável, correspondendo a 4,88% do saldo devedor e a 3,61% do montante a receber. Embora o valor absoluto da inadimplência tenha recuado de forma expressiva no período, a redução percentual foi proporcionalmente menor, uma vez que os distratos realizados também comprimiram as bases de saldo devedor e de valores a receber — utilizadas como denominador no cálculo do indicador —, atenuando o reflexo da melhora no valor bruto sobre os percentuais apurados.

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

Villa Segura (Loteamento)

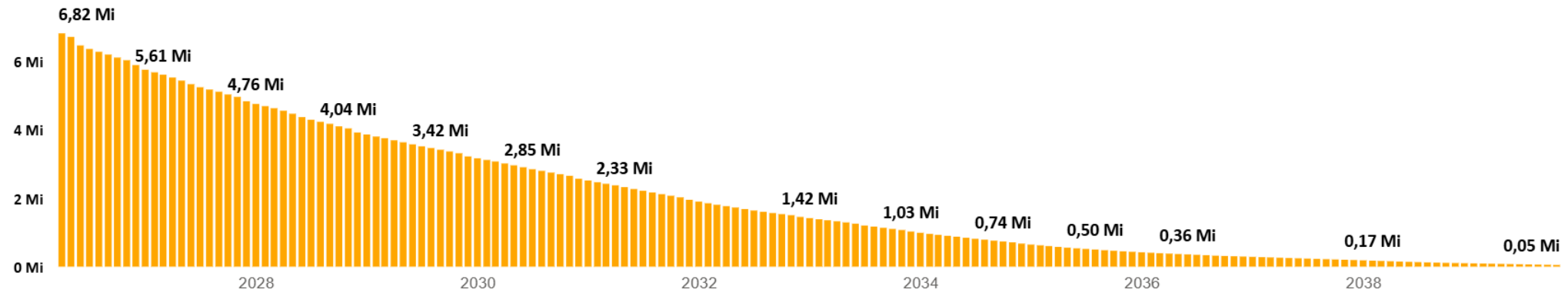
Montes Claros, MG



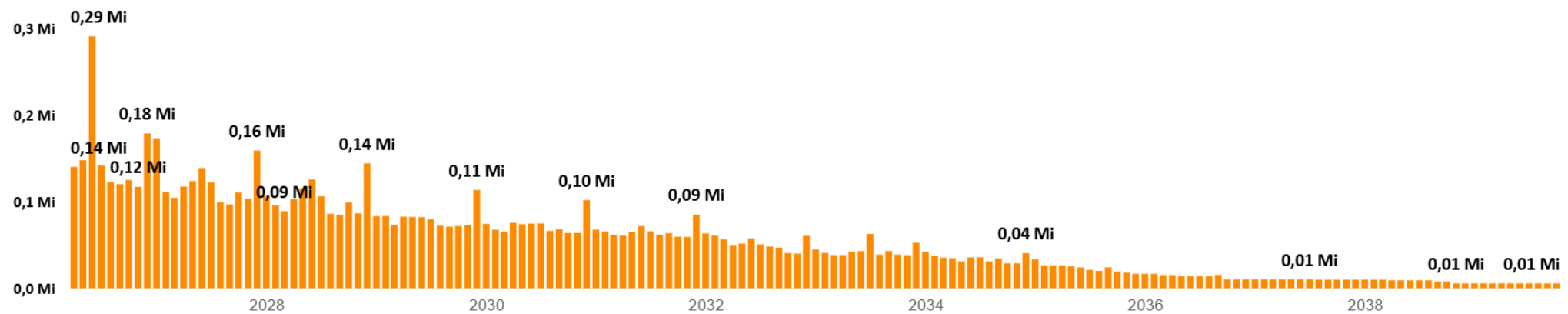
Villa Segura (Loteamento)

Montes Claros, MG

Valor Presente Elegível



Vencimentário Elegível

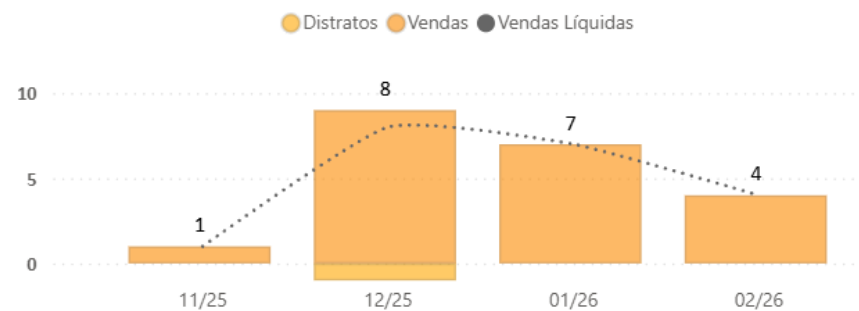
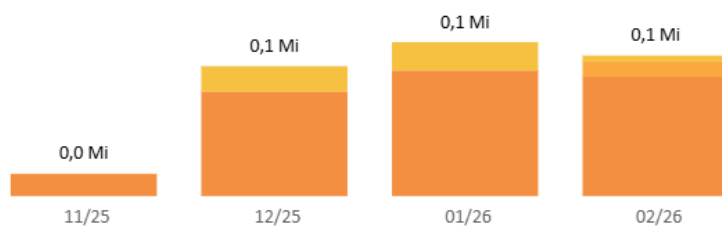


Maricá (Incorporação)

Maricá, RJ

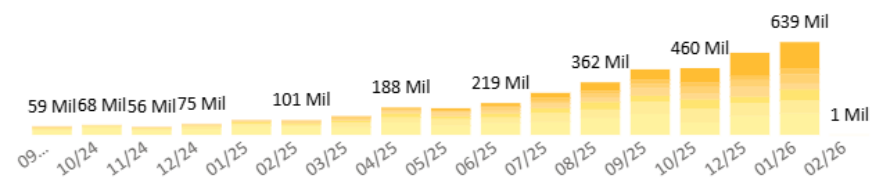
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

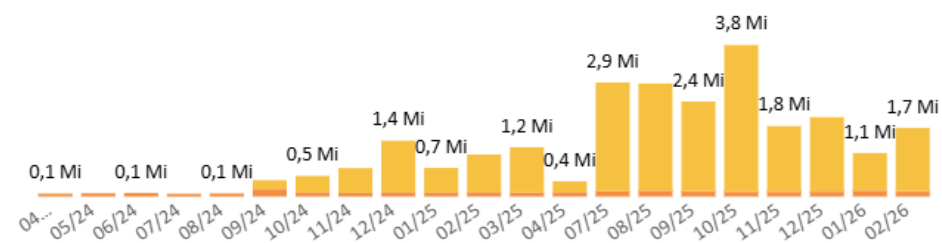


São Judas (Incorporação)

Montes Claros, MG

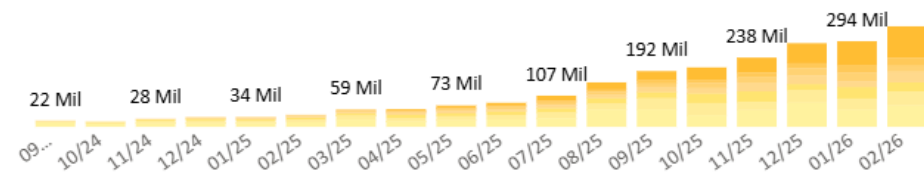
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

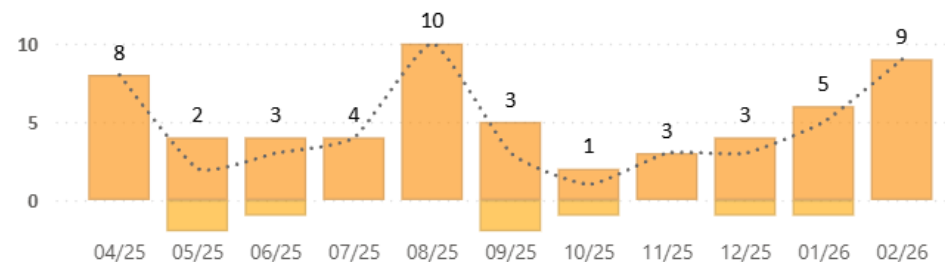


Inadimplência: histórico

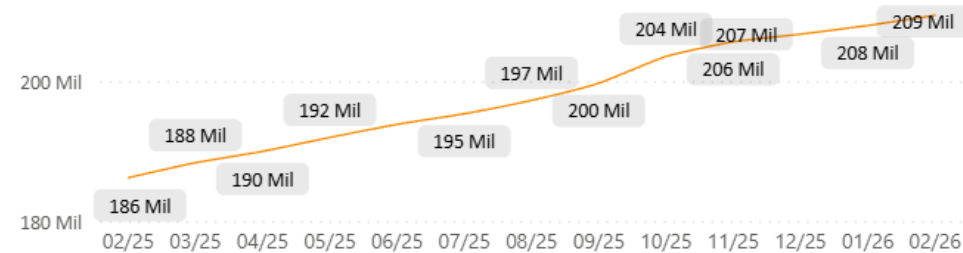
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

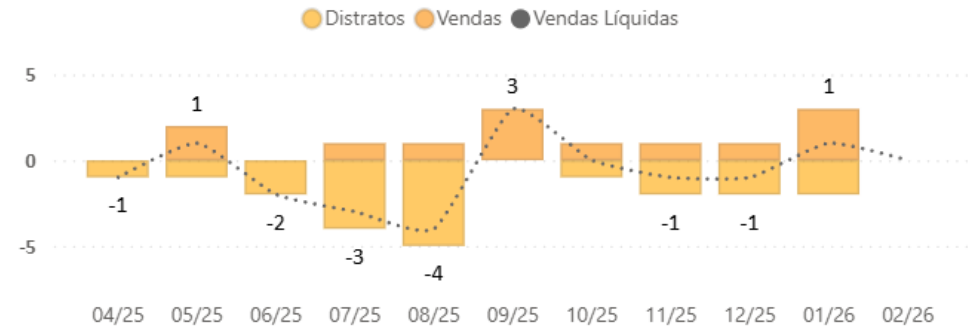
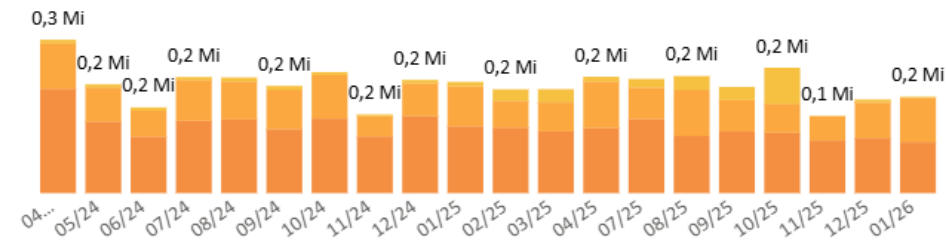


São Roque (Loteamento)

Montes Claros, MG

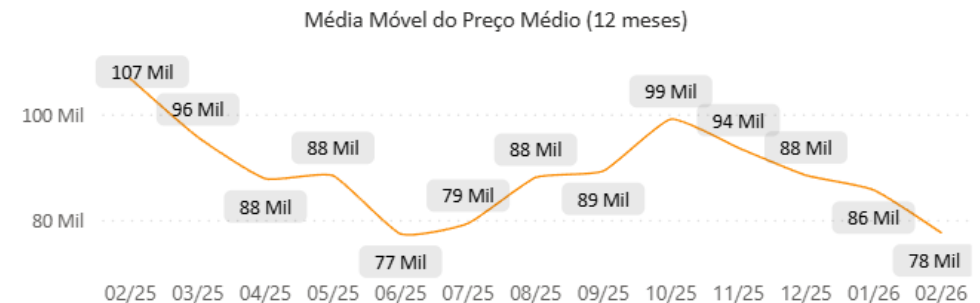
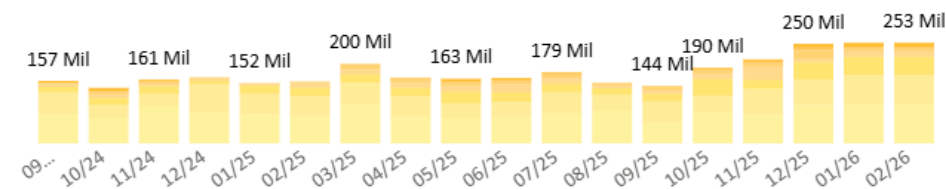
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

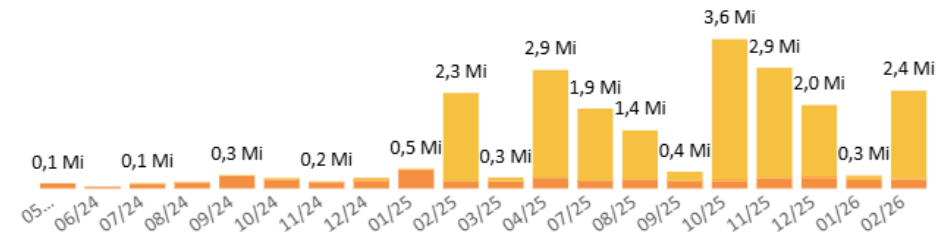


Tower Mosaico II (Incorporação)

Manaus, AM

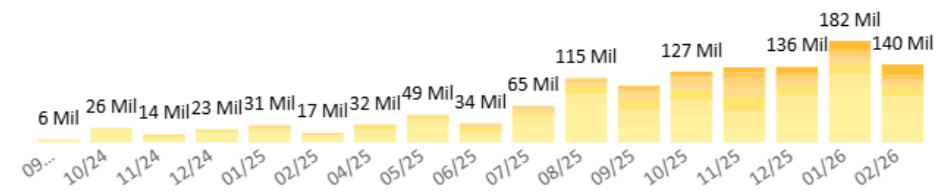
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

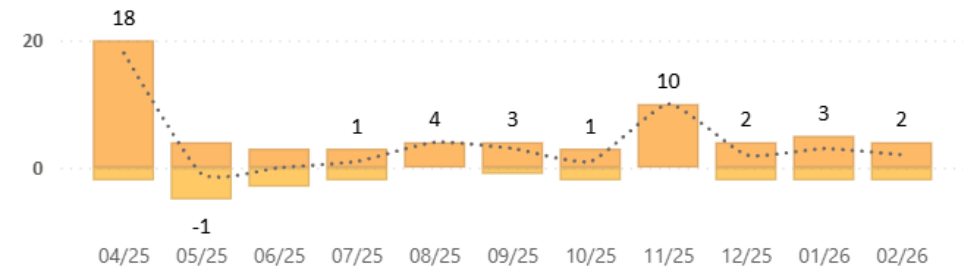


Inadimplência: histórico

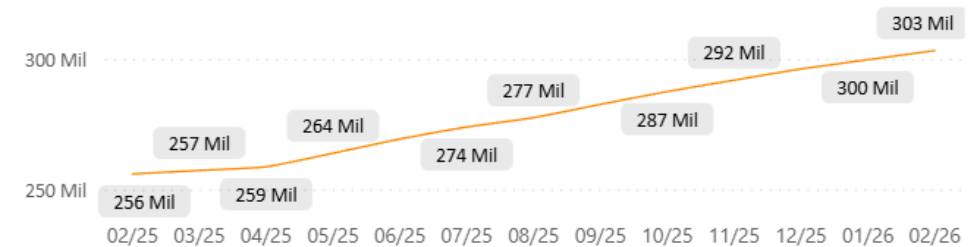
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)



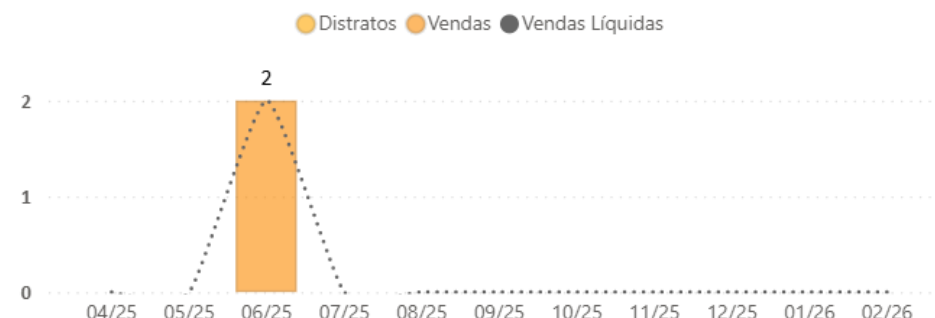
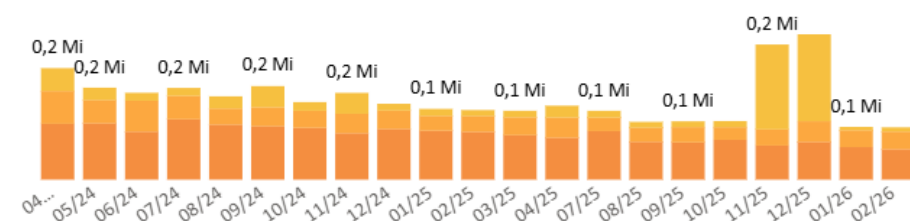
Smart Amazonas (Incorporação)

Irاندuba, AM

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

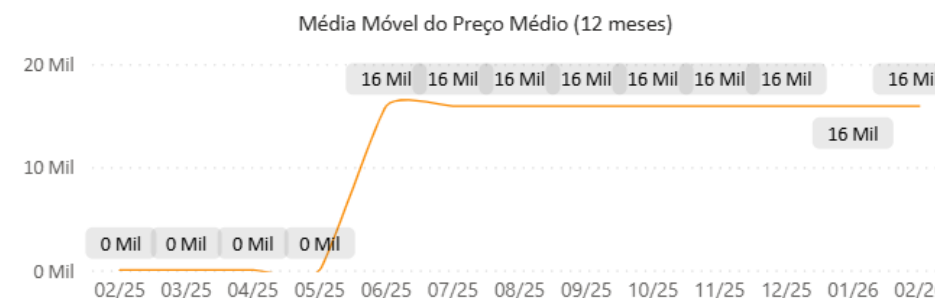
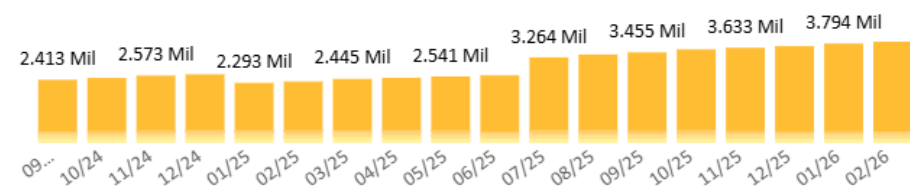
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

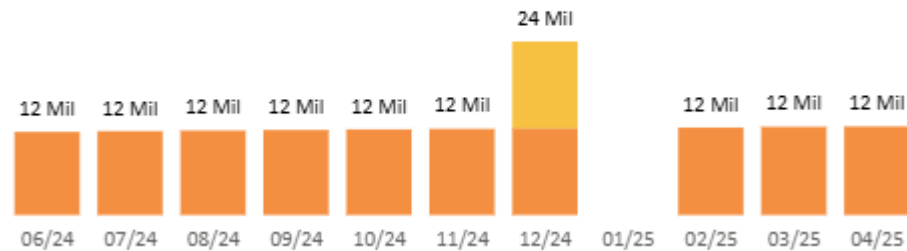


Golden Acácias (Incorporação)

Montes Claros, MG

Faturamento

● Do Mês ● Recuperado ● Antecipado



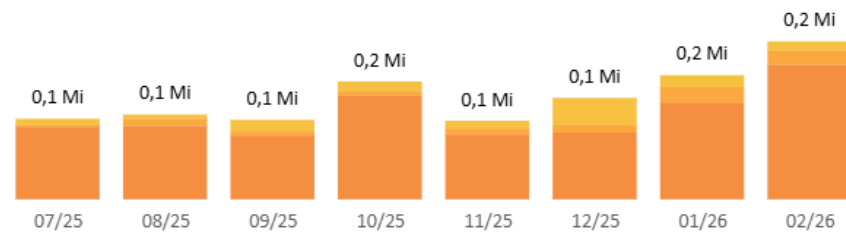
O projeto conta com 18 unidades de alto padrão, das quais 12 já foram quitadas e 6 permanecem em estoque, sem novos recebimentos desde abril de 2025. A dificuldade de comercialização das unidades remanescentes resulta do casamento entre o pequeno porte do empreendimento — que limita o alcance das ações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

Golden Sul 2 (Loteamento)

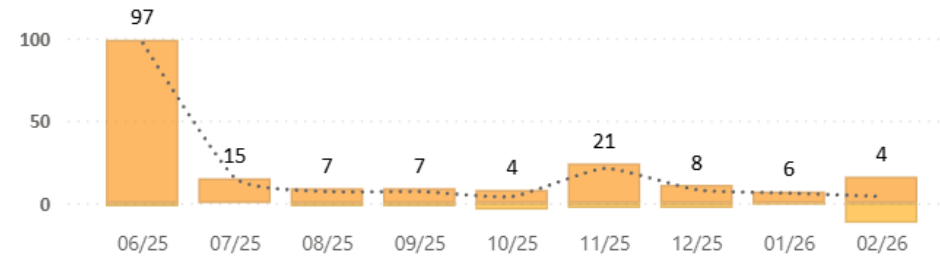
Montes Claros, MG

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

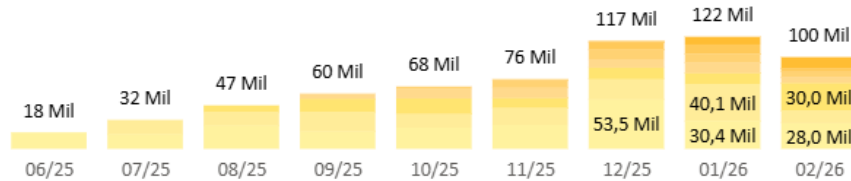


Distratos Vendas Vendas Líquidas

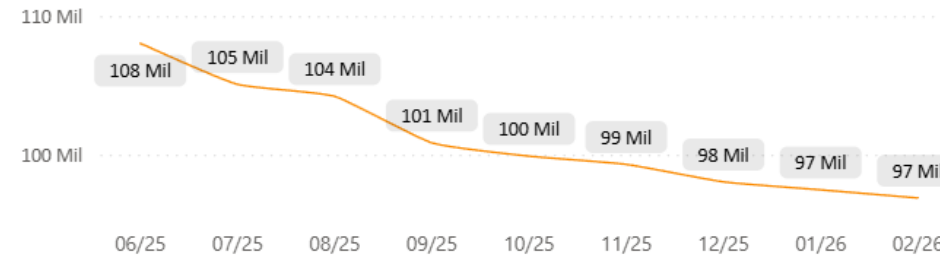


Inadimplência: histórico

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



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

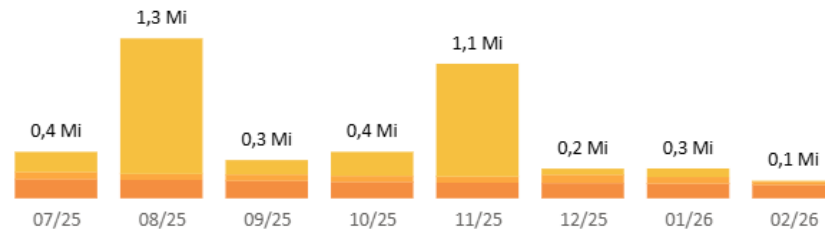


São José (Incorporação)

Montes Claros, MG

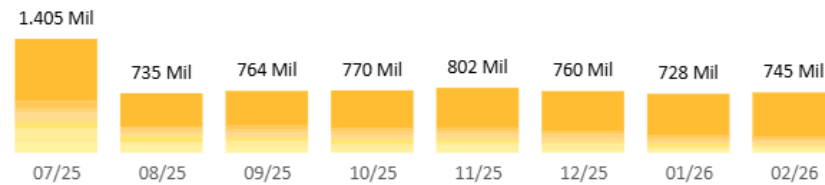
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

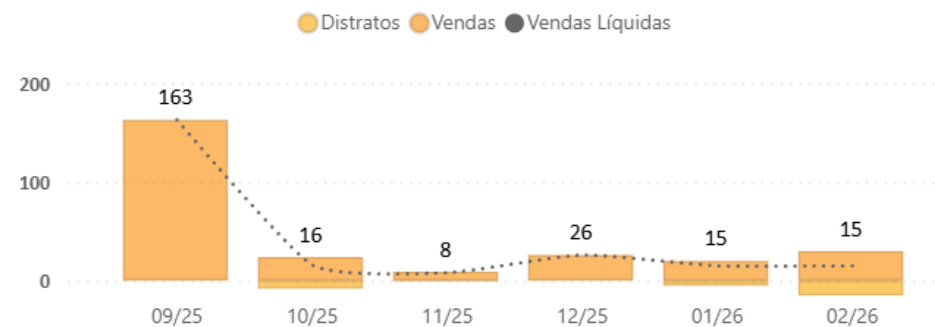
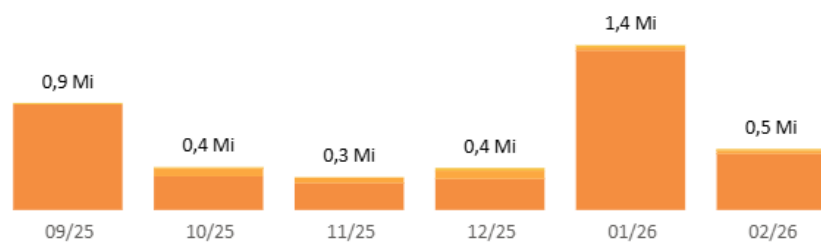


Golden Manaus (Loteamento)

Manaus, AM

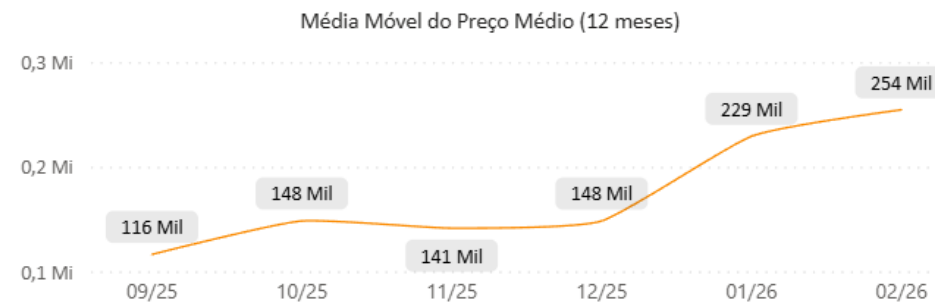
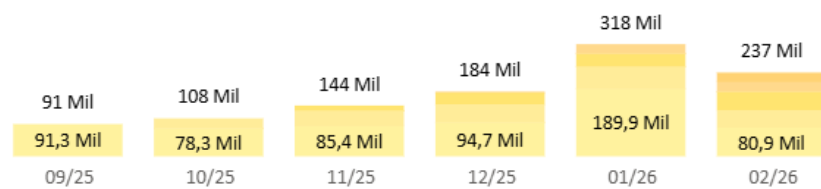
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150

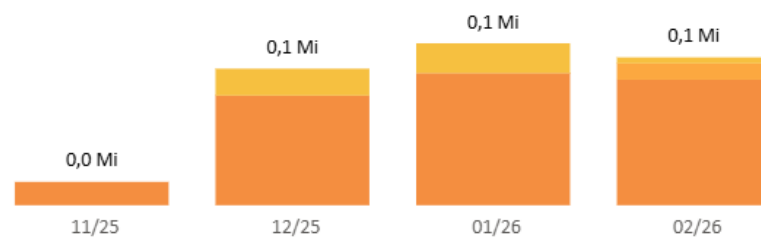


MARICA 2 (Incorporação)

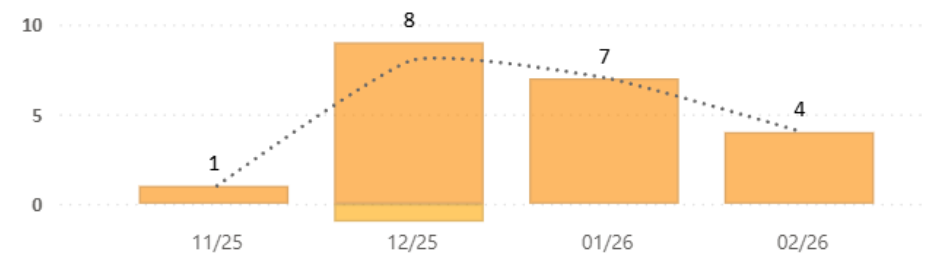
Rio de Janeiro, RJ

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

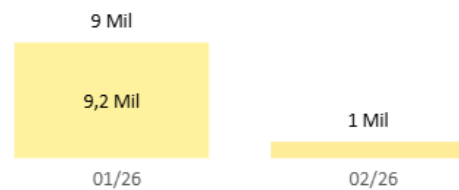


Distratos Vendas Vendas Líquidas

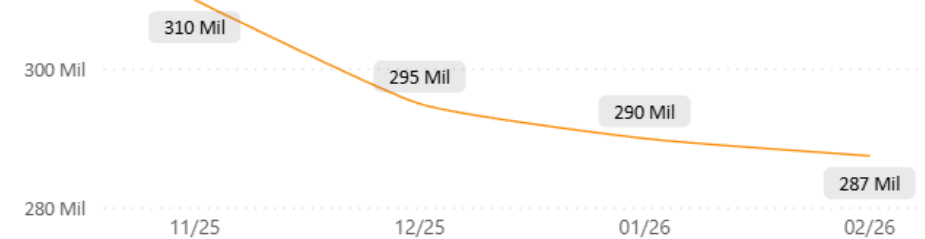


Inadimplência: histórico

Faixa < 60 < 30



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

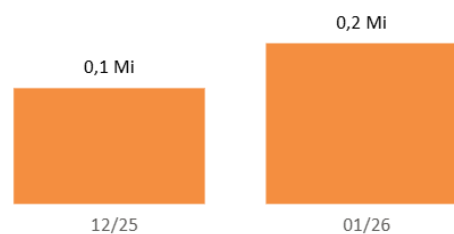


Itapuranga 2 (Incorporação)

Manaus, AM

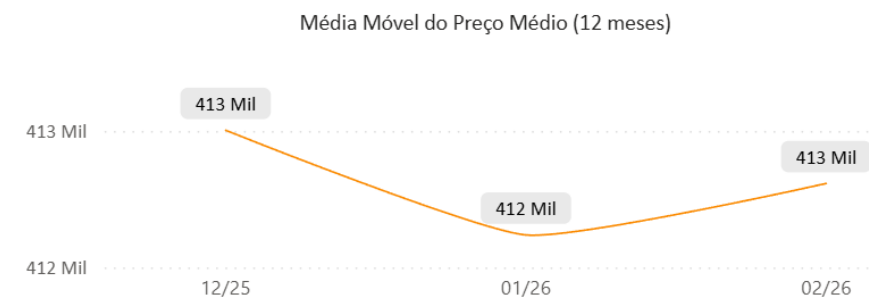
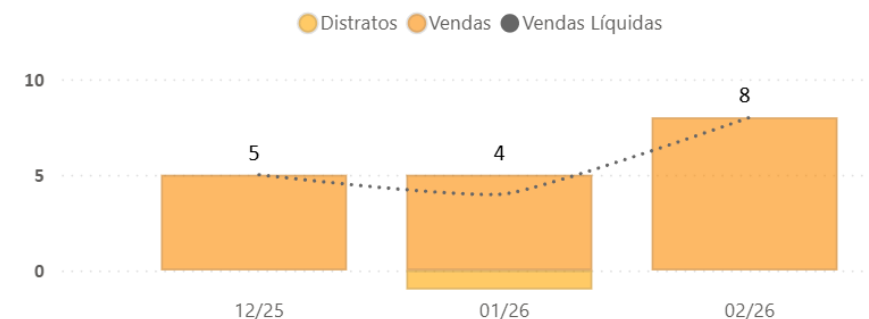
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

Faixa < 30



Não-Operacionais

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

Disclaimer

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

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

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

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

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

SH ASSET

Gestao@shasset.com.br

Wcarvalho@shasset.com.br



SMARTHOUSE
INVESTMENTS

SHASSET