



SMRE11

RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII **FEVEREIRO 2025**

CNPJ

53.730.029/0001-95

INÍCIO DO FUNDO

Março de 2024

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Multiestratégia Gestão Ativa

TIPO

Condomínio Fechado

QUANTIDADE DE EMISSÕES

2

COTAS EMITIDAS

945.078

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) que compõem a carteira do Fundo.

Resumo do Mês

Rendimentos	Dividend Yield	CDI +	Cota Patrimonial
R\$ 1,04 Por cota	1,14% (cota de mercado)	CDI + 1,82%	R\$ 100,51
DY anualizado	Dividend Yield 12 M	% CDI	Cota Mercado*
14,53% (cota de mercado)	11,27%	115% CDI	R\$ 91,45
Patrimônio Líquido (R\$)	Liq. Média (R\$/dia)	Nº de Cotistas	Cota Mercado / Cota Patr.
94.990.945,74	2.614 mil	1.504	90%

* Cota de fechamento do mês (28/02/2025)

Em fevereiro foi pago um dividendo de 1,04 por cota, distribuindo aproximadamente R\$ 982,88 mil no total, um *dividend yield* de 1,14% em relação à cota de mercado (R\$ 91,45 no fechamento de fevereiro). Com isso, o *dividend yield*, desde que o FII SMRE11 está operando, chega a 11,27% 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. Trazemos nos relatórios gerenciais o acompanhamento dos que já são operacionais. Para os próximos meses esperamos um recebimento de CDI + 5% em relação ao valor investido.

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 apresentar 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 meses ficou em R\$ 271 mil do Loteamento Jardim Independência e R\$ 282 mil do Loteamento Golden Sul.

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

Percentual da Composição dos Rendimentos por Investimento

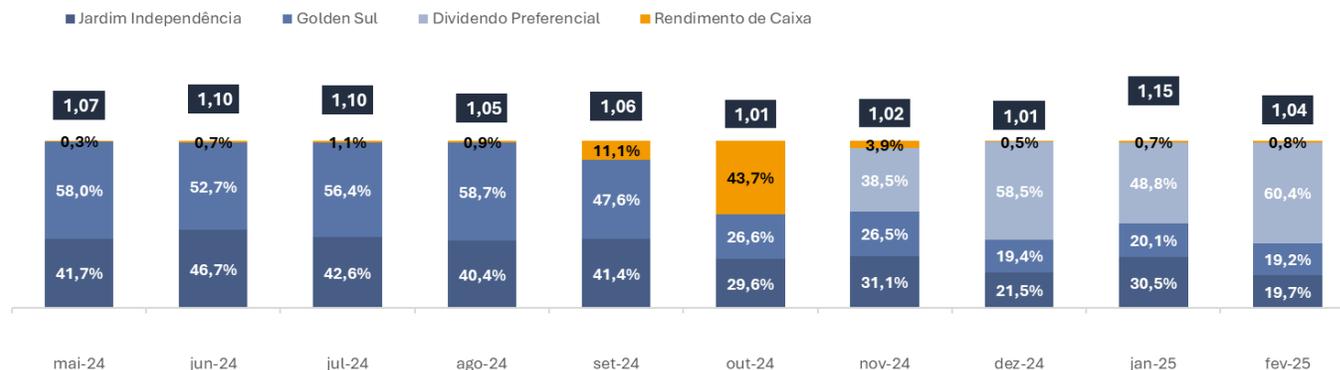
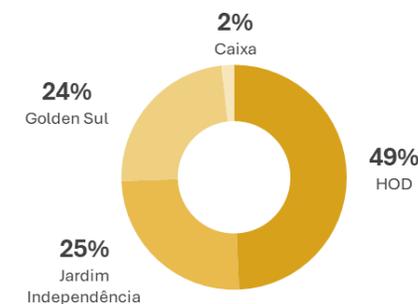


Gráfico de Alocação



Brasil:

As recentes tarifas de 25% impostas pelos Estados Unidos sobre as importações de aço e alumínio afetam diretamente o setor siderúrgico brasileiro, uma vez que os EUA são um dos principais destinos do aço nacional. Essa medida reduz a competitividade do produto brasileiro no mercado americano, podendo levar a uma diminuição das exportações. Consequentemente, empresas do setor podem enfrentar desafios financeiros, impactando empregos e investimentos no país. Além disso, a necessidade de redirecionar o excedente de produção para outros mercados representa um desafio significativo para as siderúrgicas nacionais, uma vez que a busca por novos destinos exige adaptação a diferentes barreiras comerciais e pode não compensar totalmente a perda do mercado americano.

No campo político, a popularidade do governo Lula tem apresentado queda significativa. Pesquisas recentes mostram uma rejeição crescente, com a aprovação caindo para 24%, a pior marca nos três mandatos de Lula. Essa rejeição elevada influencia as expectativas de mercado, uma vez que a deterioração do apoio ao governo pode limitar a implementação de medidas econômicas intervencionistas e aumentar as chances de alternância de poder em 2026 para um governo potencialmente mais pró-mercado. Assim, temas que o mercado só esperava precificar em 2026, como a sucessão presidencial, foram antecipados após a surpresa nas pesquisas. A nomeação de Gleisi Hoffmann para a Secretaria de Relações Institucionais reforça essa tendência, indicando que o governo não deve mudar sua abordagem e, ao contrário, intensificará esforços para consolidar alianças políticas de olho na reeleição.

Além disso, o pacote de medidas do governo para conter a inflação dos alimentos quase envolveu iniciativas heterodoxas, demonstrando a prioridade em controlar os preços de curto prazo sem atacar a raiz do problema, que é o descontrole fiscal. A redução de alíquotas de importação para produtos como carnes, café, açúcar, além do fortalecimento dos estoques reguladores, foram as principais ações anunciadas.

Exterior:

A política comercial de Donald Trump continua gerando impactos globais, com novas tarifas ameaçando grandes economias, incluindo os próprios Estados Unidos, Canadá, México e China. As tarifas propostas podem causar uma retração econômica nessas regiões, reduzindo exportações e pressionando cadeias produtivas integradas. Para a China, essa escalada protecionista adiciona mais incertezas a um cenário já desafiador.

A economia chinesa enfrenta dificuldades internas que vão além das tensões comerciais. De acordo com o Blog do IBRE ("China: O Estado no resgate da economia"), o governo chinês tem intensificado sua intervenção para conter a desaceleração, apostando em pacotes de estímulo e investimentos em infraestrutura. O setor imobiliário, uma peça-chave do crescimento chinês nos últimos anos, segue fragilizado, exigindo medidas contínuas para evitar uma crise sistêmica. Essa fragilidade estrutural somada às tarifas americanas pode reduzir ainda mais o crescimento chinês e, conseqüentemente, afetar países que dependem da demanda da China, como o Brasil, especialmente no setor de commodities.

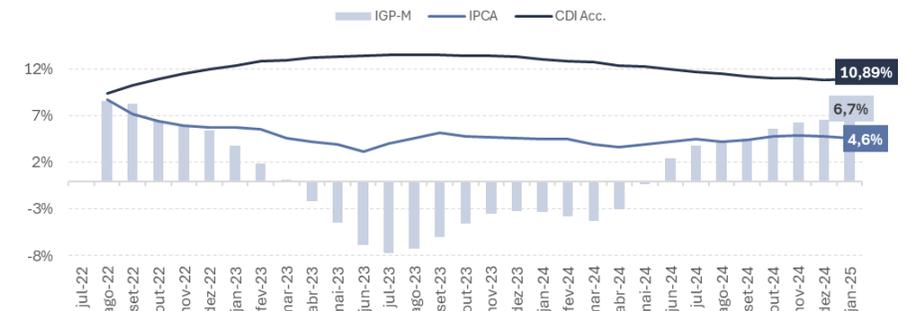
De acordo com projeções do Peterson Institute for International Economics ("Trump's threatened tariffs projected to damage economies of US, Canada, Mexico, and China"), as novas tarifas impostas pelos EUA podem

levar a uma redução significativa no PIB chinês devido à queda nas exportações e aos custos adicionais impostos às empresas chinesas que operam no mercado global. No longo prazo, o governo chinês pode intensificar sua estratégia de fortalecer o consumo interno e buscar novos parceiros comerciais para mitigar os efeitos da guerra tarifária.

Essas incertezas no comércio global aumentam os desafios para economias emergentes, como o Brasil, que depende tanto da China quanto dos Estados Unidos como principais parceiros comerciais. A combinação de menor demanda chinesa e restrições comerciais americanas pode pressionar os preços das commodities e reduzir as exportações brasileiras, criando novos obstáculos para a recuperação econômica.

Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs):

No contexto dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), especialmente aqueles voltados para incorporação e loteamento, o cenário econômico atual apresenta desafios e oportunidades. A elevação das taxas de juros e a incerteza econômica podem reduzir a liquidez e a demanda no setor imobiliário. No entanto, o FII Smart mantém um desempenho sólido, com obras avançando conforme o cronograma, faturamento consistente e inadimplência controlada. A gestão prudente e a disciplina na execução dos empreendimentos garantem estabilidade financeira, e a equipe de gestão permanece atenta a oportunidades que possam surgir no mercado, equilibrando risco e retorno dentro do cenário econômico atual.

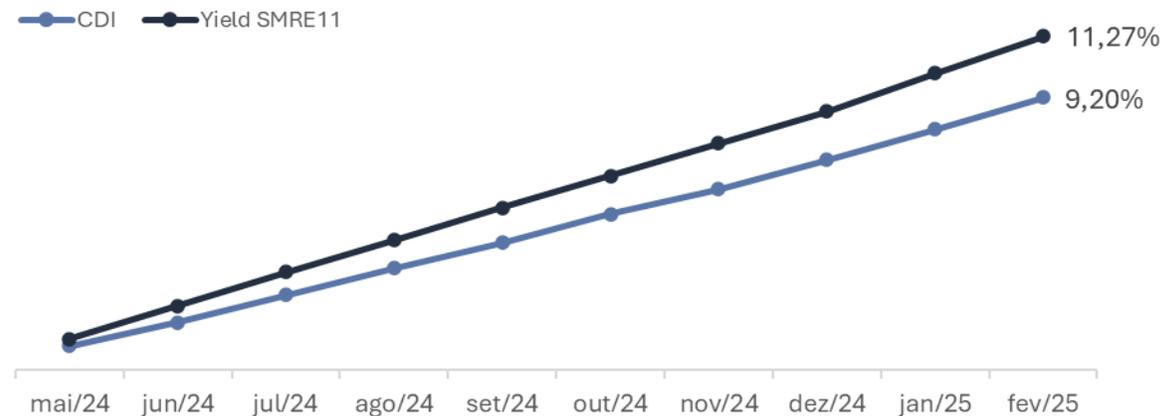


	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25
Total de Receitas	763	630.367	532.687	506.303	519.357	624.714	944.706	1.016.913	1.111.894	1.381.078	1.220.840
Receitas Totais SPEs	-	623.137	527.220	498.542	513.467	553.690	531.709	584.706	454.263	697.208	473.040
Receita Operacional	-	722.709	774.244	762.598	776.607	735.635	670.738	793.748	603.544	820.110	313.788
Distratos	-	(46.650)	(67.702)	(60.708)	(24.612)	(39.630)	(28.372)	(45.548)	(51.018)	(47.154)	(15.249)
Imposto	-	(53.087)	(25.983)	(26.914)	(81.029)	(27.217)	(45.347)	(78.556)	(27.391)	(20.112)	(37.217)
Custos de Obra	-	-	(35.585)	(9.312)	(106.100)	(46.973)	(40.744)	(10.848)	(30.173)	(16.350)	(11.980)
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)	(40.080)	(38.488)	(15.120)
Dividendos Pagos HOD Holding	-	-	-	-	-	-	-	390.336	649.071	672.017	735.773
Correção Monetária	-	5.172	2.003	2.293	1.078	2.104	(106)	2.573	2.544	2.719	2.880
Rendimento Caixa	763	2.058	3.463	5.468	4.812	68.920	413.104	39.298	6.016	9.134	9.147
Total de Despesas	(4.366)	(21.934)	-	(3.633)	(75.418)	(25.000)	(25.000)	(115.056)	(161.704)	(141.820)	(135.874)
Despesas do Fundo	(4.366)	(21.934)	-	(3.633)	(75.418)	(25.000)	(25.000)	(115.056)	(161.704)	(141.820)	(135.874)
Total Distribuído	-	477.924	494.896	492.657	470.264	474.742	958.000	963.980	949.803	1.089.675	982.882
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	7.354.823
Resultado Acumulado	(3.603)	599.658	1.130.341	1.630.718	2.073.579	2.671.188	3.591.001	4.490.286	5.437.933	6.674.472	7.756.558
% do Resultado Distribuído	0%	80%	86%	90%	93%	90%	94%	96%	97%	95%	95%
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
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
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
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%
Cota Patrimonial de Fechamento	-	99,94	98,82	97,67	106,68	107,75	104,53	104,28	104,74	105,05	100,51
DY Cota Patrimonial	-	1,07%	1,12%	1,13%	0,98%	0,98%	0,97%	0,98%	0,96%	1,10%	1,03%

Dividend Yield Mensal x Distribuição de Rendimentos



Desempenho



Composição dos Rendimentos



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

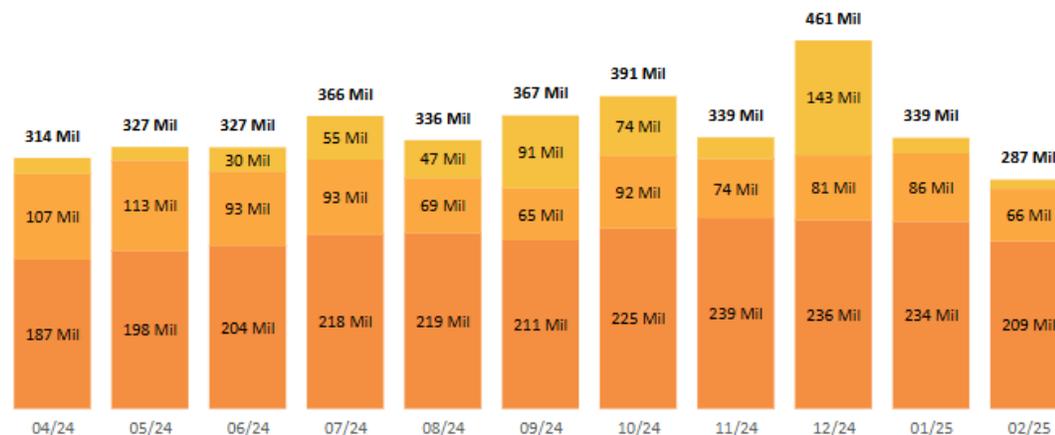
Golden Sul é uma operação de Loteamentos tendo como lastro a antecipação da carteira de recebíveis e vendas futuras do estoque do empreendimento Golden Sul.

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

Jardim Independência

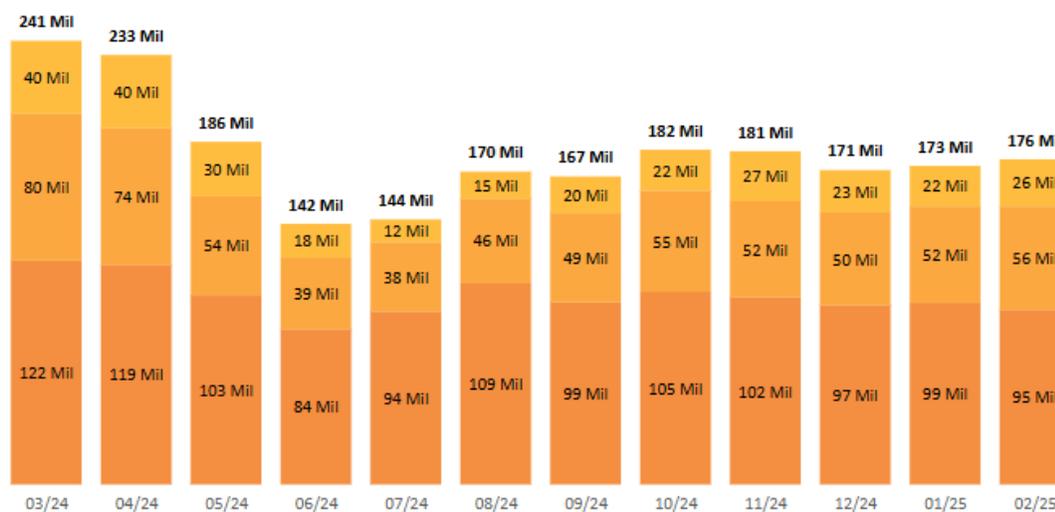
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90

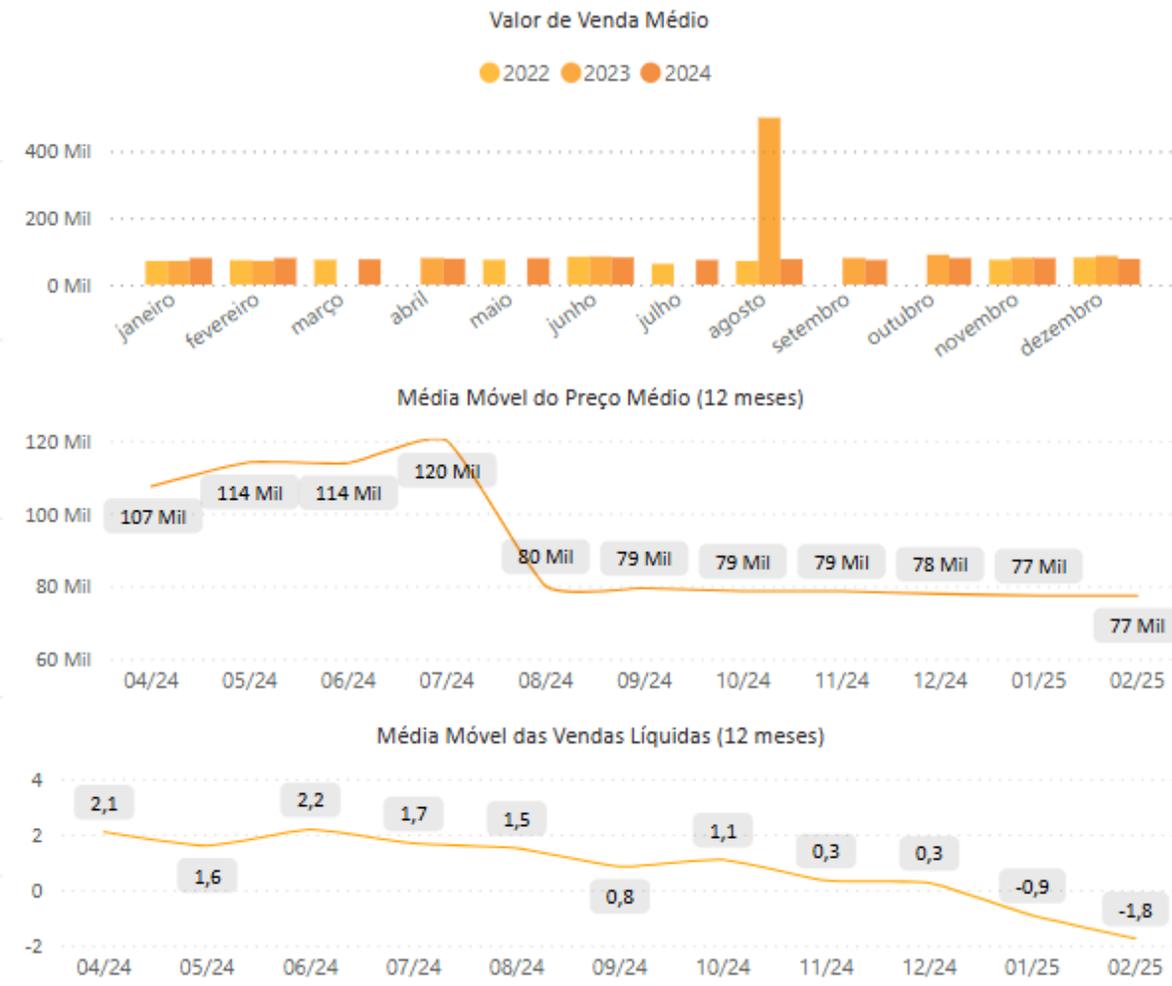
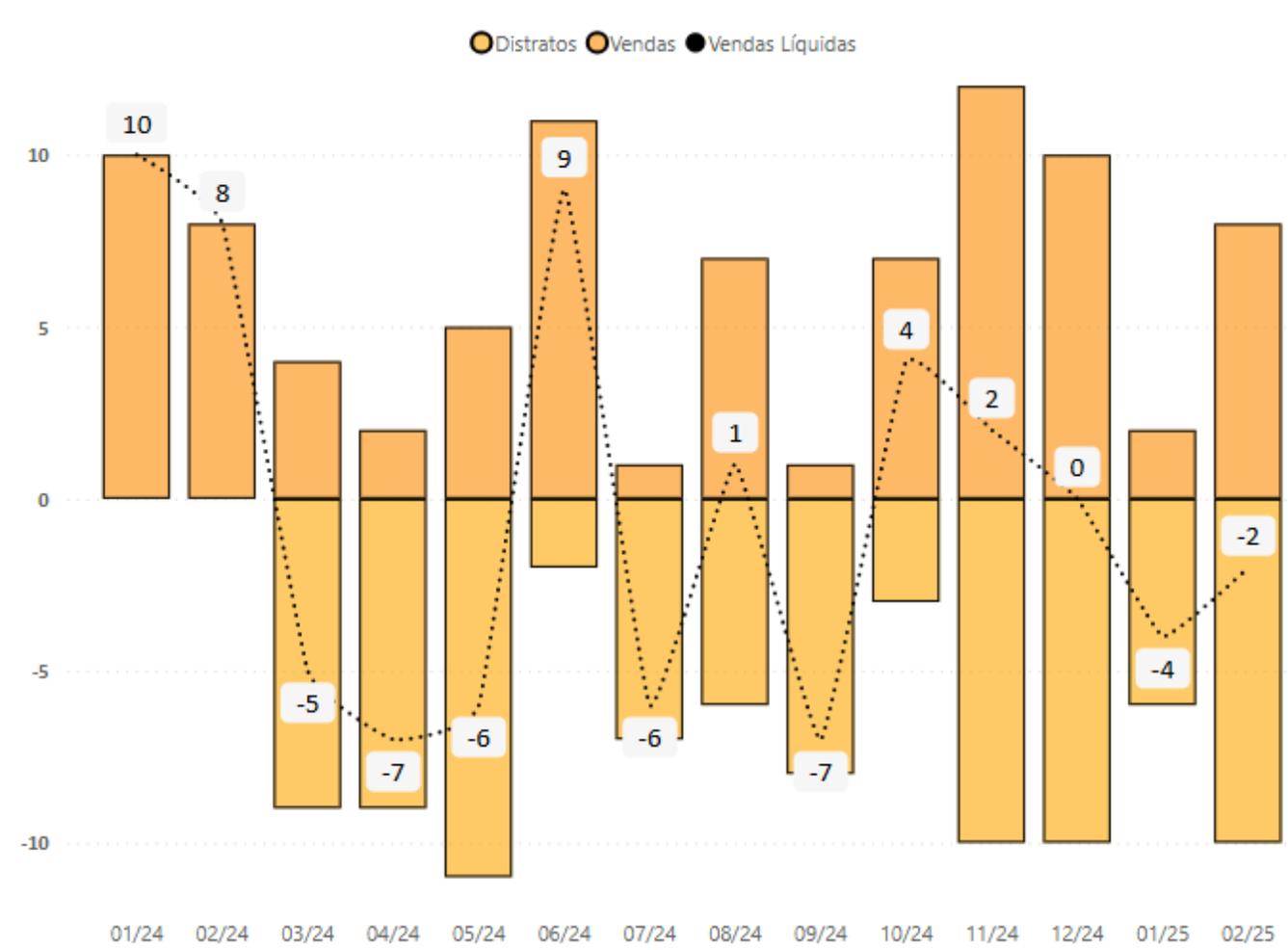


O Jardim Independência segue em sua reta final de comercialização, com poucas unidades ainda disponíveis. No último período, as vendas líquidas registraram -2 unidades, resultado de 8 vendas e 10 distratos. Esse comportamento reflete um momento de estabilização do empreendimento, em que a influência dos distratos pode se tornar mais perceptível devido ao menor volume de novas vendas. O valor médio das unidades manteve-se próximo da média recente, em R\$ 77 mil, sem grandes variações, o que sugere que o mercado segue absorvendo os preços praticados.

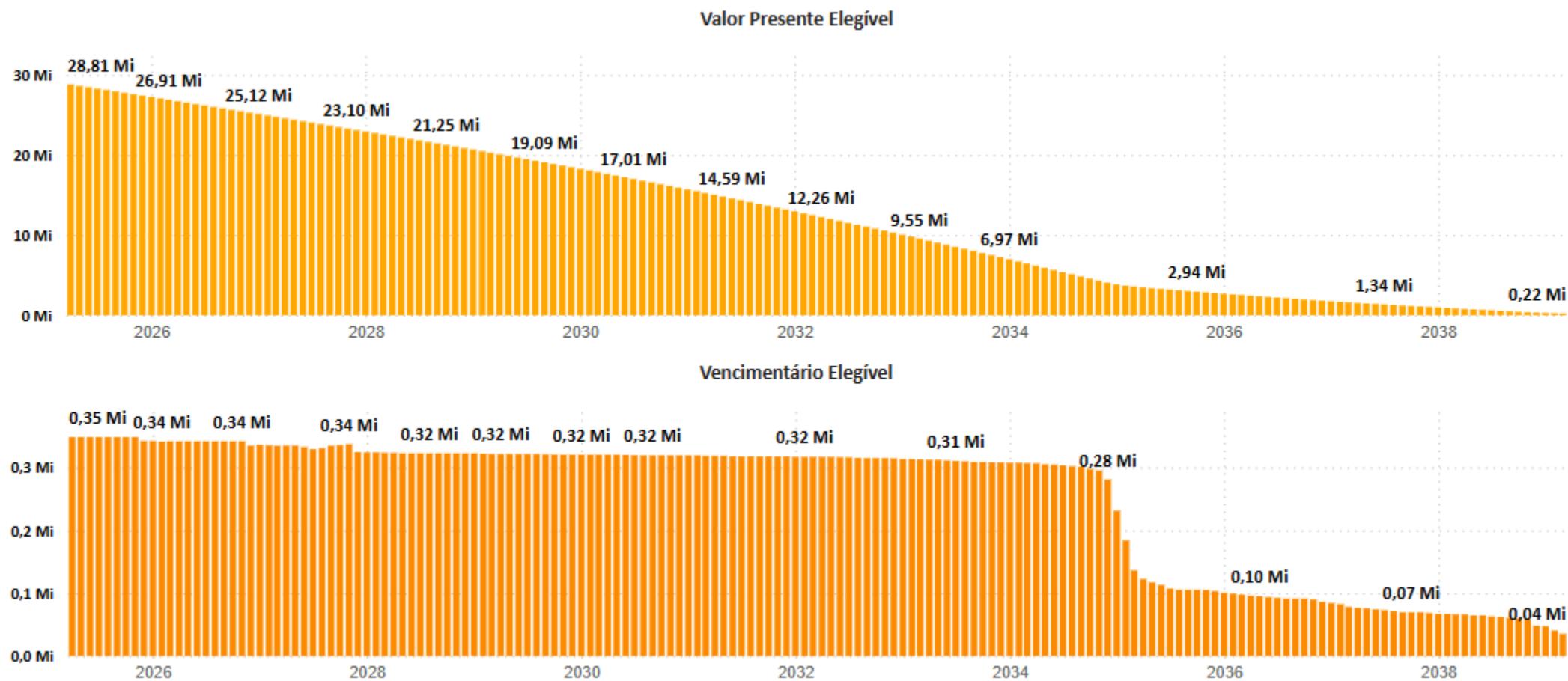
O faturamento mensal fechou em R\$ 287 mil, mantendo sua estrutura de composição equilibrada entre R\$ 209 mil de recebíveis do mês, R\$ 66 mil de recuperações e R\$ 12 mil de antecipações. O volume total vem reduzindo gradualmente, algo esperado para um empreendimento que já comercializou grande parte de suas unidades. Como as proporções entre os componentes do faturamento permanecem relativamente estáveis, essa redução está mais relacionada ao menor impacto das novas vendas do que a qualquer mudança estrutural na receita.

A inadimplência totalizou R\$ 176 mil, distribuída da seguinte forma: R\$ 95 mil com atraso superior a 30 dias, R\$ 56 mil entre 60 e 90 dias e R\$ 26 mil acima de 90 dias. O comportamento das faixas de atraso segue relativamente estável, sem grandes oscilações nos últimos meses. O volume de inadimplência permanece sob controle e não representa um risco significativo para o fluxo de caixa do empreendimento, reforçando que, apesar da queda no faturamento, a estrutura financeira do Jardim Independência segue equilibrada.

Jardim Independência



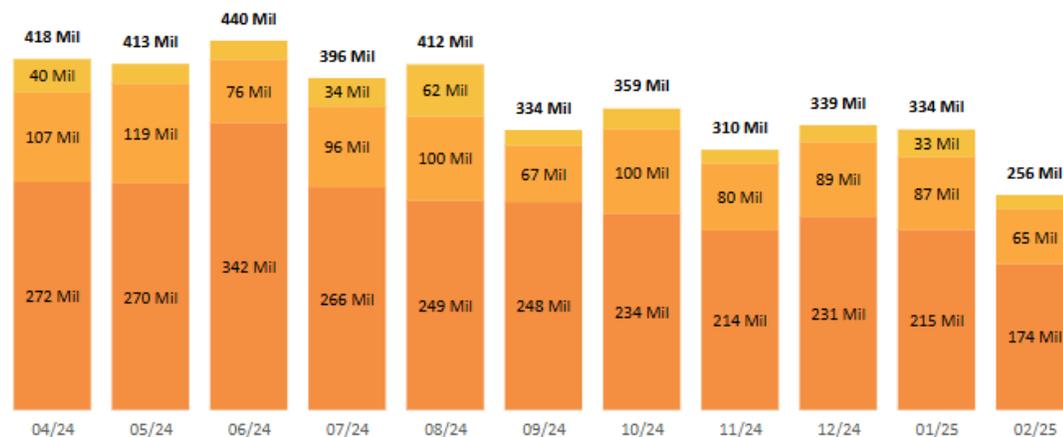
Jardim Independência



Golden Sul

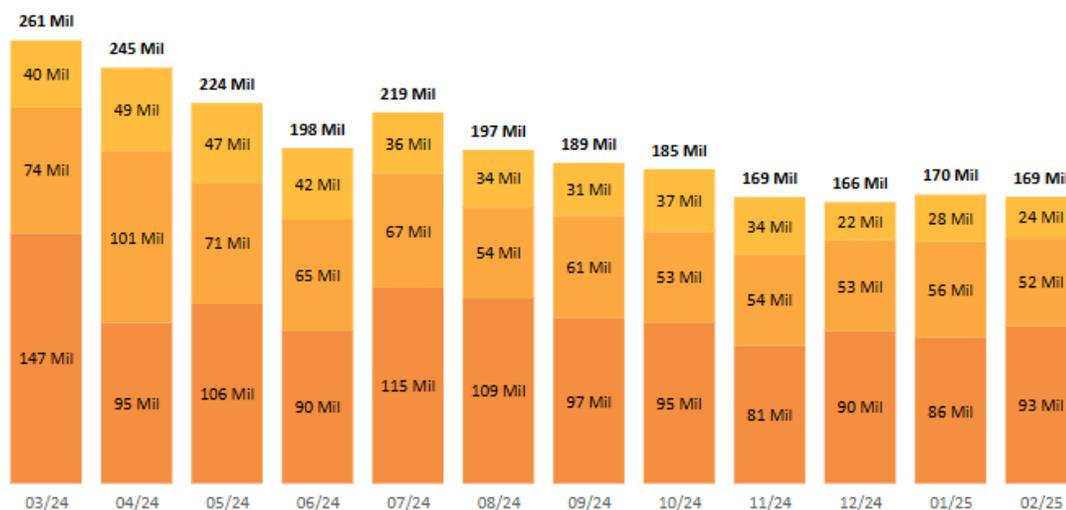
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90



O Golden Sul segue avançando na comercialização, com uma leve oscilação nas vendas líquidas no último período. Foram registradas 3 vendas e 4 distratos, resultando em -1 venda líquida. Esse comportamento sugere uma estabilização do volume comercializado, algo esperado para empreendimentos em estágios mais avançados de vendas. O valor médio das unidades segue uma trajetória de valorização, alcançando R\$ 95 mil, demonstrando que a precificação continua bem aceita pelo mercado.

O faturamento mensal fechou em R\$ 256 mil, mantendo a distribuição equilibrada entre suas três principais fontes: R\$ 174 mil de recebíveis do mês, R\$ 65 mil de recuperações e R\$ 17 mil de antecipações. A queda no faturamento foi mais acentuada neste período, acompanhando a tendência observada nos últimos meses. Esse comportamento é natural em empreendimentos mais maduros, onde o impacto das novas vendas sobre a receita total se reduz gradualmente. Com o estoque disponível menor, o faturamento passa a depender mais dos recebimentos recorrentes das vendas já realizadas, além das recuperações e antecipações. Esse movimento é reforçado pelo fato de que a inadimplência segue em patamares baixos, o que indica que os clientes estão honrando seus compromissos. Como os atrasos prolongados são mínimos, a previsibilidade do fluxo de caixa permanece alta, sem riscos significativos para o empreendimento.

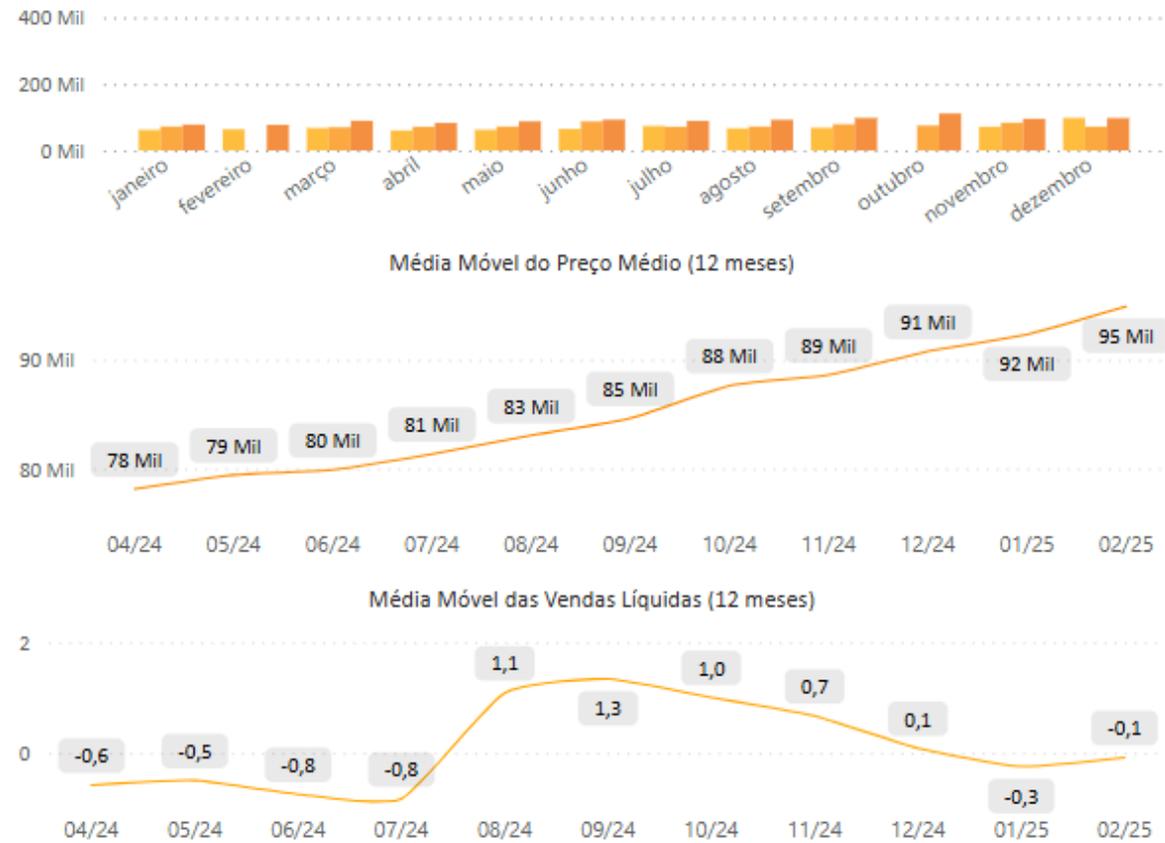
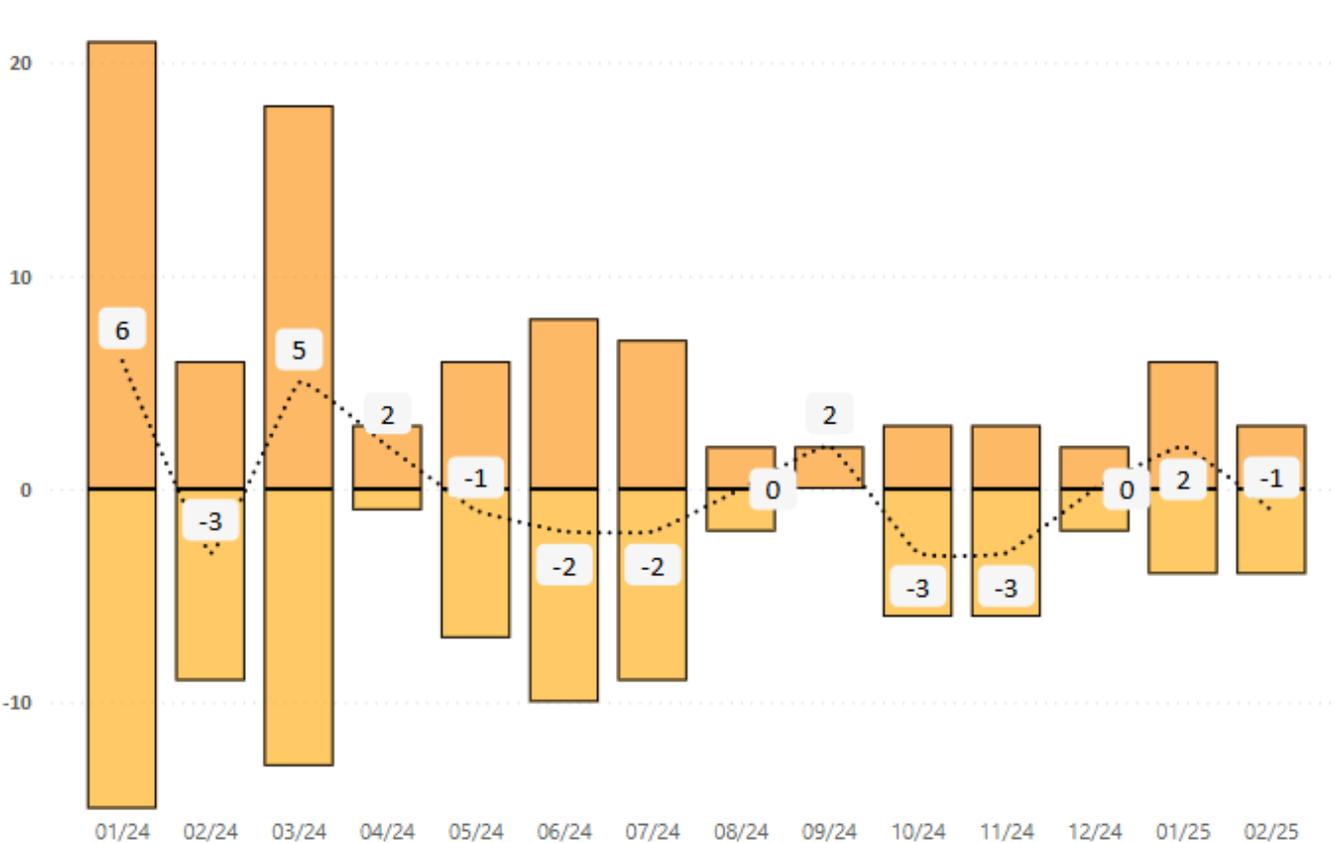
A inadimplência totalizou R\$ 169 mil, distribuída da seguinte forma: R\$ 92 mil com atraso inferior a 30 dias, R\$ 52 mil entre 30 e 60 dias e R\$ 24 mil acima de 90 dias. As faixas intermediárias permaneceram relativamente estáveis, sem grandes variações em relação aos meses anteriores. O volume de atrasos mais longos segue controlado, mas manter um acompanhamento próximo dos casos em aberto pode ajudar a evitar um possível avanço para faixas mais críticas. O cenário geral da inadimplência ainda não representa um risco significativo para o empreendimento.

Golden Sul

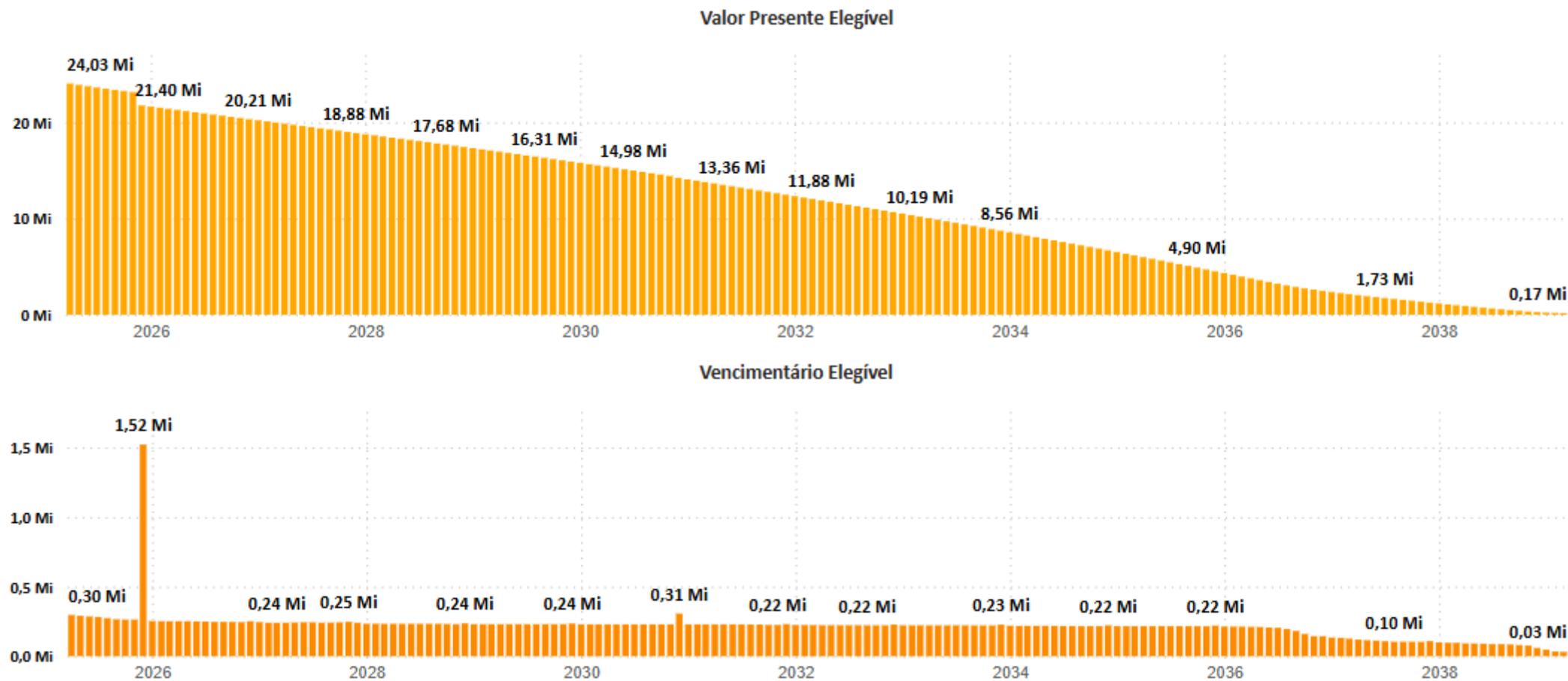
● Distratos ● Vendas ● Vendas Líquidas

Valor de Venda Médio

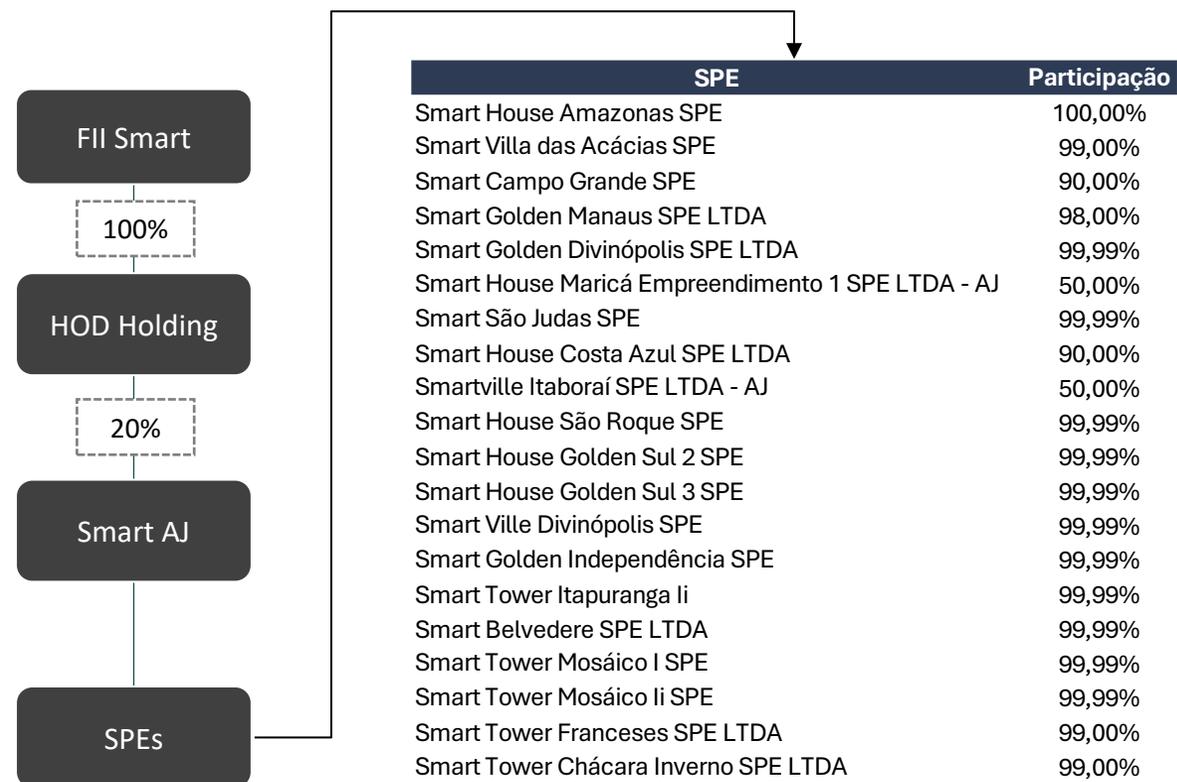
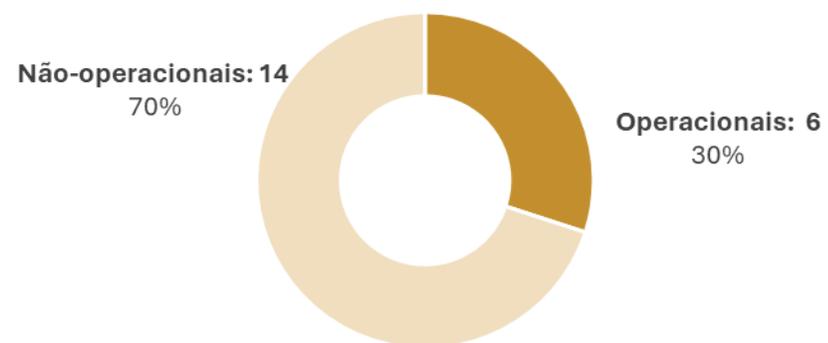
● 2022 ● 2023 ● 2024



Golden Sul



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.



Golden Acácias

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. O valor presente estimado é de R\$ 827 mil.

Maricá

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

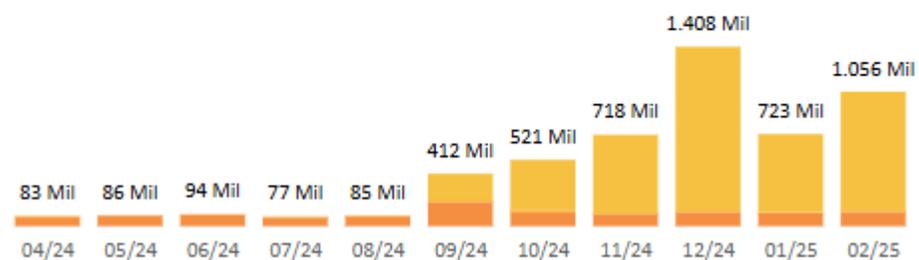
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



São Judas

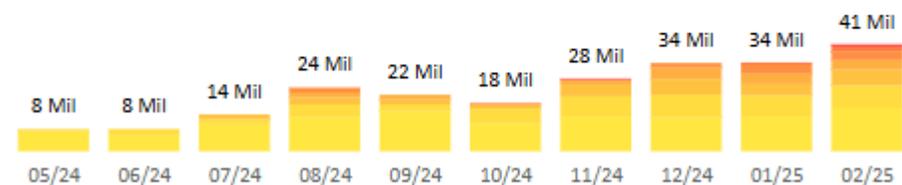
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

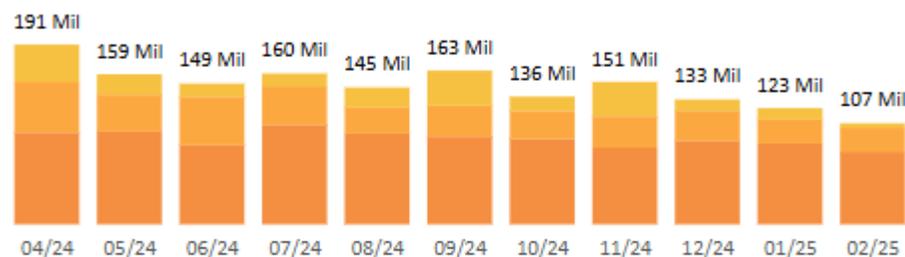


Golden Amazonas

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. Vale ressaltar que esse projeto tem representatividade baixa dentro da Smart AJ.

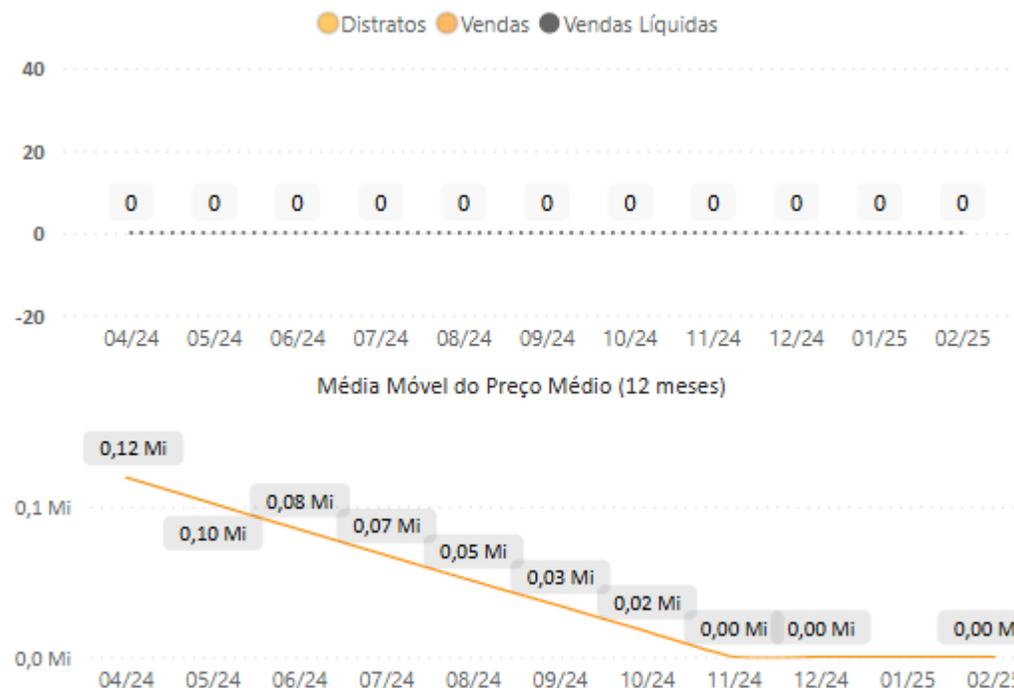
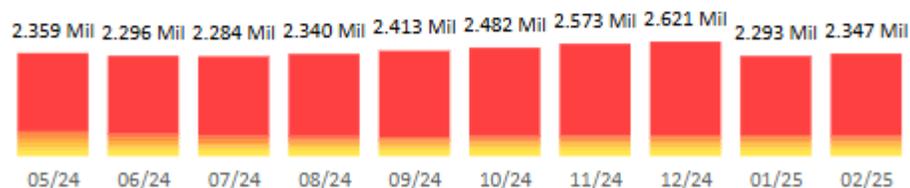
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

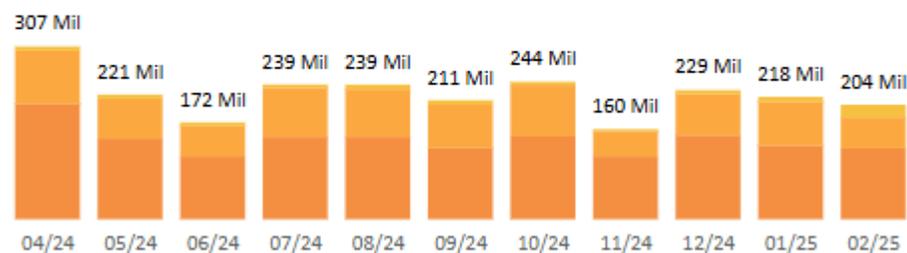
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



São Roque

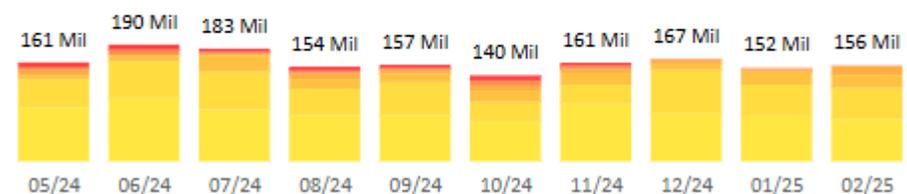
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)



Tower Mosáico II

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150



Não-Operacionais

Empreendimentos/Fases	Tipo Projeto	Dt Lançamento
Smart Campo Grande Incorporações Imobiliárias SPE Ltda	Inc. MCMV	dez-25
Smart Golden Manaus SPE Ltda	Loteamento	fev-25
Smart Golden Divinópolis SPE Ltda	Loteamento	dez-24
Smart House Costa Azul SPE Ltda	Inc. MCMV	fev-25
Smart Ville Itaboraí SPE Ltda	Inc. MCMV	abr-25
Smart House Golden Sul 2 SPE Ltda	Loteamento	dez-24
Smart House Golden Sul 3 SPE Ltda	Loteamento	out-25
Smart Ville Divinópolis SPE Ltda	Loteamento	abr-25
Smart Golden Independência SPE Ltda	Loteamento	jun-26
Smart Tower Itapuranga II SPE Ltda	Inc. Médio	dez-25
Smart Belvedere SPE Ltda	Inc. MCMV	abr-25
Smart Tower Mosaico I SPE Ltda	Inc. Médio	dez-24
Smart Tower Franceses SPE Ltda	Inc. MCMV	jun-25
Smart Tower Chácara Inverno SPE Ltda	Inc. MCMV	dez-25

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

Otávio Fernandes

Gestao@shasset.com.br

RI@shasset.com.br



SMARTHOUSE
INVESTMENTS

SHASSET