



SMRE11

RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII **MAIO 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\$ 1,03 Por cota	1,29% (cota de mercado)	CDI + 1,76%	R\$ 101,54
DY anualizado	Dividend Yield 12 M	% CDI	Cota Mercado*
16,59% (cota de mercado)	14,20%	114% CDI	R\$ 80,00
Patrimônio Líquido (R\$)	Liq. Média (R\$/dia)	Nº de Cotistas	Cota Mercado / Cota Patr.
95.960.616,10	214 mil	1.432	79%

* Cota de fechamento do mês (30/05/2025)

Em junho foi pago um dividendo de R\$ 1,03 por cota, distribuindo aproximadamente R\$ 973,43 mil no total, um *dividend yield* de 1,29% em relação à cota de mercado (R\$ 80,00 no fechamento de maio). Com isso, o *dividend yield*, desde que o FII SMRE11 está operando, chega a 15,24% 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. 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 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\$ 256 mil do Loteamento Jardim Independência e R\$ 250 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.

Percentual da Composição dos Rendimentos por Investimento

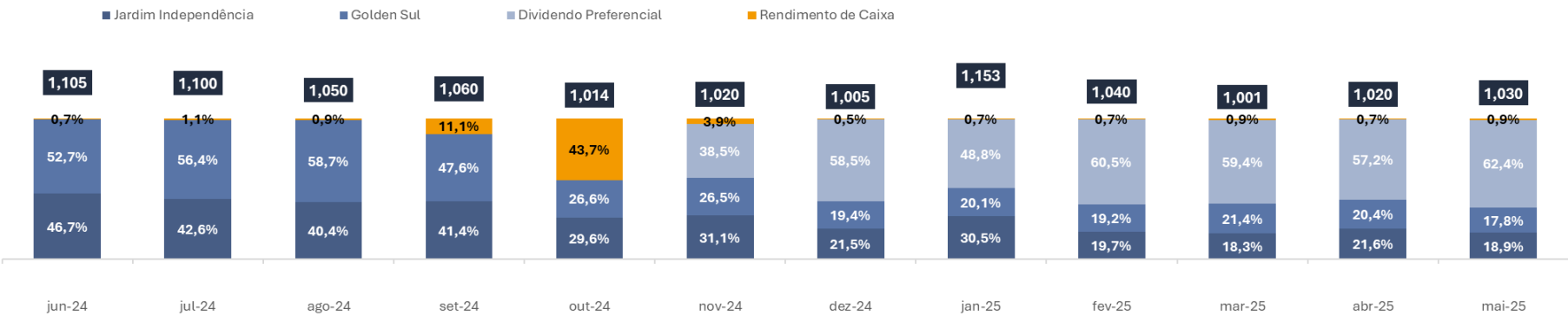
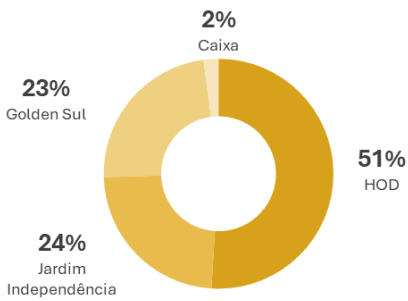


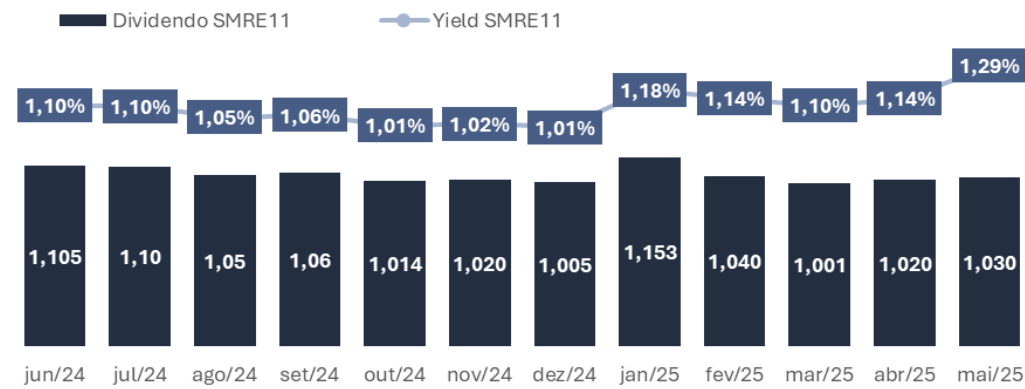
Gráfico de Alocação



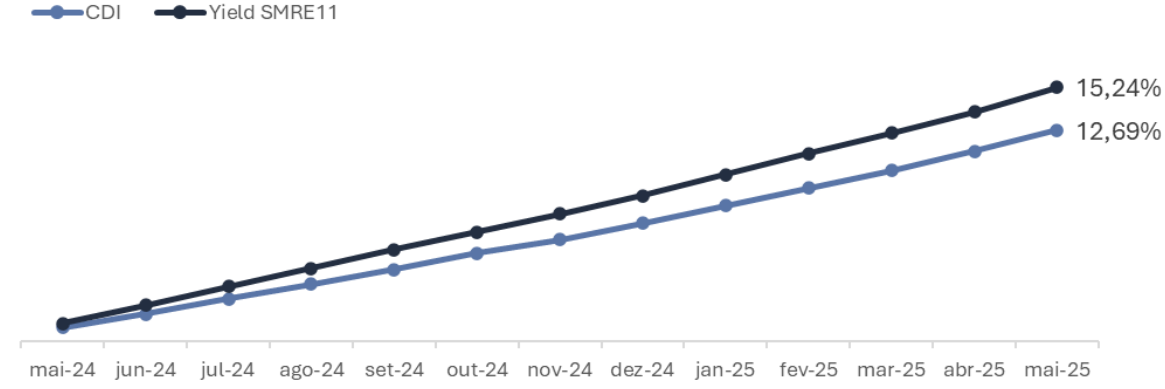
*As datas do gráfico refletem o mês em que os recursos para o pagamento do dividendo do mês seguinte foram recebidos.

	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
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	1.219.212	1.030.402	1.309.368	1.087.689
Receitas Totais SPES	-	623.137	527.220	498.542	513.467	553.690	531.709	584.706	454.263	697.208	473.040	408.506	547.264	402.182
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
Distratos	-	(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)
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)
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)
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)
Dividendos Pagos HOD Holding	-	-	-	-	-	-	-	390.336	649.071	672.017	735.773	612.094	745.238	683.255
Correção Monetária	-	5.172	2.003	2.293	1.078	2.104	(106)	2.573	2.544	2.719	2.271	654	7.169	2.252
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	-
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)
Despesas do Fundo	(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)
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
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
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	7.712.476	8.605.269	9.810.329	10.763.277
% do Resultado Distribuído	0%	80%	86%	90%	93%	90%	94%	96%	97%	95%	95%	96%	94%	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	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	1,001	1,020	1,030
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
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%
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
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%

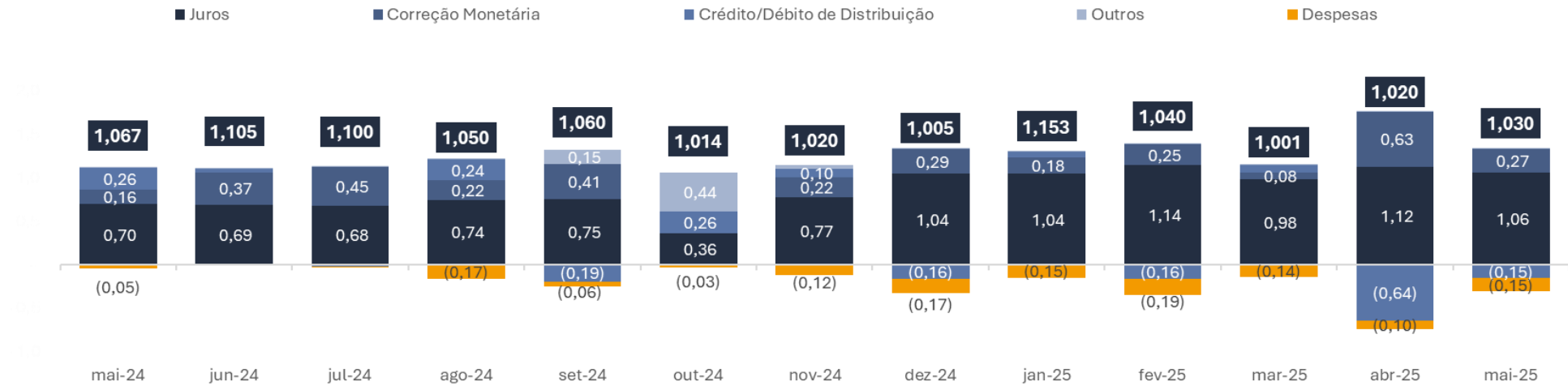
Dividend Yield Mensal x Distribuição de Rendimentos



Desempenho



Composição dos Rendimentos



“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.

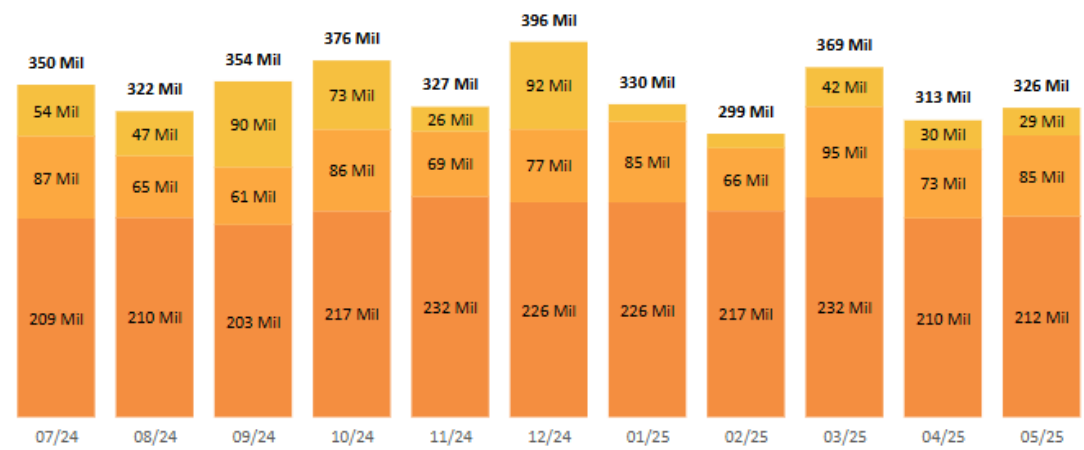
- Saldo negativo: foi pago menos que o possível no mês, acumulando crédito para os meses seguintes.
- Saldo positivo: foi utilizado crédito acumulado.

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)

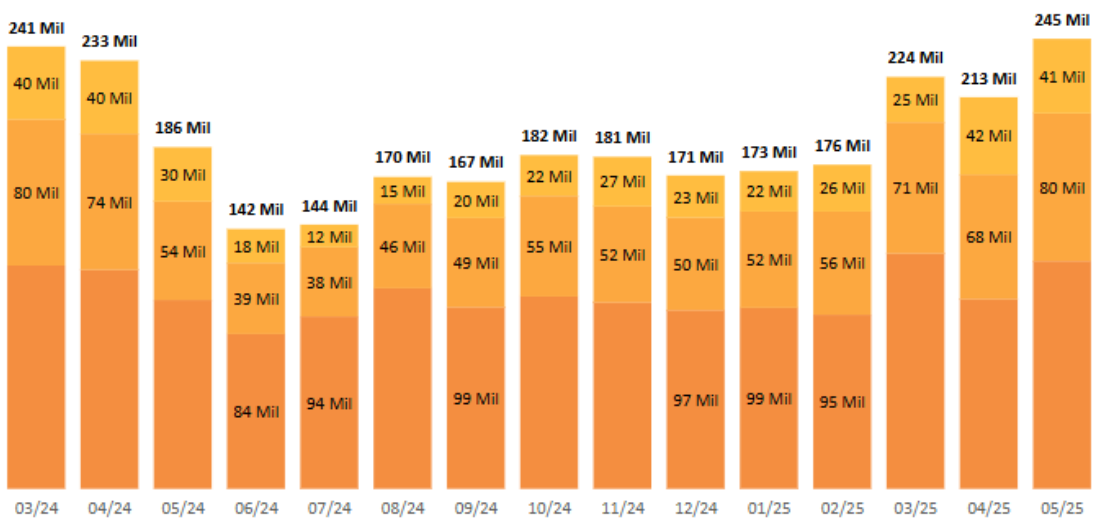
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90

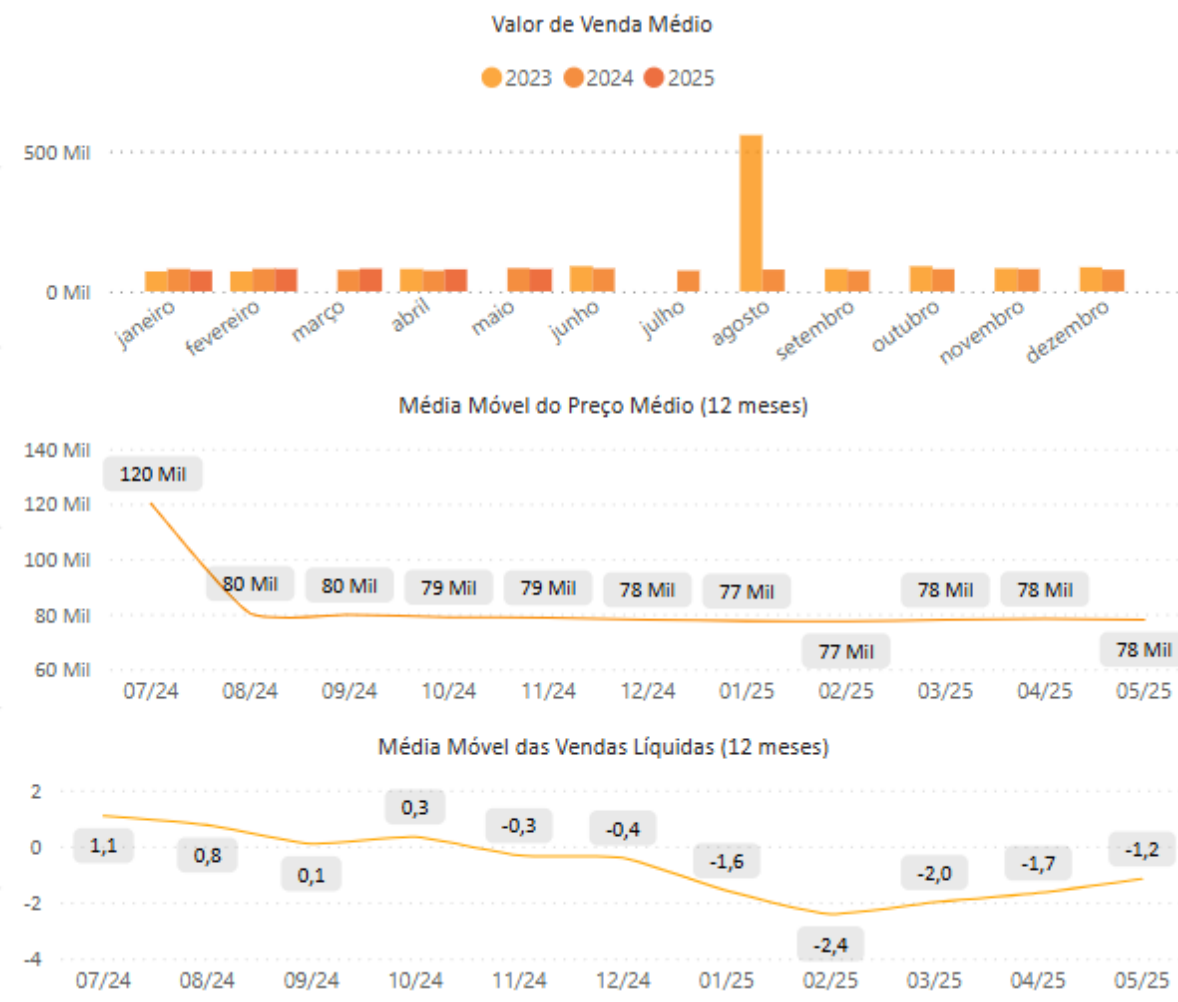
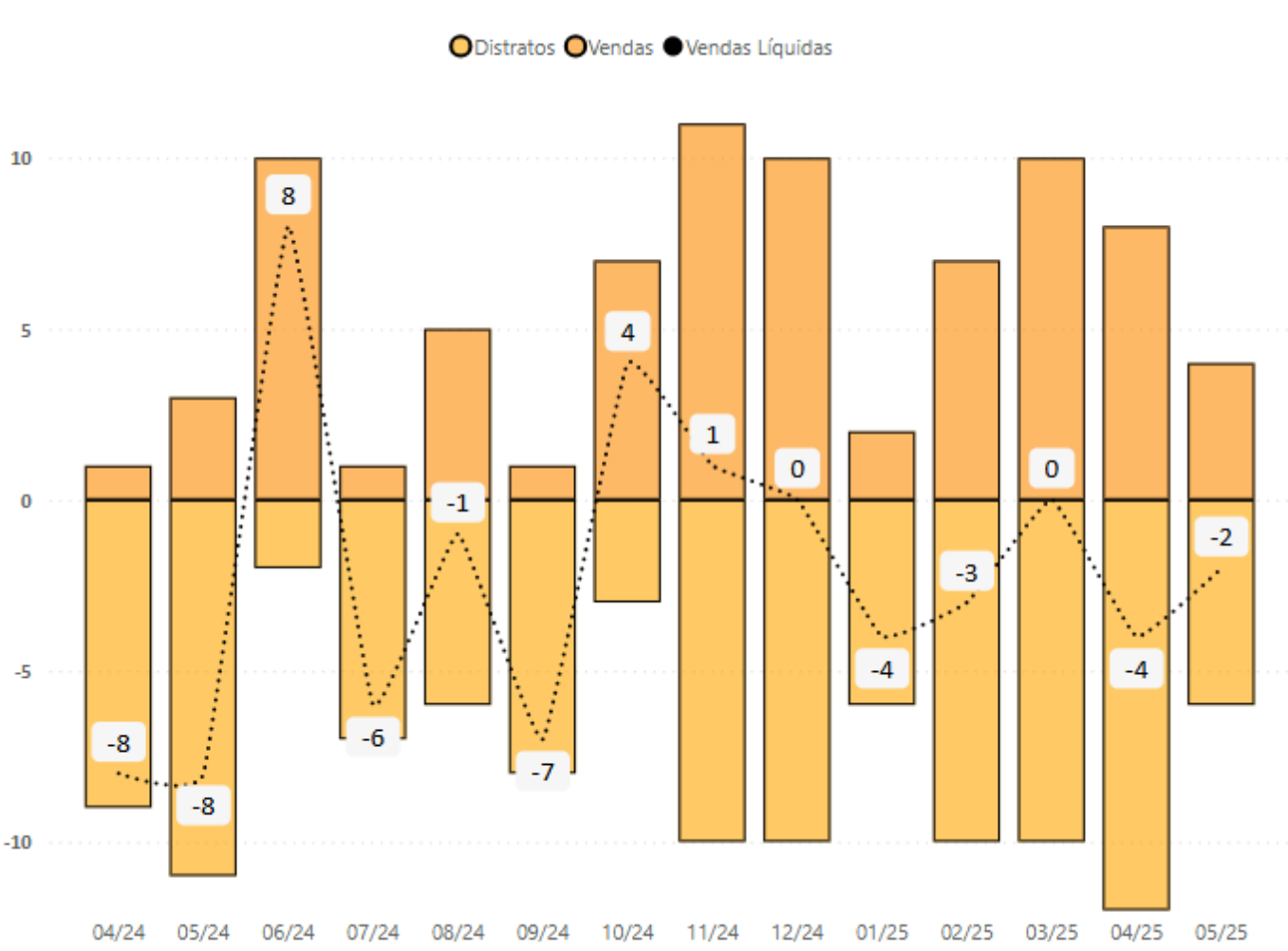


Em maio, o Jardim Independência registrou 4 vendas e 6 distratos, resultando em – 2 vendas líquidas, contra –4 em abril. O valor médio de venda ficou em R\$ 79,5 mil, ante R\$ 78,5 mil no mês anterior, e a média móvel de preço de 12 meses subiu ligeiramente, de R\$ 77,7 mil para R\$ 78,0 mil, o que mostra que as unidades finais seguem sendo precificadas de forma consistente.

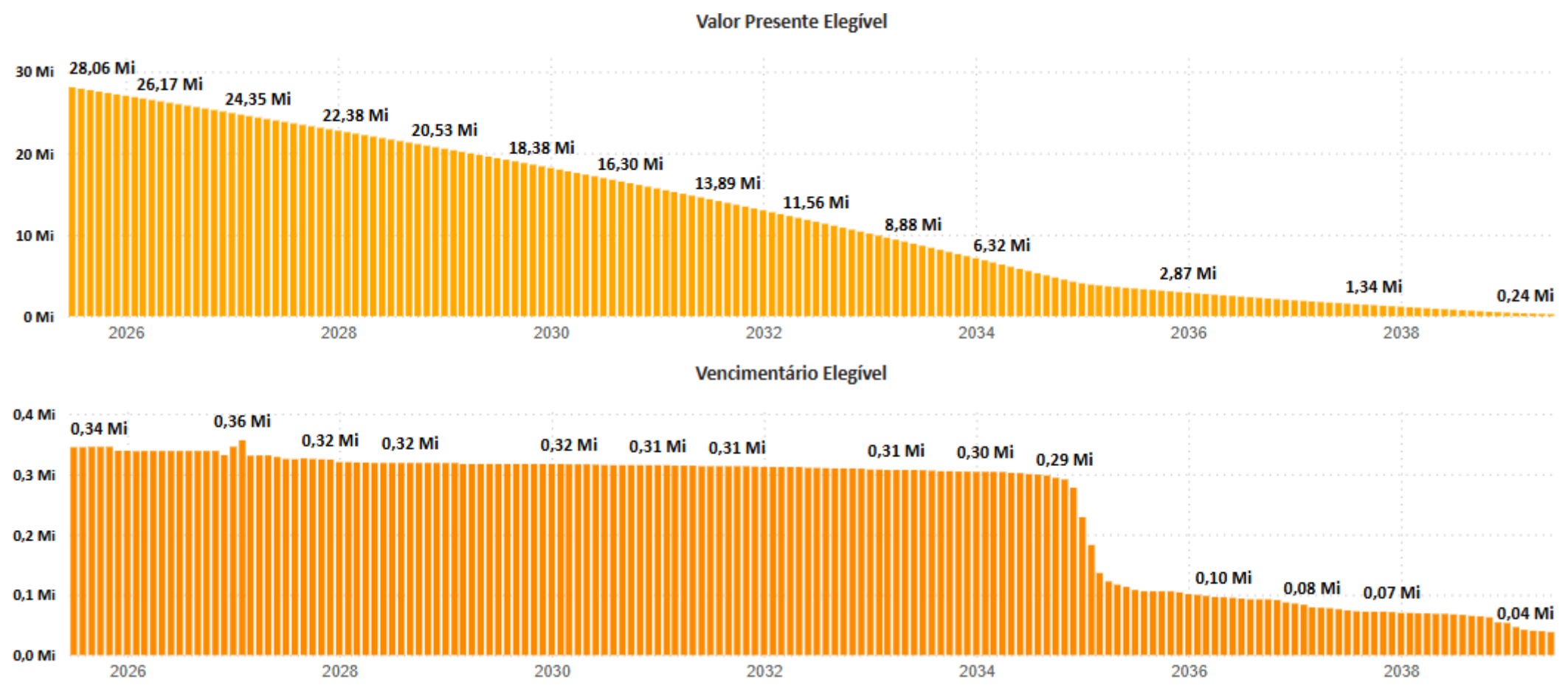
O faturamento total alcançou R\$ 325,96 mil em maio, alta de 3,6 % sobre os R\$ 315,02 mil de abril. Os recebíveis do mês avançaram de R\$ 209,57 mil para R\$ 211,57 mil (+1 %), as recuperações saltaram de R\$ 73,40 mil para R\$ 85,36 mil (+16 %) e as antecipações recuaram levemente de R\$ 29,90 mil para R\$ 29,03 mil (–3 %). Com isso, a parcela “do mês” representou cerca de 65 % do total, refletindo o efeito positivo das ações de cobrança e incentivo à quitação antecipada.

A inadimplência totalizou R\$ 245,06 mil, ante R\$ 213,28 mil em abril (+15 %). Deste montante, R\$ 124,02 mil estão em atraso inferior a 30 dias (51 %), R\$ 80,44 mil entre 30 e 60 dias (33 %) e R\$ 40,61 mil entre 60 e 90 dias (17 %). O aumento concentrou-se nas faixas de menor prazo, o que indica que o perfil de crédito continua bem gerenciável, mas recomenda atenção para evitar que os casos subam para atrasos mais críticos.

Jardim Independência (Loteamento)

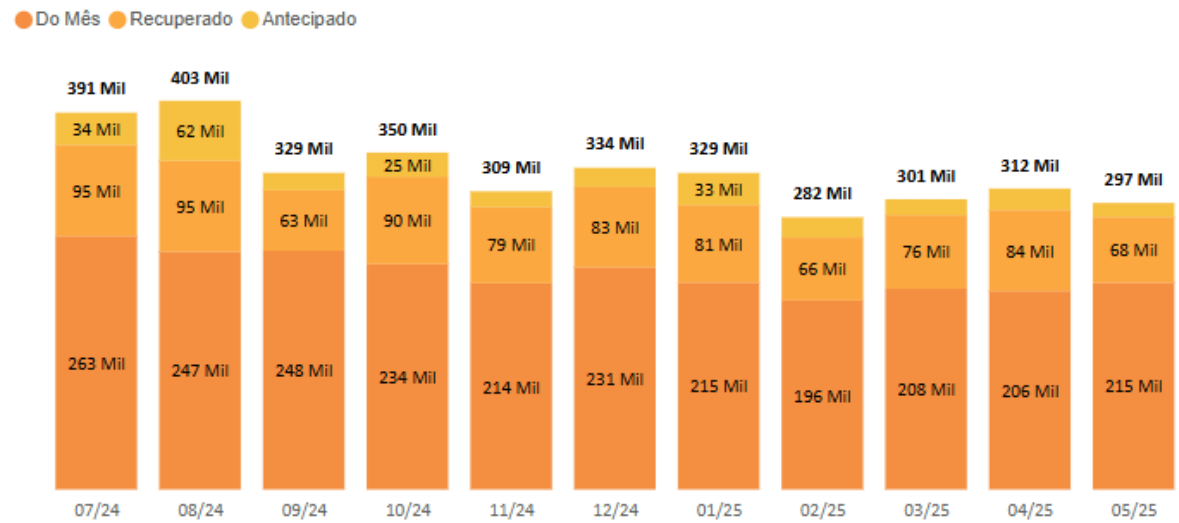


Jardim Independência (Loteamento)

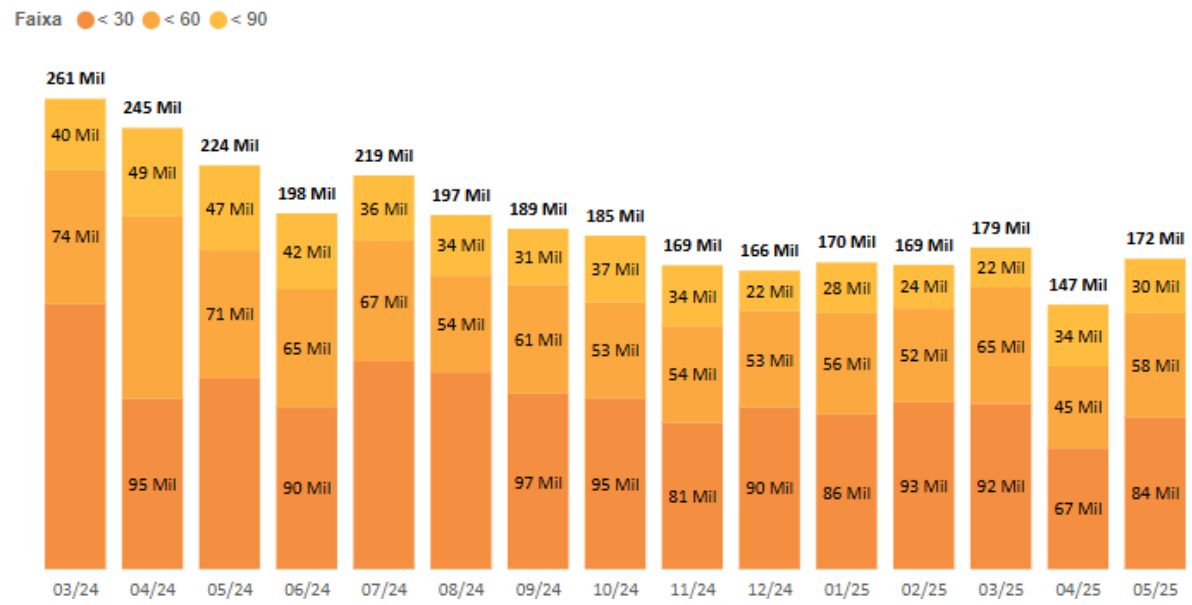


Golden Sul (Loteamento)

Faturamento



Inadimplência

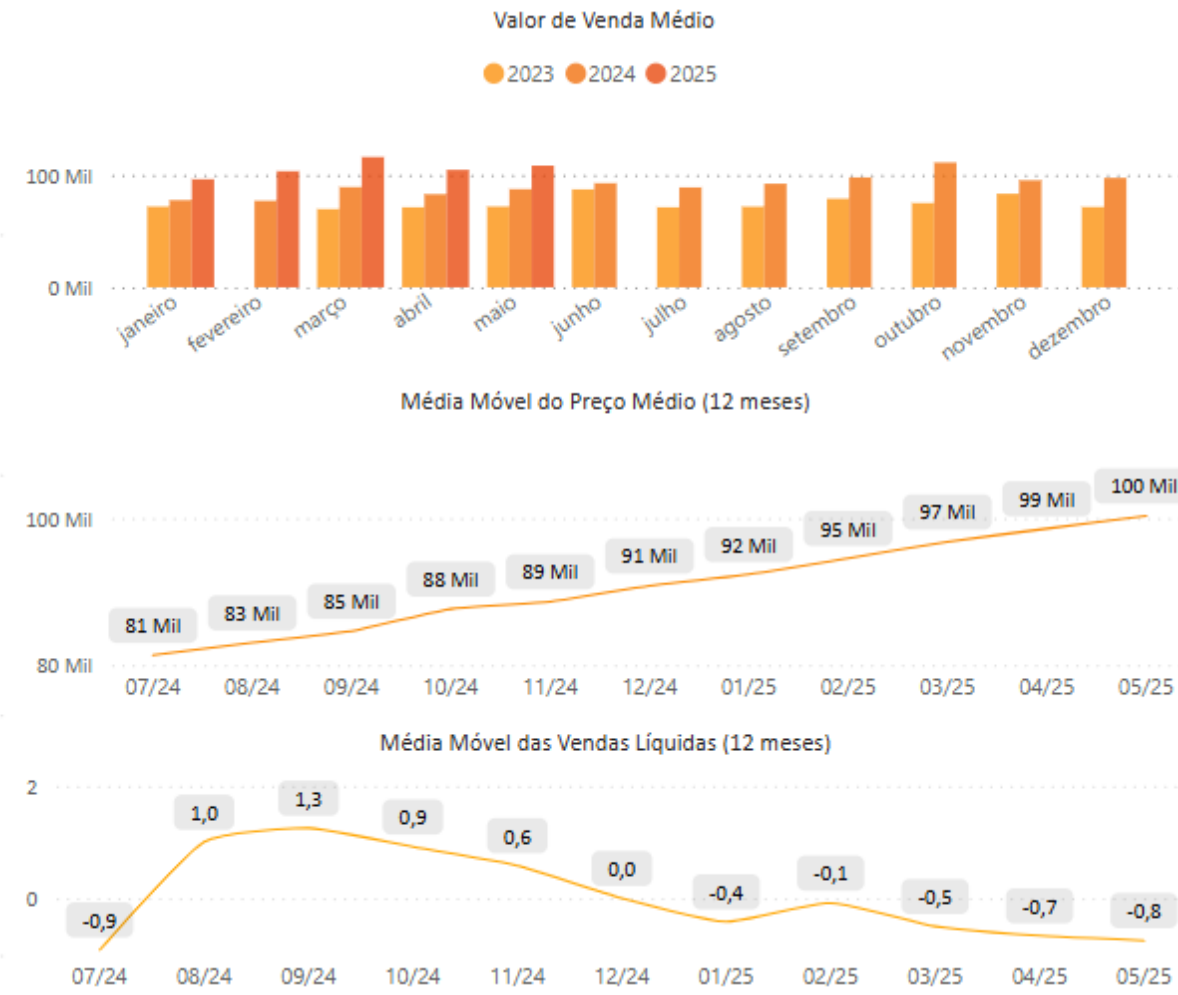
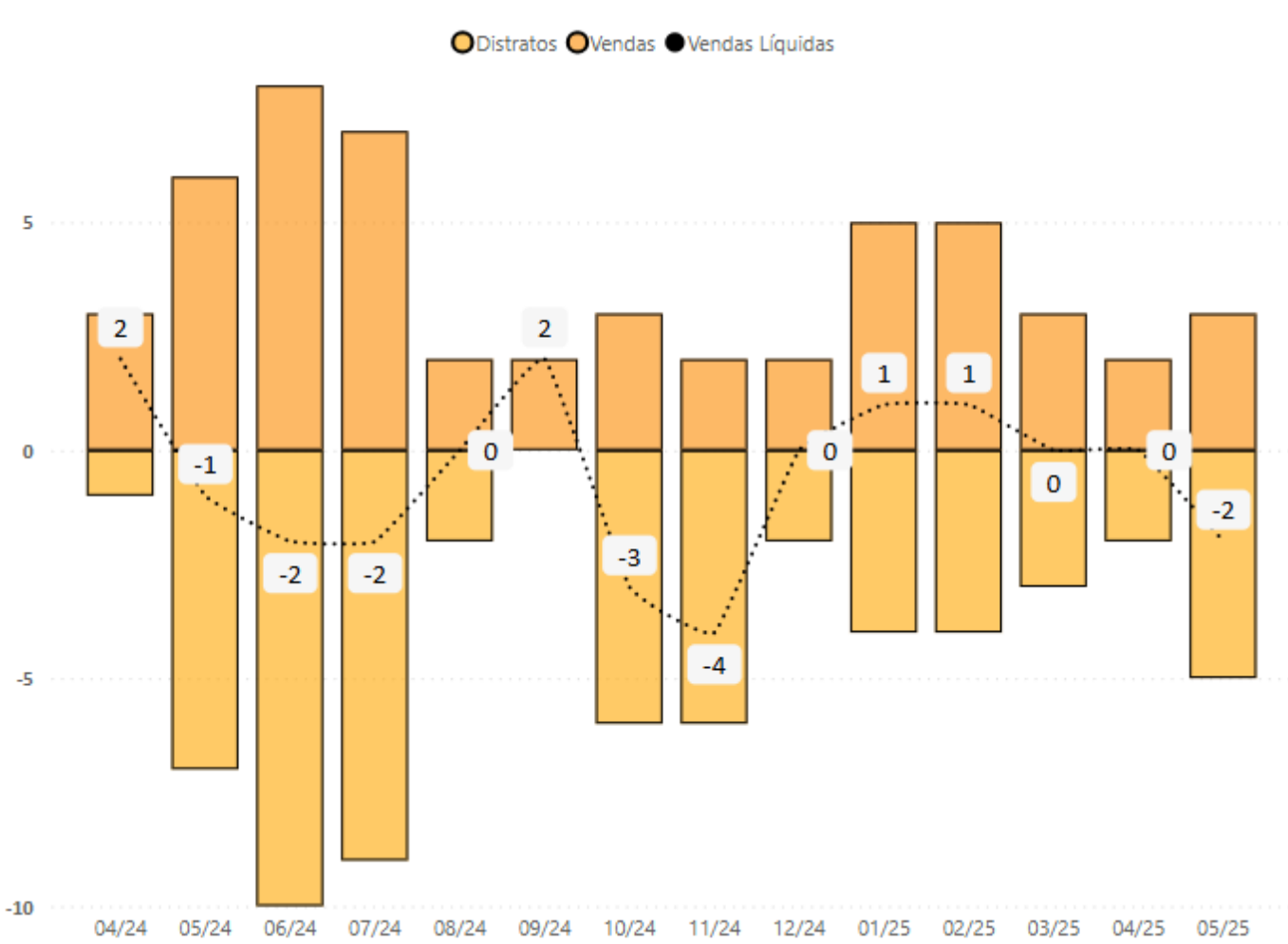


Em maio, o Golden Sul registrou 3 vendas e 5 distratos, resultando em -2 vendas líquidas, contra 0 em abril. O valor médio de venda subiu de R\$ 104,5 mil para R\$ 108,3 mil, e a média móvel de preço passou de R\$ 98,6 mil para R\$ 100,3 mil, indicando que as unidades remanescentes continuam bem precificadas apesar da estabilidade no volume.

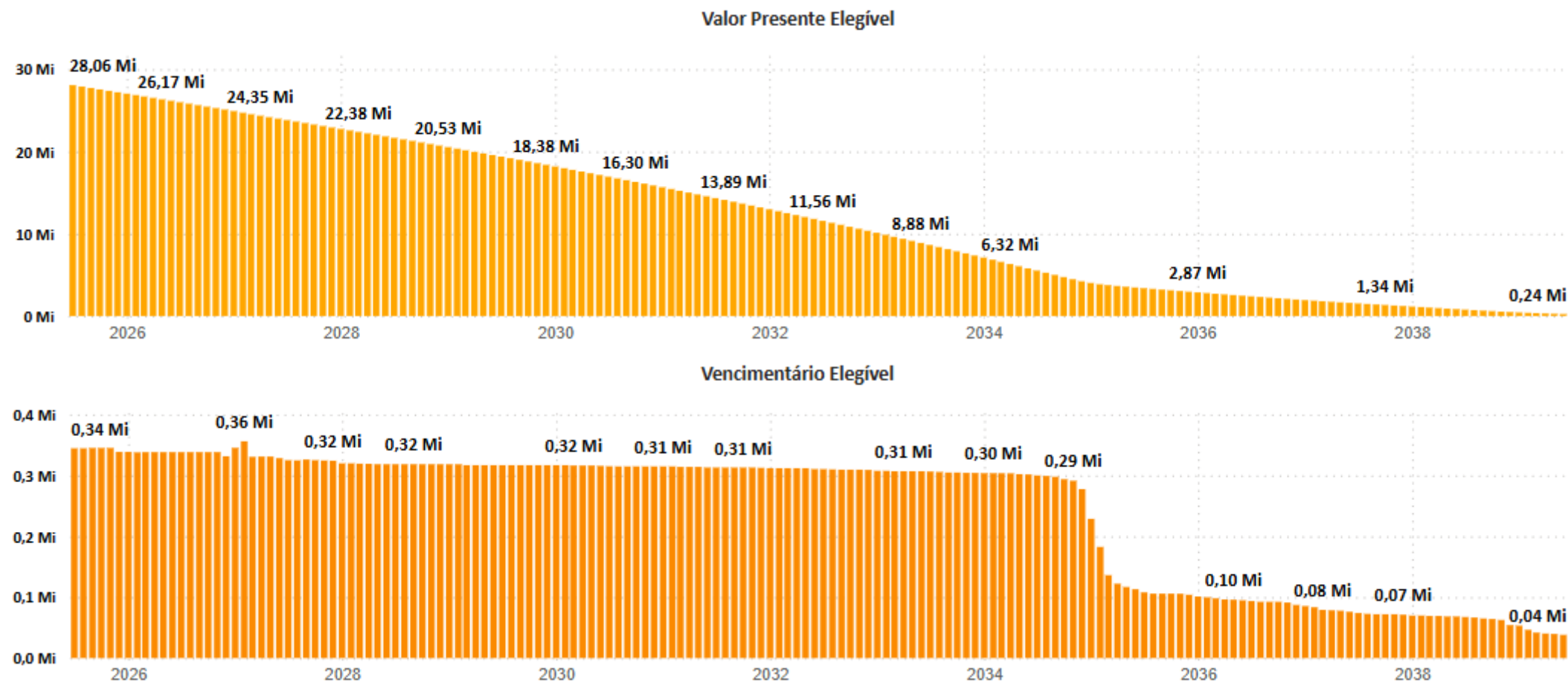
O faturamento total caiu de R\$ 313,2 mil em abril para R\$ 297,3 mil em maio (-5 %). Os recebíveis do mês avançaram de R\$ 206,0 mil para R\$ 214,6 mil (+4 %), mas as recuperações caíram de R\$ 84,9 mil para R\$ 68,2 mil (-20 %) e as antecipações de R\$ 22,3 mil para R\$ 14,5 mil (-35 %). Na composição, a parcela “do mês” passou de 66 % para 72 % do total, enquanto recuperações e antecipações recuaram e perderam peso no faturamento.

A inadimplência totalizou R\$ 172,4 mil, ante R\$ 146,9 mil em abril (+17 %). Destes, R\$ 84,4 mil estão em atraso inferior a 30 dias, R\$ 57,9 mil entre 30 e 60 dias e R\$ 30,1 mil entre 60 e 90 dias. Apesar do aumento, a maior parte permanece em faixas curtas, o que indica boa previsibilidade de recuperação e mantém o fluxo de caixa do empreendimento dentro de níveis saudáveis.

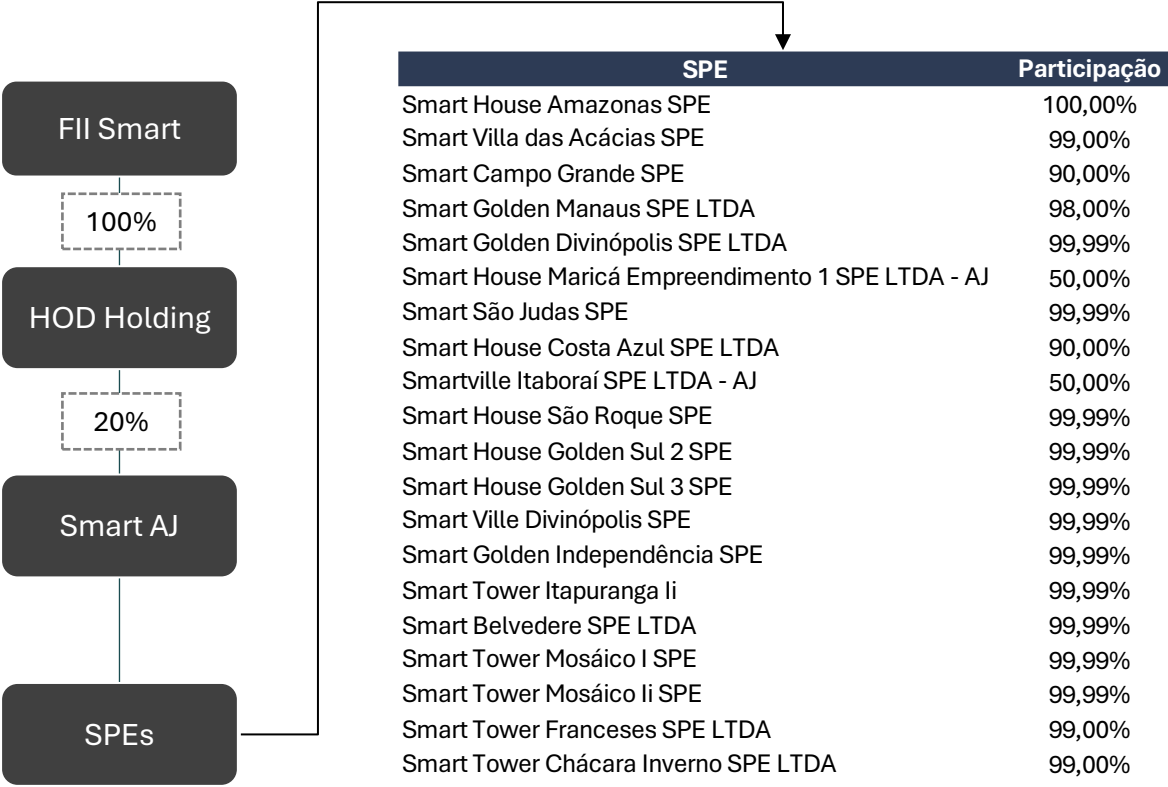
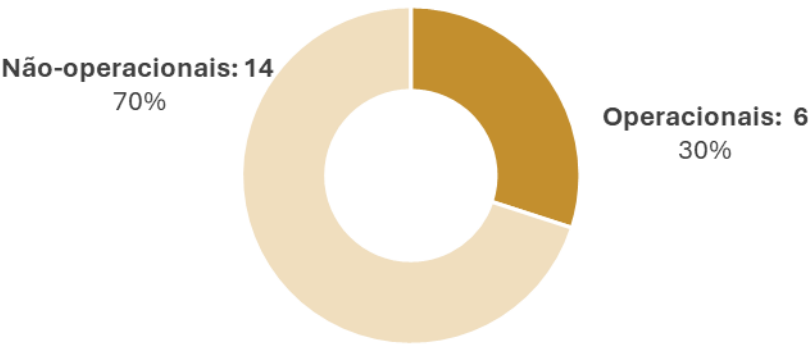
Golden Sul (Loteamento)



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.

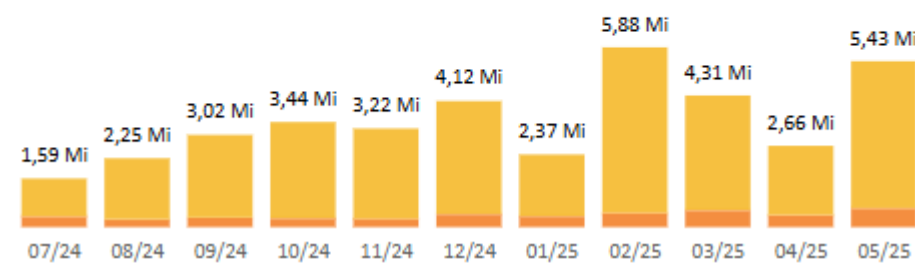


Maricá (Incorporação)

Maricá, RJ

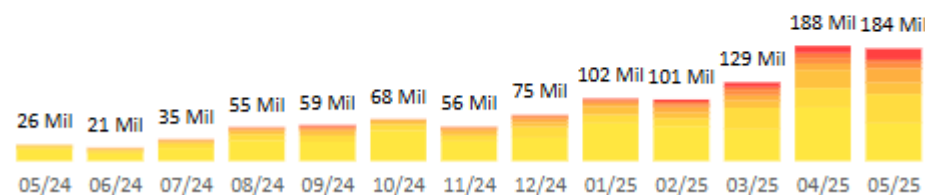
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

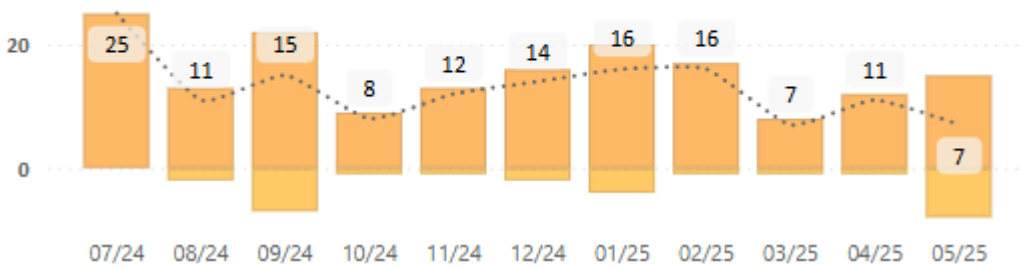


Inadimplência: histórico

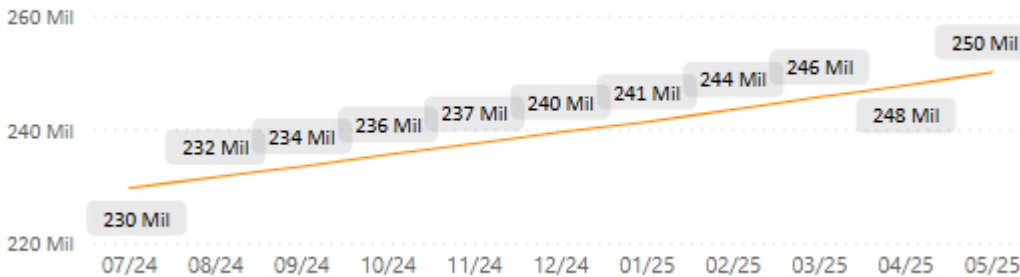
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

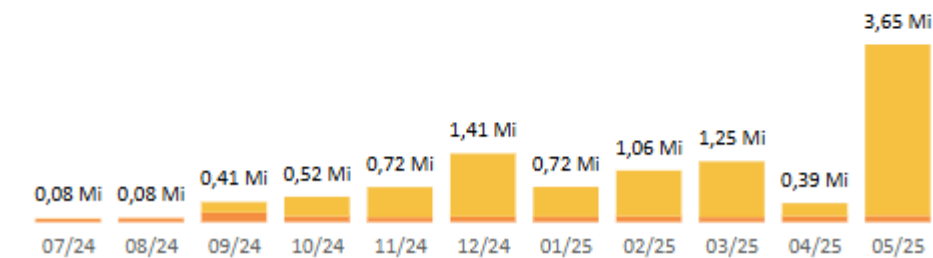


São Judas (Incorporação)

Montes Claros, MG

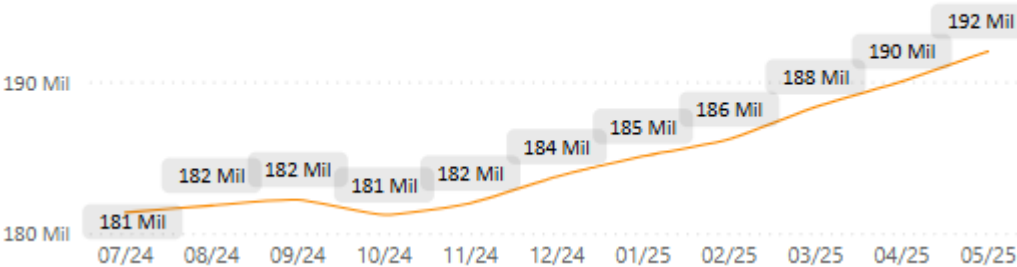
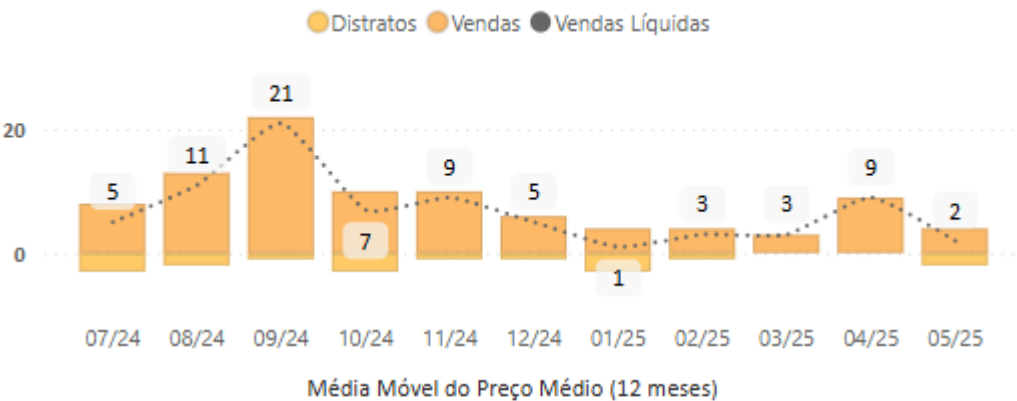
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

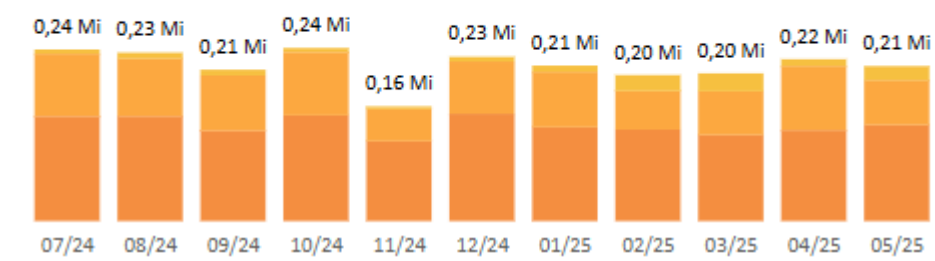


São Roque (Loteamento)

Montes Claros, MG

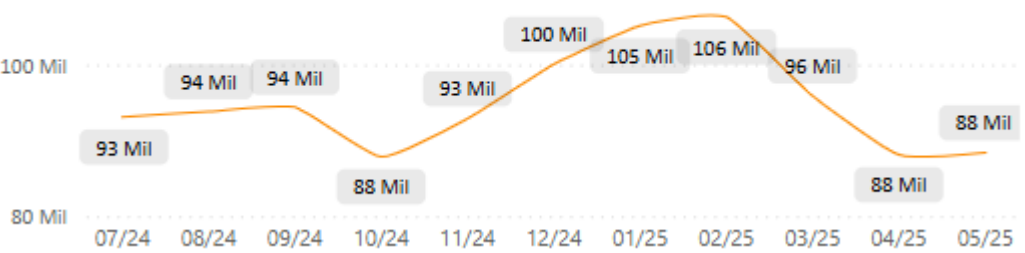
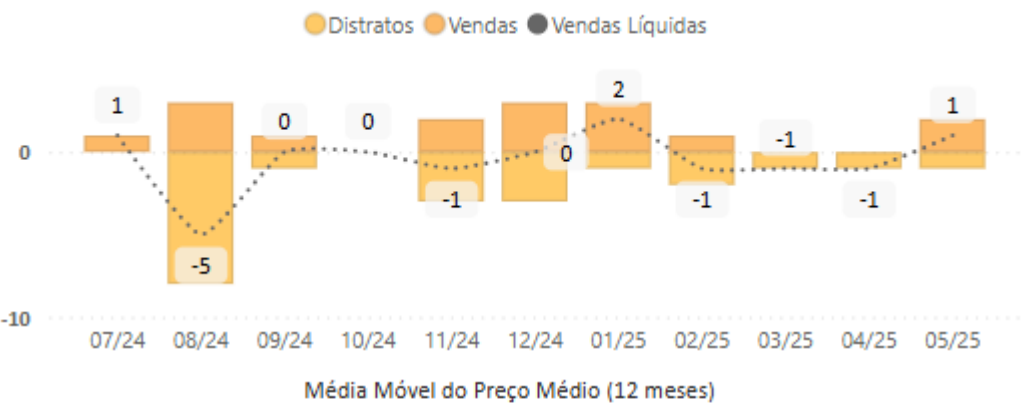
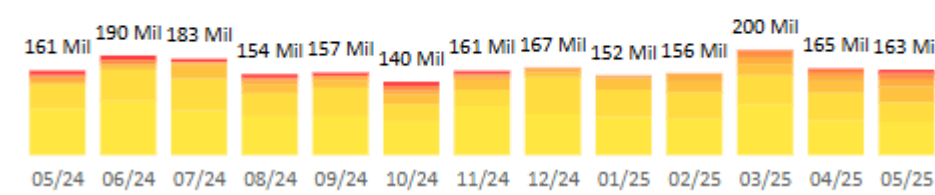
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

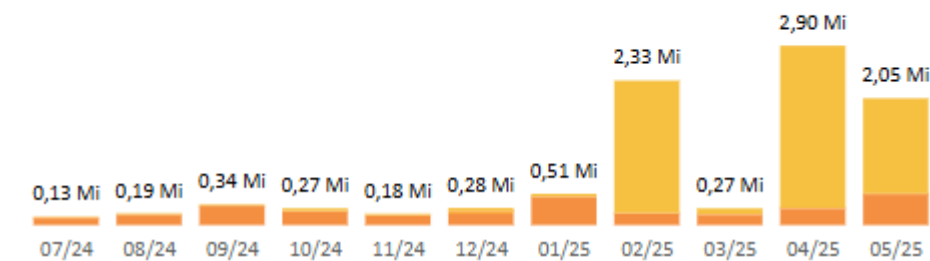


Tower Mosáico II (Incorporação)

Manaus, AM

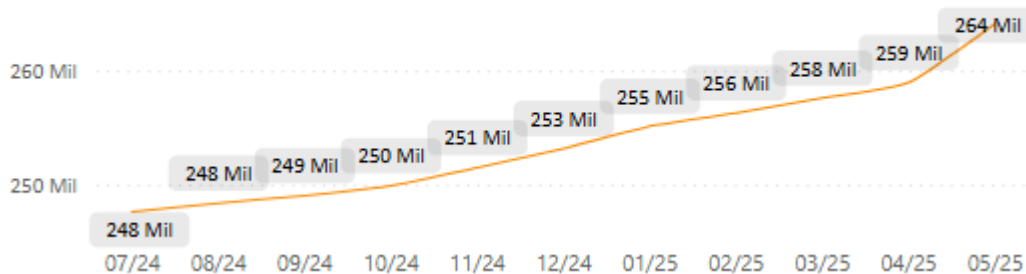
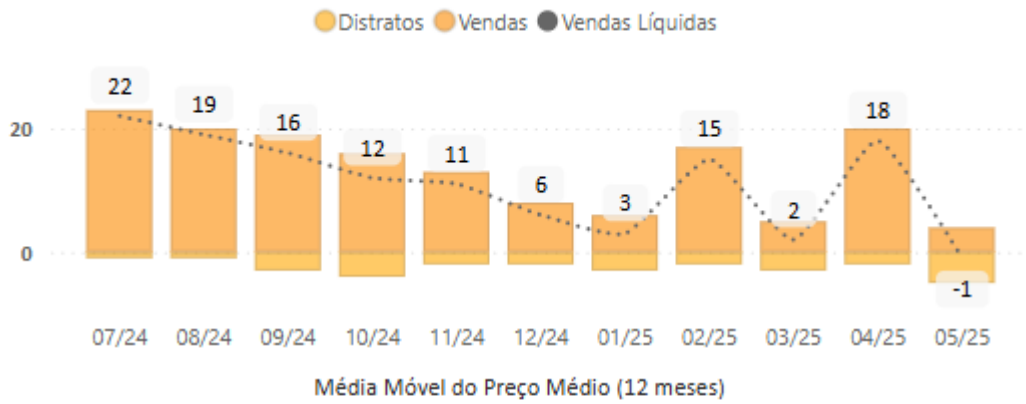
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150



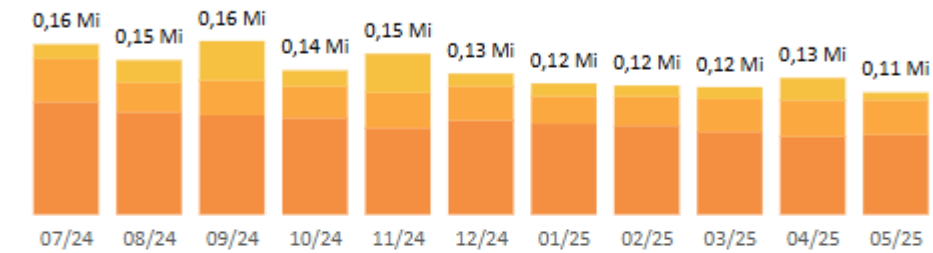
Golden Amazonas (Incorporação)

Irاندuba, 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.

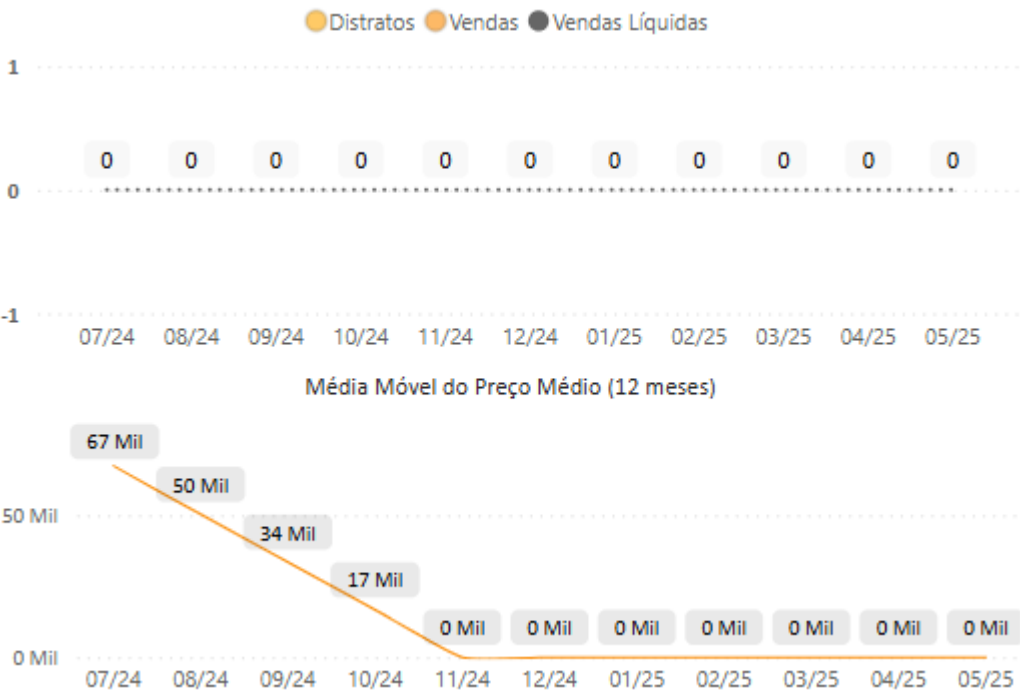
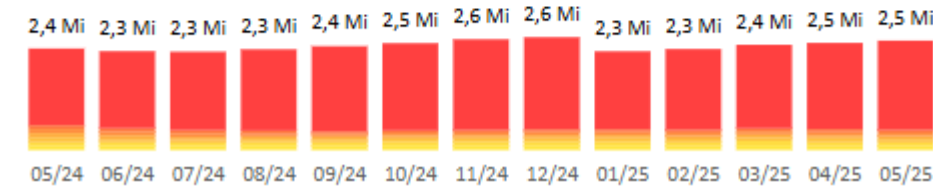
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

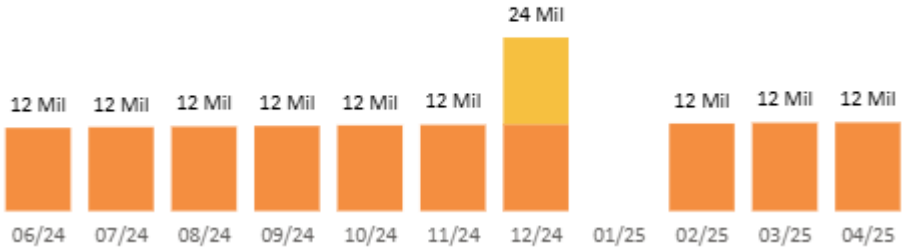


Golden Acácias (Incorporação)

Montes Claros, MG

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



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

Não-Operacionais

Empreendimentos/Fases	Tipo Projeto	Dt Lançamento	Atualizações
Smart Campo Grande Incorporações Imobiliárias SPE Ltda	Inc. MCMV	abr/26	Projeto em aprovação pela Secretaria de Infraestrutura.
Smart Golden Manaus SPE Ltda	Loteamento	dez/26	Processo em fase de registro perante ao Cartório.
Smart Golden Divinópolis SPE Ltda	Loteamento	out/25	Projeto aprovado, em fase de emissão de Termo de Compromisso.
Smart House Costa Azul SPE Ltda	Inc. MCMV	out/25	Processo em fase de registro perante ao Cartório.
Smart Ville Itaboraí SPE Ltda	Inc. MCMV	mai/26	Projeto em aprovação pela Secretaria de Infraestrutura.
Smart House Golden Sul 2 SPE Ltda	Loteamento	Lançado	-
Smart House Golden Sul 3 SPE Ltda	Loteamento	mar/26	Projeto em aprovação pela Secretaria de Infraestrutura.
Smart Ville Divinópolis SPE Ltda	Loteamento	out/26	Projeto em fase de emissão de Diretrizes
Smart Golden Independência SPE Ltda	Loteamento	dez/25	Projeto em elaboração
Smart Tower Itapuranga II SPE Ltda	Inc. Médio	out/25	Processo em fase de registro perante ao Cartório.
Smart Belvedere SPE Ltda	Inc. MCMV	out/25	Projeto em aprovação pela Secretaria de Infraestrutura.
Smart Tower Mosaico I SPE Ltda	Inc. Médio	dez/25	Projeto aprovado, em fase de elaboração de documentos para registro no cartório.
Smart Tower Franceses SPE Ltda	Inc. MCMV	set/25	Projeto aprovado, em fase de elaboração de documentos para registro no cartório.
Smart Tower Chácara Inverno SPE Ltda	Inc. MCMV	dez/25	Projeto em elaboração

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

RI@Shasset.com.br



SMARTHOUSE
INVESTMENTS

SHASSET