

SHASSET

SMARTHOUSE
INVESTMENTS

SMRE11

RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII SETEMBRO 2025

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

1.044.496

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\$ 1,04 Por cota	1,30% (cota de mercado)	CDI 0,96%	R\$ 100,79
DY anualizado	Dividend Yield 12 M	% CDI	Cota Mercado*
16,77% (cota de mercado)	14,92%	107% CDI	R\$ 79,97
Patrimônio Líquido (R\$)	Liq. Média (R\$/dia)	Nº de Cotistas	Cota Mercado / Cota Patr.
105.289.583	425 mil	1.359	79%

* Cota de fechamento do mês (30/09/2025)

Em setembro foi pago um dividendo de R\$ 1,04 por cota, distribuindo aproximadamente R\$ 1,09 milhões no total, um *dividend yield* de 1,32% em relação à cota de mercado (R\$ 79,97 no fechamento de setembro). Com isso, o *dividend yield*, desde que o FII SMRE11 está operando, chega a 21,24% acumulado, superior ao CDI acumulado no mesmo período.

O aporte de R\$ 49 milhões no SMRE, derivado do follow-on, foi indiretamente investido em mais 20 projetos, através da HOD. Trazemos nos relatórios gerenciais o acompanhamento dos que já são operacionais e possuem carteira de clientes. Para os próximos meses esperamos um recebimento de CDI + 5% em relação ao valor investido.

Adicionalmente, no começo de junho foi realizado o 2º follow-on de oferta do fundo, onde o montante foi utilizado para realizar um novo aporte de R\$ 10 milhões sobre a HOD Holding. R\$ 9,93 milhões desse montante serviram então para comprar 100% da SPE Villa Segura, uma empresa que é detentora de uma carteira bem performada de recebíveis do Loteamento Villa Segura. Com isso, os dividendos que a HOD sobe ao fundo mensalmente serão elevados.

O FII SMRE11 é composto também por investimentos via *equity* em duas SPEs, Jardim Independência e Golden Sul localizadas em Montes Claros – MG. Os dois projetos são loteamentos que já estão com

suas obras concluídas e apresentam quase todas as suas unidades vendidas. Os objetivos continuam sendo de liquidar o estoque restante e gerenciar os recebimentos dos pagamentos dos clientes, sendo que a inadimplência de ambos projetam apresentam números adequados e não elevados.

Para os próximos meses a Gestão tem boas perspectivas do recebimento da carteira de ambas SPEs. A média de recebimento dos investimentos nas SPEs nos últimos 12 meses ficou em R\$ 264 mil do Loteamento Jardim Independência e R\$ 219 mil do Loteamento Golden Sul.

Os projetos, tanto as duas SPEs quanto as que estão sob a HOD, mantêm desempenho sólido e alta demanda, mas recentemente houve um aumento pontual de distratos, sobretudo autodistratos do público, bastante sensível às condições econômicas. Para mitigar esse efeito, a Smart retém imediatamente o sinal e as parcelas já pagas, reprecifica o lote segundo o mercado e o reintegra ao estoque da SPE, assegurando a recomposição de caixa e minimizando o impacto nos recebíveis projetados. O time de vendas está constantemente atuando em relação à comercialização desses ativos, que possuem alta demanda.

Disponibilizamos no nosso site: [SH Asset](#) todos os relatórios e comunicados aos cotistas.

Composição dos Rendimentos

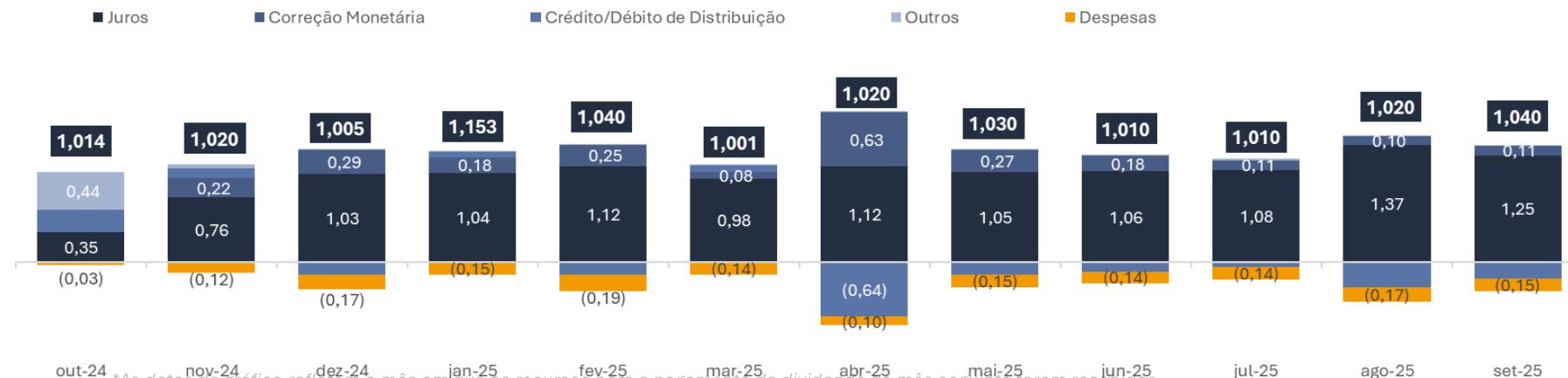
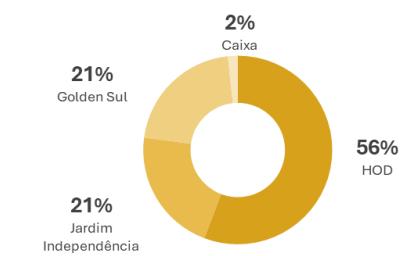
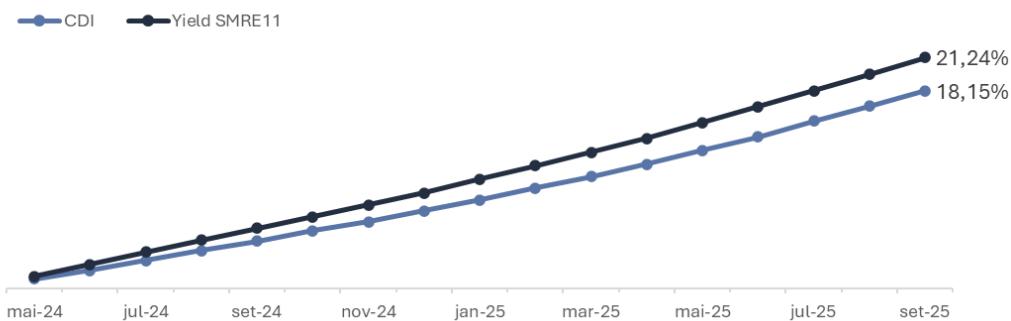


Gráfico de Alocação



	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25
Total de Receitas	763	630.367	532.687	506.308	519.357	624.717	944.706	1.016.914	1.111.898	1.381.081	1.219.887	1.030.945	1.309.368	1.098.936	1.226.927	1.249.897	1.592.769	1.421.799
Receitas Totais SPEs	-	623.137	527.220	498.542	513.467	553.690	531.709	584.706	454.263	697.208	473.712	409.048	547.264	402.182	412.761	424.841	457.619	411.838
Receita Operacional	-	722.709	774.244	762.598	776.607	735.635	670.738	793.748	603.544	820.110	667.913	548.734	658.032	615.357	587.575	590.925	705.662	620.434
Distratros	-	(46.650)	(67.702)	(60.708)	(24.612)	(39.630)	(28.372)	(45.548)	(51.018)	(47.154)	(50.813)	(52.628)	(72.368)	(92.390)	(99.578)	(95.061)	(99.221)	(95.244)
Imposto	-	(53.087)	(25.983)	(26.914)	(81.029)	(27.217)	(45.347)	(78.556)	(27.391)	(20.112)	(86.795)	(21.995)	(26.239)	(63.643)	(19.197)	(17.639)	(44.319)	(21.912)
Custos de Obra	-	-	(35.585)	(9.312)	(106.100)	(46.973)	(40.744)	(10.848)	(38.862)	(29.906)	(43.304)	(36.051)	(2.551)	(2.499)	(1.515)	(33.960)	(27.670)	(32.277)
Provisão de Despesas SPE	-	-	(60.000)	(120.000)	(40.000)	(40.000)	-	(40.000)	(40.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros	-	(875)	(57.754)	(46.132)	(11.400)	(27.215)	(23.841)	(33.995)	(30.173)	(16.350)	(12.063)	(31.182)	(7.916)	(44.380)	(51.706)	(8.582)	(68.180)	(57.085)
Dividendos Pagos HOD Holding	-	-	-	-	-	-	-	390.336	649.071	672.017	735.773	612.094	745.238	683.255	801.297	809.476	1.121.735	992.712
Smart AJ								390.336	649.071	672.017	735.773	612.094	745.238	683.255	801.297	809.476	772.393	846.587
Villa Segura								-	-	-	-	-	-	-	-	-	349.342	146.125
Correção Monetária	-	5.172	2.003	2.298	1.078	2.107	(106)	2.573	2.547	2.722	2.274	654	7.169	2.252	1.775	1.105	1.098	1.071
Rendimento Caixa	763	2.058	3.463	5.468	4.812	68.920	413.104	39.298	6.016	9.134	8.128	9.148	9.697	11.246	11.095	14.475	12.317	16.179
Total de Despesas	(4.366)	(21.934)	-	(3.633)	(75.418)	(25.000)	(25.000)	(115.056)	(161.704)	(141.820)	(178.937)	(136.955)	(97.138)	(142.187)	(142.065)	(150.337)	(173.223)	(152.770)
Resultado	(3.603)	608.433	532.687	502.675	443.939	599.717	919.706	901.858	950.194	1.239.261	1.040.950	893.990	1.212.229	956.748	1.084.863	1.099.560	1.419.546	1.269.030
Total Distribuído	-	477.924	494.896	492.657	470.264	474.742	958.000	963.980	949.803	1.089.675	982.881	946.023	963.980	973.430	1.054.941	1.054.941	1.065.386	1.086.275
Total Distribuído Acumulado	-	477.924	972.820	1.465.477	1.935.741	2.410.483	3.368.483	4.332.462	5.282.266	6.371.941	7.354.822	8.300.845	9.264.824	10.238.255	11.293.195	12.348.136	13.413.521	14.499.797
Resultado Acumulado	(3.603)	598.618	1.129.301	1.630.669	2.073.529	2.672.049	3.592.586	4.491.966	5.440.232	6.677.568	7.716.245	8.609.580	9.814.640	10.769.136	11.852.224	12.950.679	14.369.127	15.637.086
% do Resultado Distribuído	0%	80%	86%	90%	93%	90%	94%	96%	97%	95%	95%	96%	94%	95%	95%	95%	93%	93%
Qtd. de Cotas	447.870	447.870	447.870	447.870	447.870	447.870	945.078	945.078	945.078	945.078	945.078	945.078	945.078	945.078	1.044.496	1.044.496	1.044.496	
Distribuição por cota (R\$)	0	1,067	1,105	1,100	1,050	1,060	1,014	1,02	1,005	1,153	1,040	1,001	1,020	1,030	1,010	1,010	1,020	1,040
Cota de Mercado de Fechamento	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	99,97	97,96	91,45	90,59	89,80	80,00	80,00	79,80	80,00	79,97
DY Cota de Mercado	0,00%	1,07%	1,10%	1,10%	1,05%	1,06%	1,01%	1,02%	1,01%	1,18%	1,14%	1,10%	1,14%	1,29%	1,26%	1,27%	1,28%	1,30%
Cota Patrimonial de Fechamento	-	99,94	98,82	97,67	106,68	107,75	104,53	104,28	104,74	105,05	100,51	101,32	102,49	101,54	101,29	101,31	101,67	100,79
DY Cota Patrimonial	-	1,07%	1,12%	1,13%	0,98%	0,98%	0,97%	0,98%	0,96%	1,10%	1,03%	0,99%	1,00%	1,01%	1,00%	1,00%	1,00%	1,03%

Desempenho



Dividend Yield Mensal x Distribuição de Rendimentos



Percentual da Composição dos Rendimentos por Investimento



“Crédito/Débito de Distribuição” indica a variação do direito de distribuição máximo de um mês para outro. Em abril/25 a inflação de dois meses antes (IPCA de fev/25 de 1,21%) permitiria distribuir 0,63 reais por cota. O Crédito/Débito de Distribuição de -0,64 por cota significa que a gestão optou por não utilizar desse valor máximo adicional, possibilitando maiores distribuições no futuro.

- Saldo negativo: foi pago menos que o possível no mês, acumulando crédito para os meses seguintes.
- Saldo positivo: foi utilizado crédito acumulado.

Jardim Independência

O FII Smart é detentor de 93,82% da SPE Jardim Independência, dona do ativo imobiliário;

Localização: Montes Claros – MG

Lastro: Fluxo de recebíveis

Tipo: Loteamento

Taxa dos Contratos:

Obras: Concluídas

Jardim Independência é uma operação de Loteamentos tendo como lastro a antecipação da carteira de recebíveis e vendas futuras do estoque do empreendimento Jardim Independência.

O projeto está localizado em Montes Claros – MG, VGV de R\$ 36,55 milhões e 647 unidades.

Golden Sul

O FII Smart é detentor de 94,09% da SPE Golden Sul, dona do ativo imobiliário;

Localização: Montes Claros – MG

Lastro: Fluxo de recebíveis

Tipo: Loteamento

Taxa dos Contratos:

Obras: Concluídas

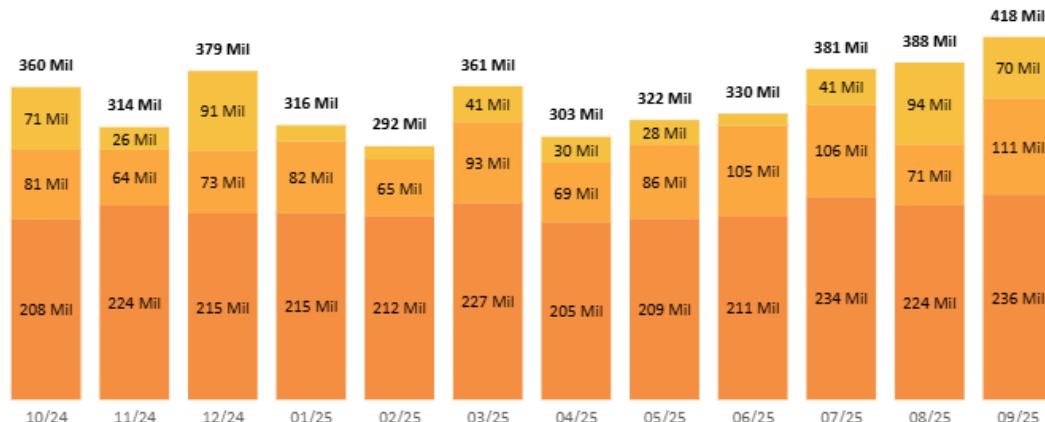
Golden Sul é uma operação de Loteamentos tendo como lastro a antecipação da carteira de recebíveis e vendas futuras do estoque do empreendimento Golden Sul.

O projeto está localizado em Montes Claros – MG, VGV de R\$ 34,12 milhões e 500 unidades.

Jardim Independência (Loteamento)

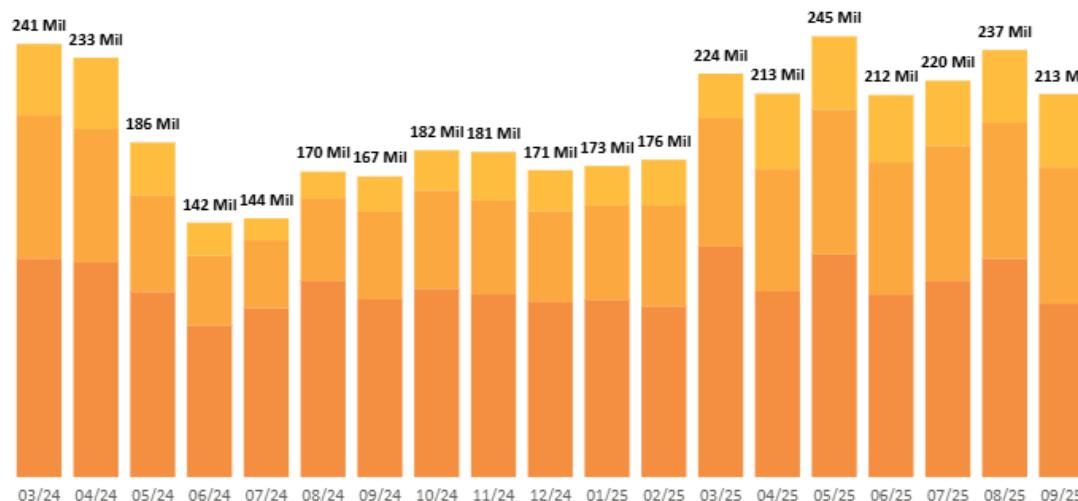
Faturamento

● Do Mês ● Recuperado ● Antecipado



Inadimplência

Faixa ● < 30 ● < 60 ● < 90

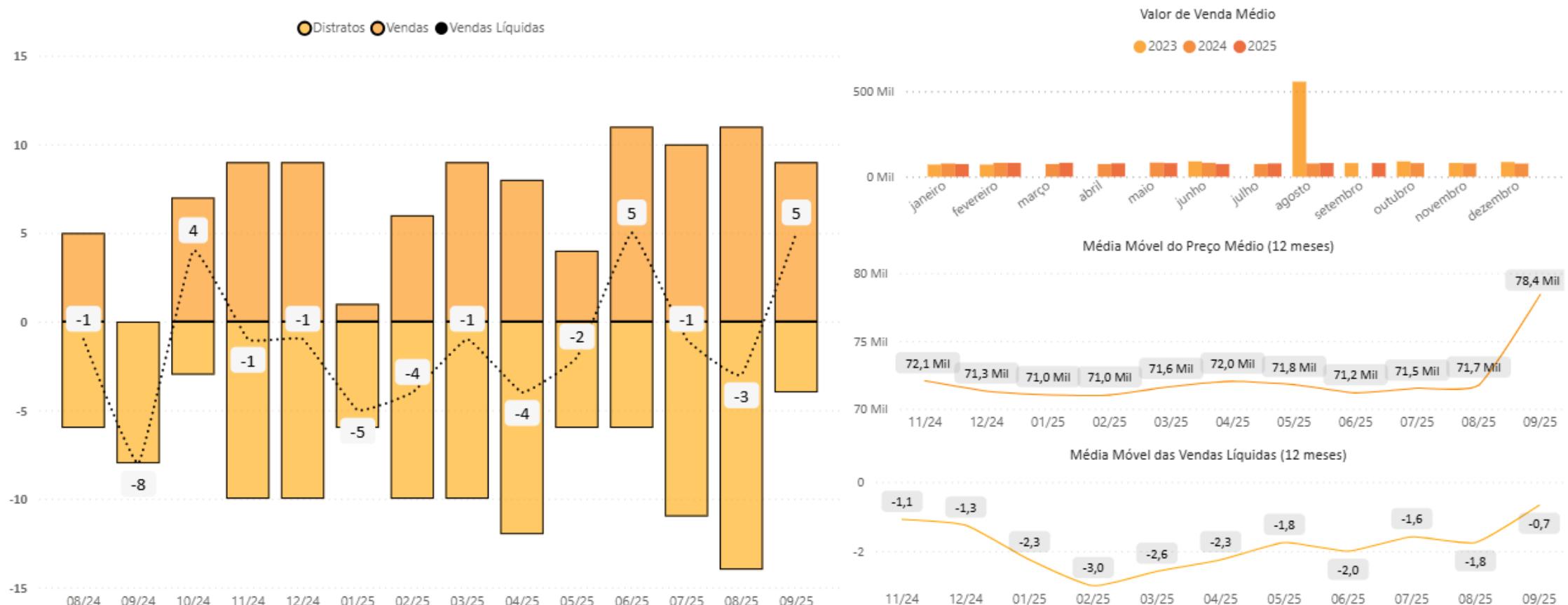


No comercial, setembro registrou 9 vendas e 4 distratos, resultando em 5 vendas líquidas, uma reversão importante ante agosto (-3). O preço médio do mês ficou em R\$ 80.067, e a média móvel de preço avançou para R\$ 78.416, confirmando a elevação do patamar de preços mesmo com a oscilação recente do saldo líquido.

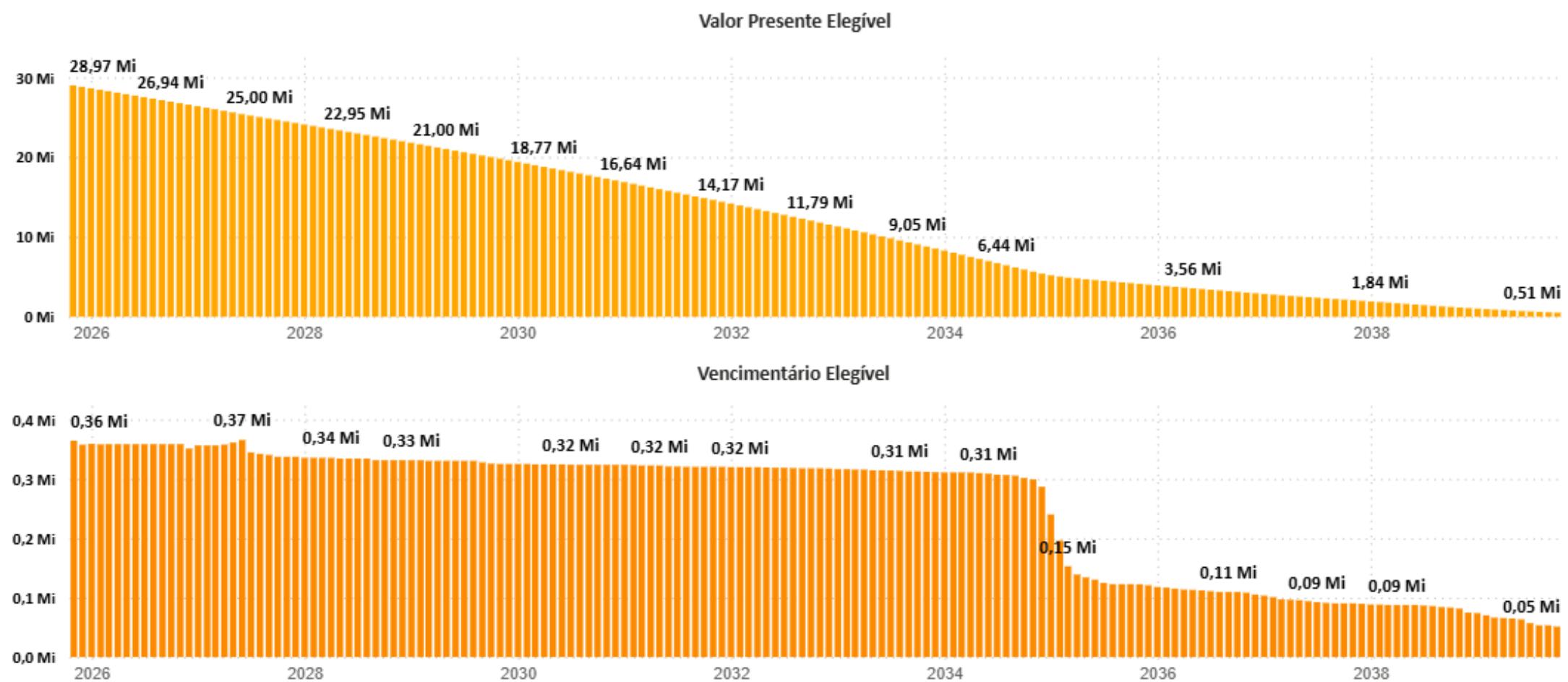
O faturamento total somou R\$ 417.918, alta em relação a agosto (R\$ 390.790). A composição foi R\$ 236.282 de do mês, R\$ 111.211 de recuperado e R\$ 70.426 de antecipado. Na comparação m/m, o crescimento veio principalmente das recuperações, que aumentaram de R\$ 70.528 para R\$ 111.211, enquanto o do mês também subiu e as antecipações recuaram de R\$ 94.050 para R\$ 70.426.

A inadimplência até 90 dias totalizou R\$ 213.032, queda frente a agosto (R\$ 237.497). Por faixa, até 30 dias ficou em R\$ 96.214, entre 30 e 60 dias em R\$ 75.874 e entre 60 e 90 dias em R\$ 40.944. A redução concentrou-se nos atrasos mais curtos, enquanto as faixas intermediárias permaneceram praticamente estáveis.

Jardim Independência (Loteamento)



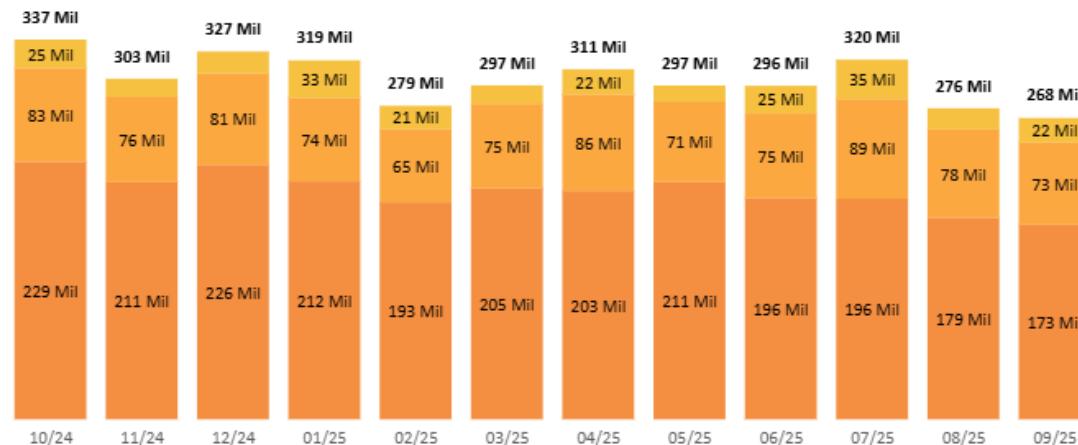
Jardim Independência (Loteamento)



Golden Sul (Loteamento)

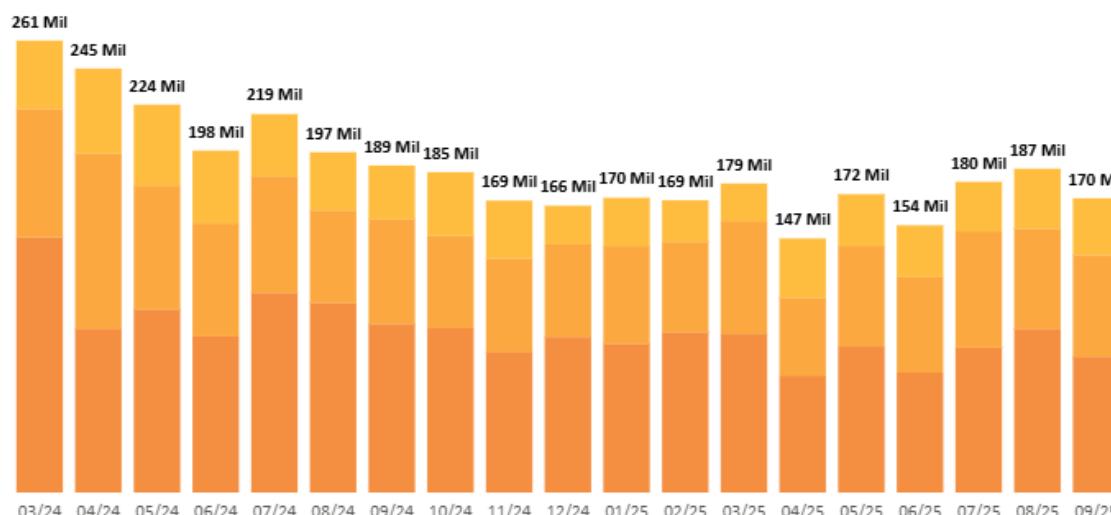
Faturamento

● Do Mês ● Recuperado ● Antecipado



Inadimplência

Faixa ● < 30 ● 30 a 60 ● > 60

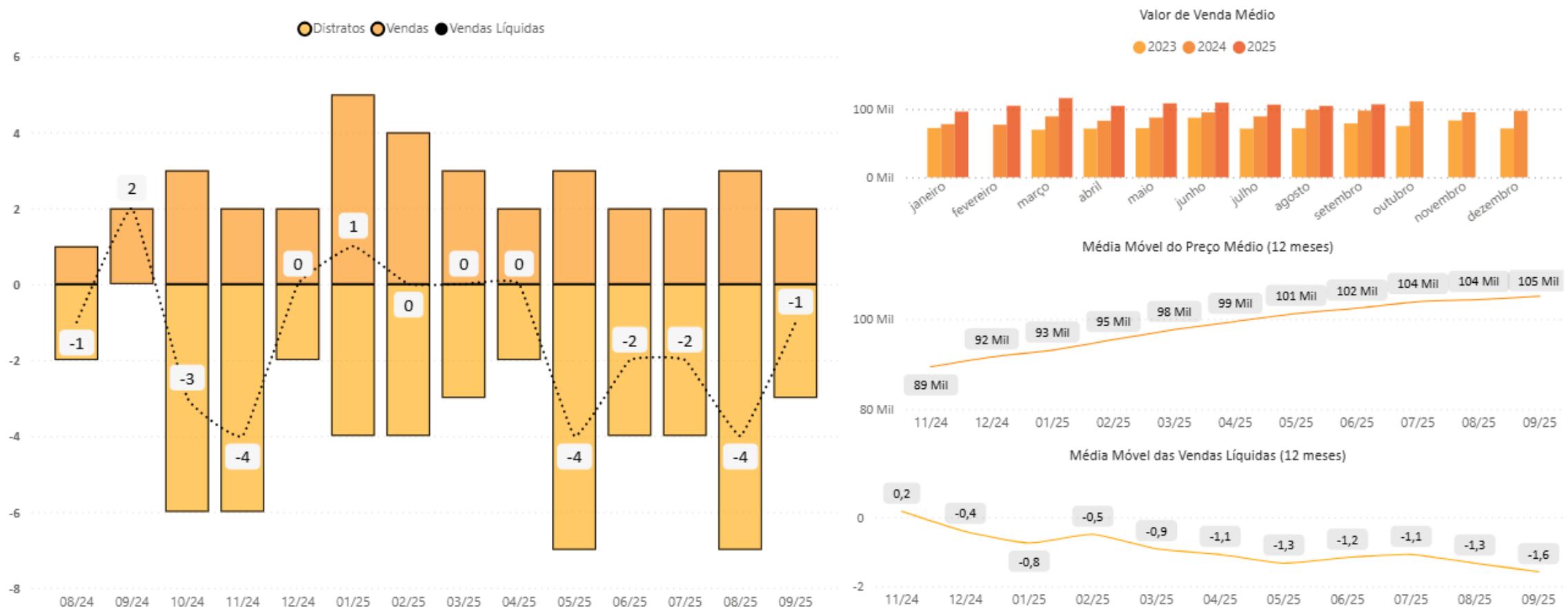


No comercial, setembro registrou 2 vendas e 3 distratos, resultando em -1 venda líquida. O preço médio do mês foi de R\$ 106.875 e a média móvel de preço alcançou R\$ 105.053. Em relação a agosto (3 vendas, 7 distratos e preço médio de R\$ 104.500), houve leve melhora no saldo líquido e continuidade da valorização gradual do ticket.

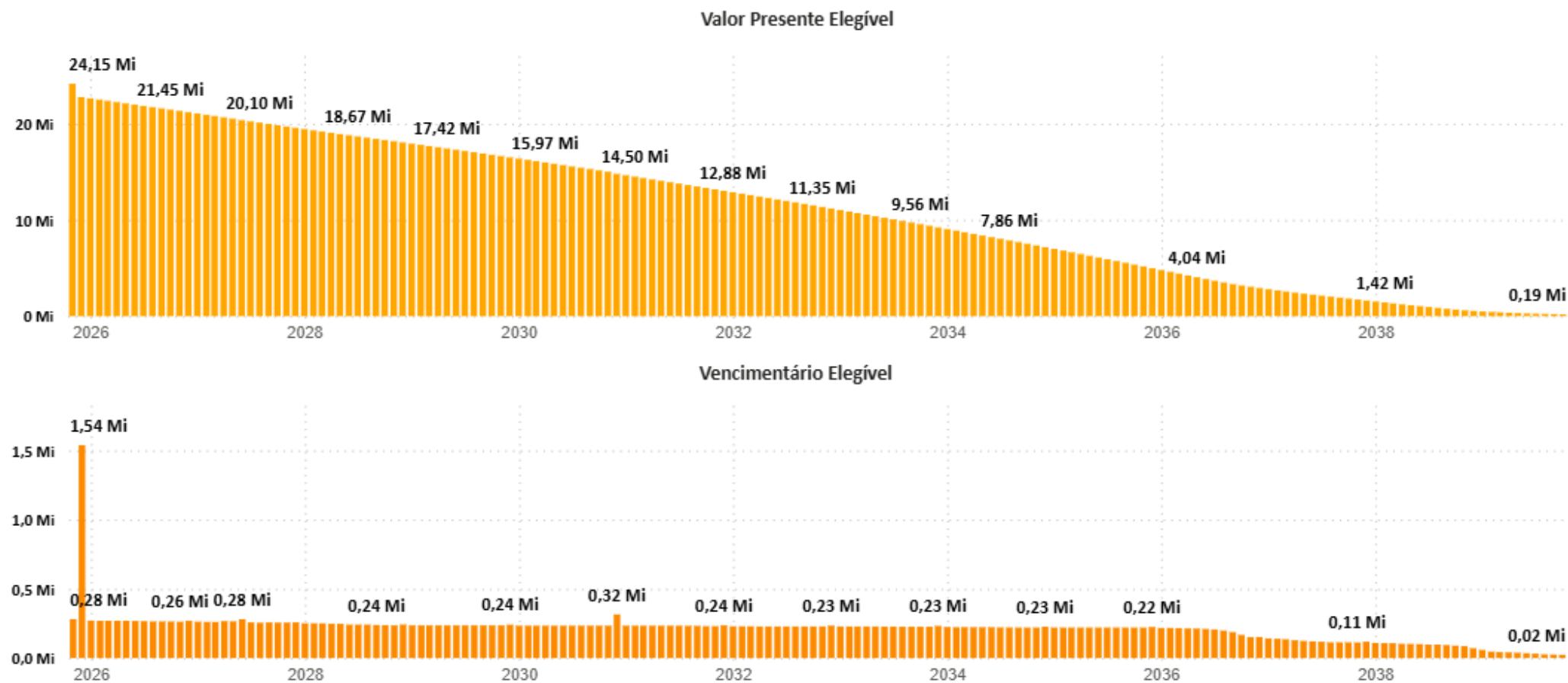
O faturamento total somou R\$ 267.790, abaixo de agosto (R\$ 276.354). A composição foi R\$ 173.006 de do mês, R\$ 72.962 de recuperado e R\$ 21.822 de antecipado. A queda veio principalmente do recuo em do mês e recuperado, parcialmente compensado por um pequeno aumento em antecipado.

A inadimplência até 90 dias totalizou R\$ 170.088, distribuída em R\$ 78.538 até 30 dias, R\$ 58.647 entre 30 e 60 dias e R\$ 32.903 entre 60 e 90 dias. A concentração segue nos atrasos mais curtos, sem sinal de alongamento relevante das faixas.

Golden Sul (Loteamento)



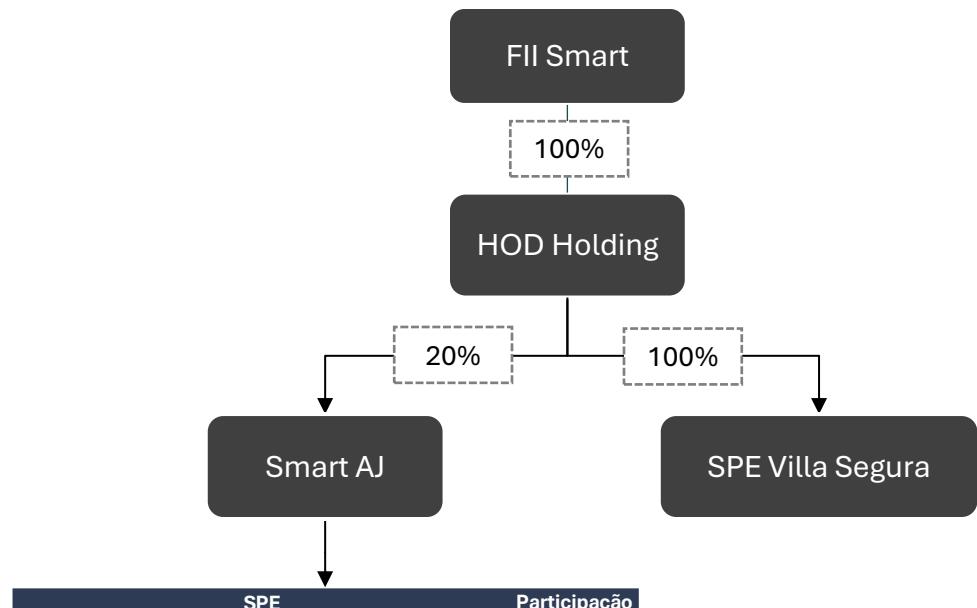
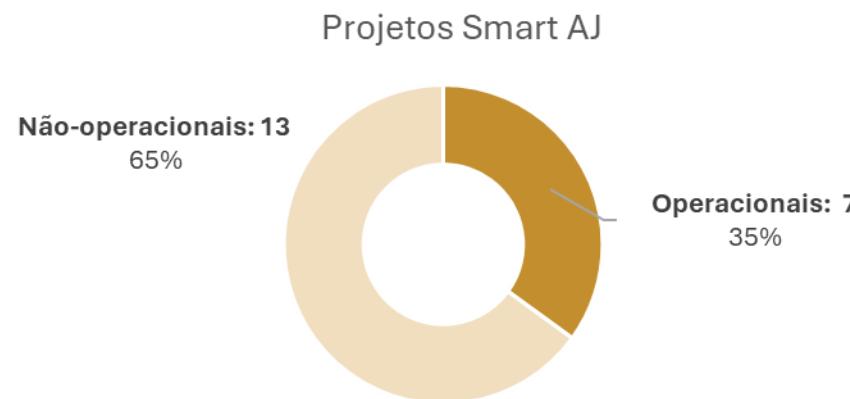
Golden Sul (Loteamento)



Todos os projetos já operacionais estão com uma performance relativamente boa. A inadimplência se encontra controlada e o faturamento não apresenta grandes variações. Além disso, as vendas mostram bons números. A única exceção seria Golden Amazonas. A operação, que se encontra em Manaus, está com uma inadimplência acima do normal. O objetivo da gestão nesse momento é de realizar o distrato dessas unidades para que possam ser revendidas.

No final dessa sessão se encontra um cronograma com a previsão de início de obras das não-operacionais. Em junho a SPE Golden Sul 2 se tornou operacional e já incluímos suas informações no relatório.

Com o 2º follow-on, a SPE Villa Segura foi adquirida em sua totalidade pela HOD Holding. Possui 146 loteamentos no total, com quase todos vendidos.



SPE	Participação
Smart House Amazonas SPE	100,00%
Smart Villa das Acáias SPE	99,00%
Smart Campo Grande SPE	90,00%
Smart Golden Manaus SPE LTDA	98,00%
Smart Golden Divinópolis SPE LTDA	99,99%
Smart House Maricá Empreendimento 1 SPE LTDA - AJ	50,00%
Smart São Judas SPE	99,99%
Smart House Costa Azul SPE LTDA	90,00%
Smartville Itaboraí SPE LTDA - AJ	50,00%
Smart House São Roque SPE	99,99%
Smart House Golden Sul 2 SPE	99,99%
Smart House Golden Sul 3 SPE	99,99%
Smart Ville Divinópolis SPE	99,99%
Smart Golden Independência SPE	99,99%
Smart Tower Itapuranga Ii	99,99%
Smart Belvedere SPE LTDA	99,99%
Smart Tower Mosáico I SPE	99,99%
Smart Tower Mosáico Ii SPE	99,99%
Smart Tower Franceses SPE LTDA	99,00%
Smart Tower Chácara Inverno SPE LTDA	99,00%

Villa Segura (Loteamento)

Montes Claro, MG

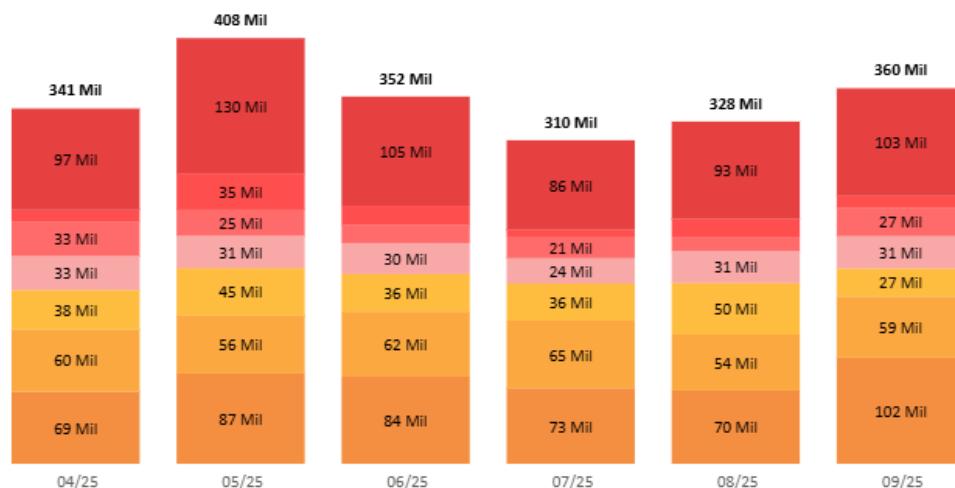
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência

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



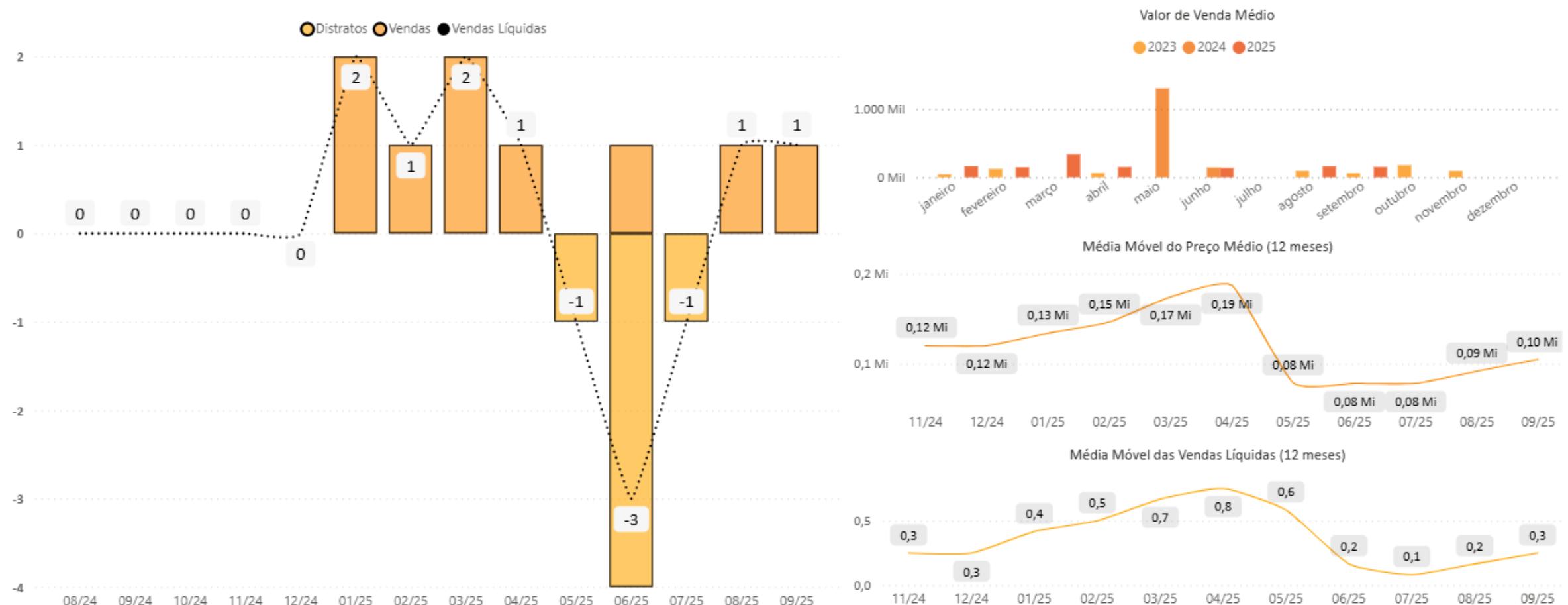
No comercial, o mês registrou 1 venda e 0 distratos, com 1 venda líquida, repetindo o saldo positivo de agosto. O preço médio do mês foi R\$ 153.839 e a média móvel de preço avançou para R\$ 104.577, sinalizando manutenção do patamar de valores com leve melhora frente ao mês anterior.

O faturamento total somou R\$ 130.540, abaixo dos R\$ 228.238 de agosto. A composição ficou em R\$ 65.068 de do mês, R\$ 59.211 de recuperado e R\$ 6.260 de antecipado. A queda veio principalmente do menor volume em do mês e da normalização das antecipações, enquanto o recuperado aumentou em relação a agosto.

A inadimplência total apresentou alta na comparação mensal, com maior peso em atrasos muito curtos e acima de 180 dias. As faixas ficaram em R\$ 101.599 até 30 dias, R\$ 58.969 entre 30 e 60 dias, R\$ 26.843 entre 60 e 90 dias, R\$ 30.864 entre 90 e 120 dias, R\$ 27.353 entre 120 e 150 dias, R\$ 11.290 entre 150 e 180 dias e R\$ 103.262 acima de 180 dias. Mesmo com essa elevação, o perfil segue administrável diante do saldo adimplente informado.

Villa Segura (Loteamento)

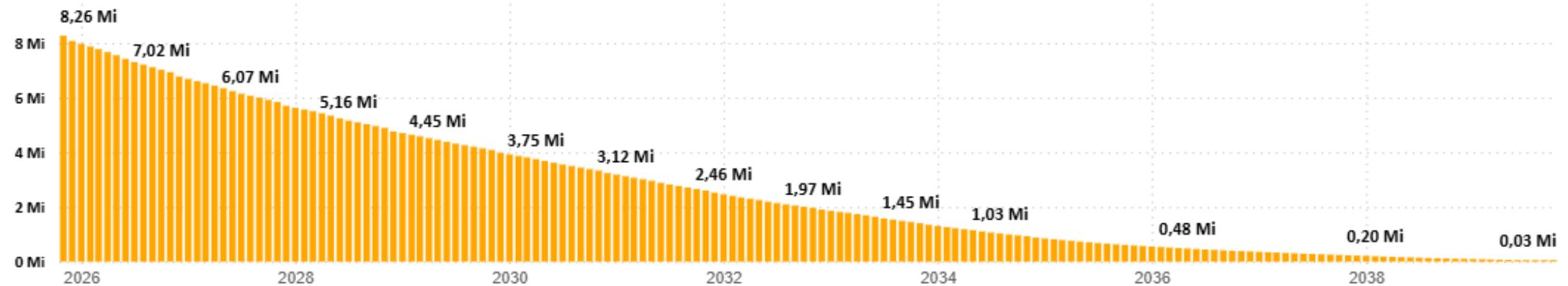
Montes Claro, MG



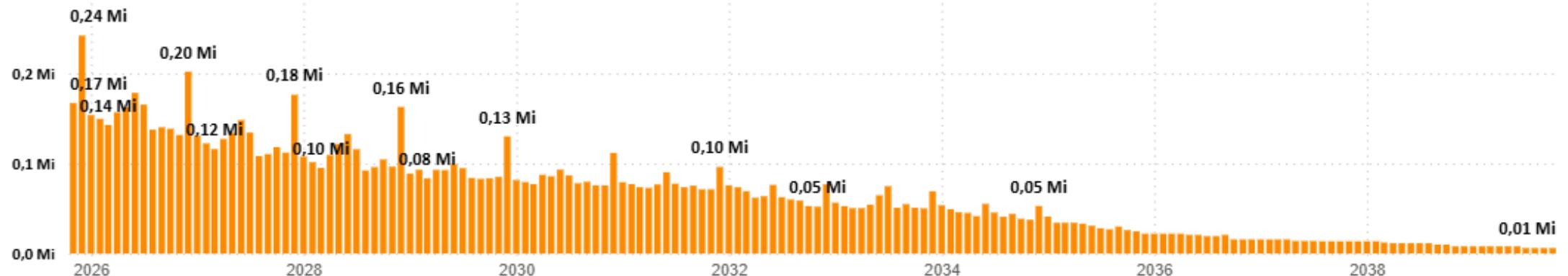
Villa Segura (Loteamento)

Montes Claro, MG

Valor Presente Elegível



Vencimento Elegível

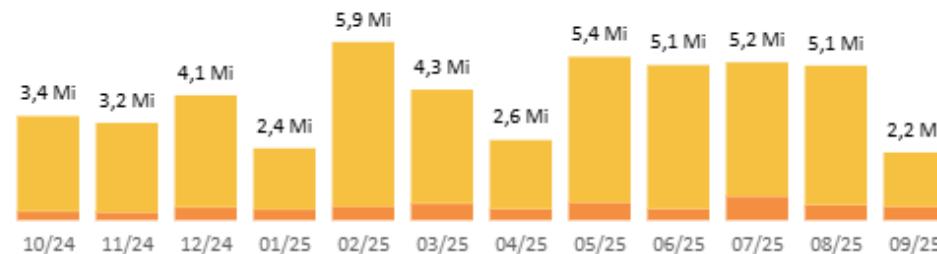


Maricá (Incorporação)

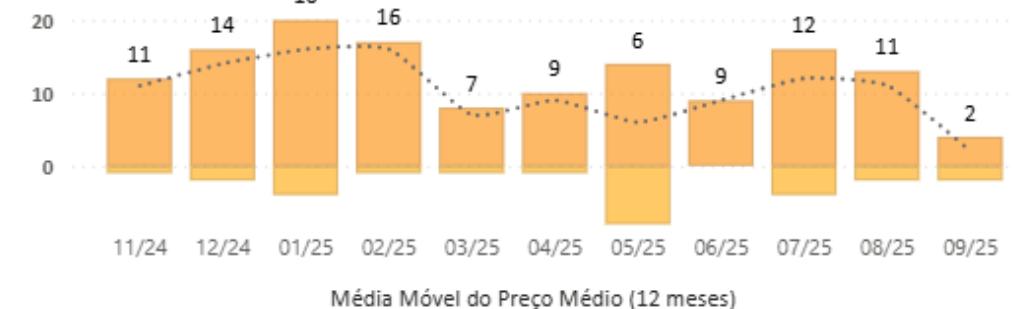
Maricá, RJ

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

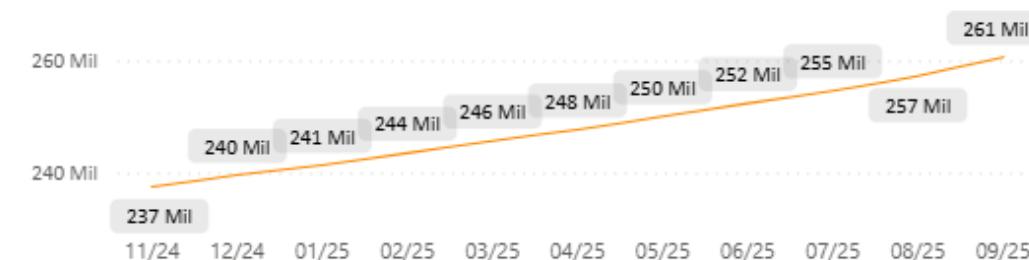


Distratos Vendas Vendas Líquidas



Inadimplência: histórico

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

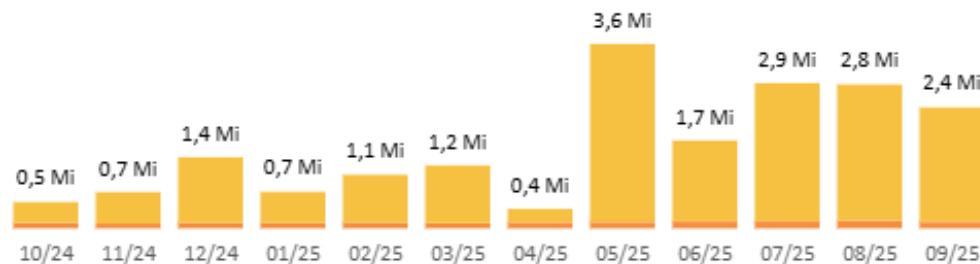


São Judas (Incorporação)

Montes Claros, MG

Faturamento

● Do Mês ● Recuperado ● Antecipado



Inadimplência: histórico

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



● Distratos ● Vendas ● Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

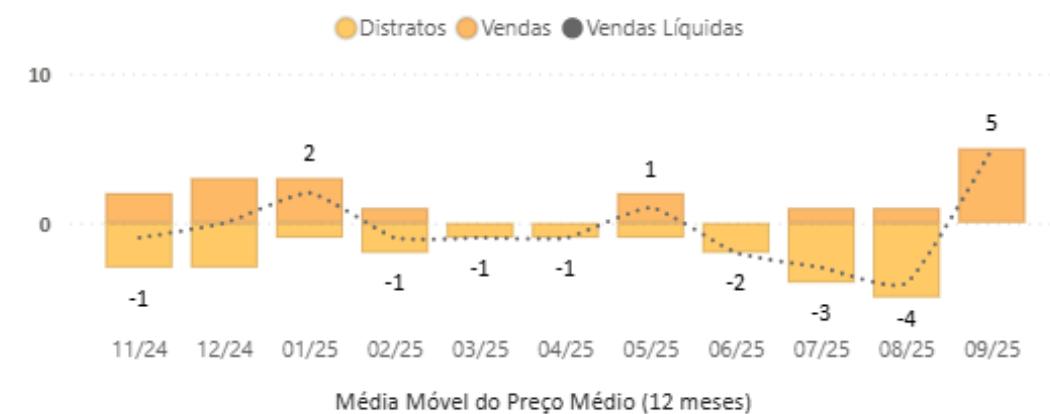
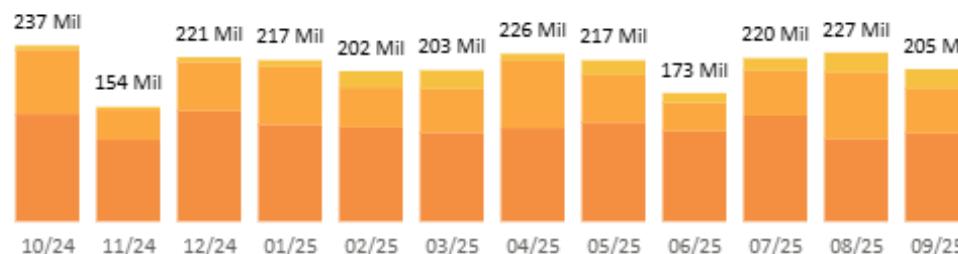


São Roque (Loteamento)

Montes Claros, MG

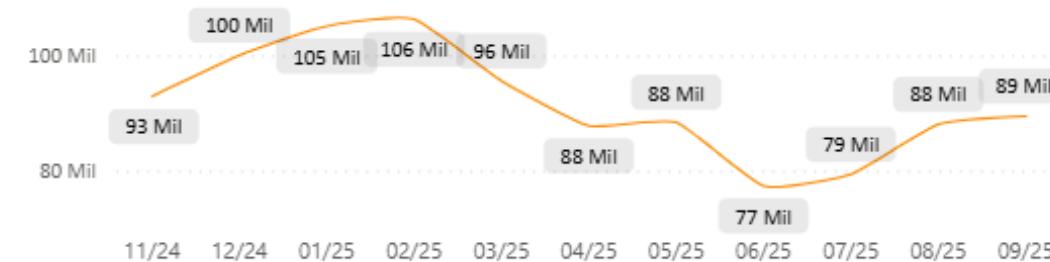
Faturamento

● Do Mês ● Recuperado ● Antecipado



Inadimplência: histórico

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

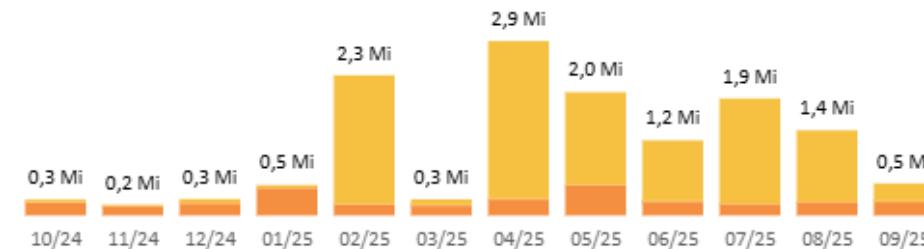


Tower Mosaico II (Incorporação)

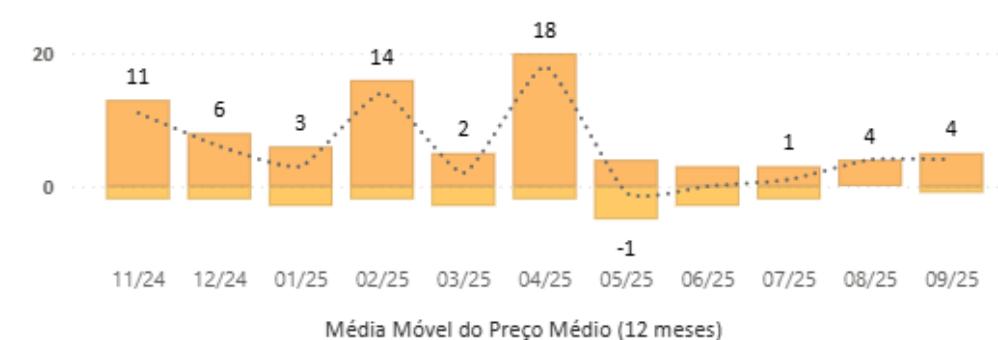
Manaus, AM

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

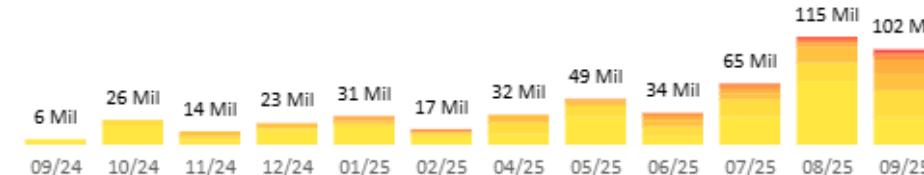


Distratos Vendas Vendas Líquidas



Inadimplência: histórico

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



Golden Amazonas (Incorporação)

Iranduba, AM

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

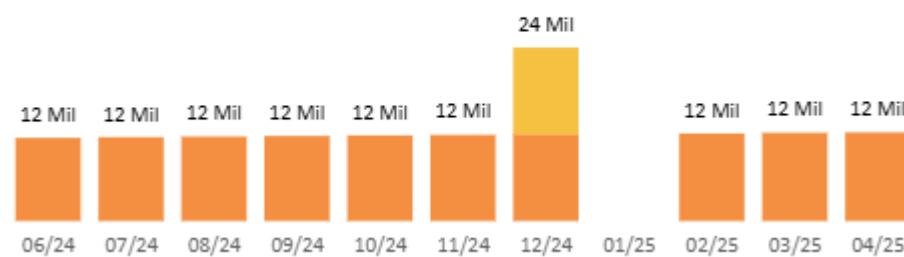


Golden Acáias (Incorporação)

Montes Claros, MG

Faturamento

● Do Mês ● Recuperado ● Antecipado



O projeto é relativamente pequeno, apresentando apenas 18 unidades de alto-padrão. Com isso, grande parte das parcelas já foram pagas adiantadamente. Não houveram recebimentos desde Abril/2025.

Golden Sul 2 (Loteamento)

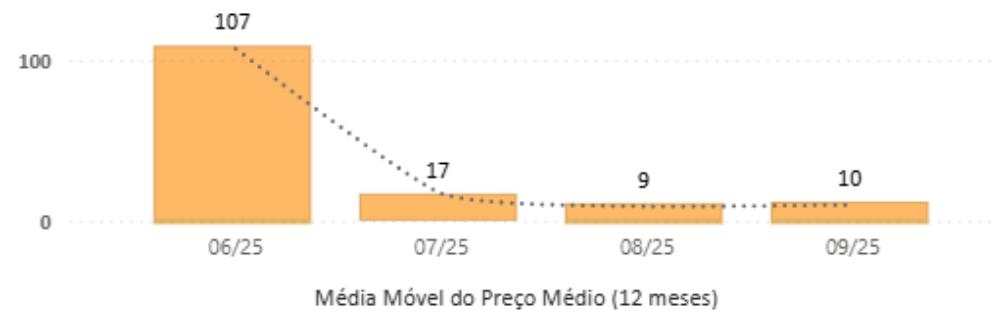
Montes Claros, MG

Faturamento

● Do Mês ● Recuperado ● Antecipado

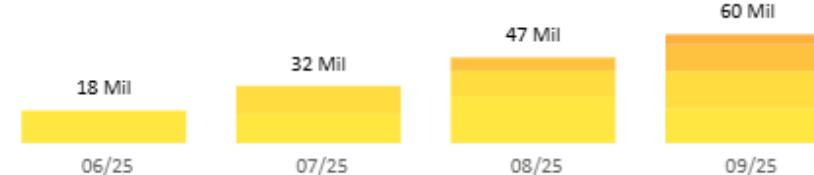


● Distratos ● Vendas ● Vendas Líquidas



Inadimplência: histórico

Faixa ● < 30 ● < 60 ● < 90 ● < 120



Golden Manaus (Loteamento)

Manaus, AM

Faturamento

● Do Mês ● Recuperado ● Antecipado



● Distratos ● Vendas ● Vendas Líquidas



Inadimplência: histórico

Faixa ● < 30



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

RI@Shasset.com.br



SMARTHOUSE
INVESTMENTS

SHASSET