



RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII **MARÇO 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 R\$ 1,001 Por cota	Dividend Yield 1,10% (cota de mercado)	CDI + CDI + 1,74%	Cota Patrimonial 100,31
DY anualizado 14,10% (cota de mercado)	Dividend Yield 12 M 12,50%	% CDI 115% CDI	Cota Mercado* 90,59
Patrimônio Líquido (R\$) 95.753.428,24	Liq. Média (R\$/dia) 3.638 mil	Nº de Cotistas 1.453	Cota Mercado / Cota Patr. 90%

* Cota de fechamento do mês (31/03/2025)

Em março foi pago um dividendo de 1,04 por cota, distribuindo aproximadamente R\$ 946,02 mil no total, um *dividend yield* de 1,10% em relação à cota de mercado (R\$ 90,59 no fechamento de fevereiro). Com isso, o *dividend yield*, desde que o FII SMRE11 está operando, chega a 12,50% 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 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 meses ficou em R\$ 261 mil do Loteamento Jardim Independência e R\$ 272 mil do Loteamento Golden Sul.

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

Percentual da Composição dos Rendimentos por Investimento

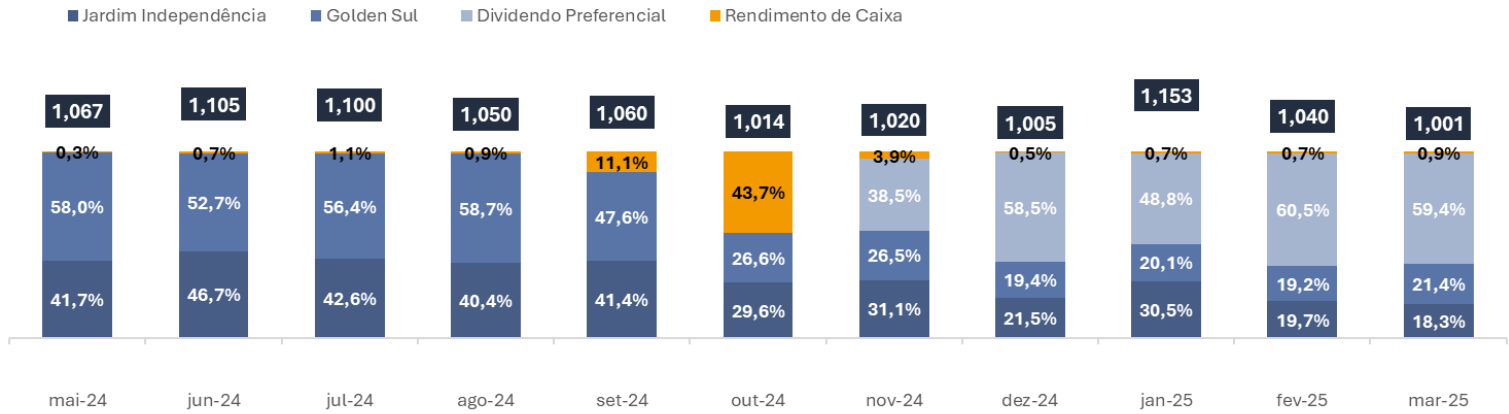
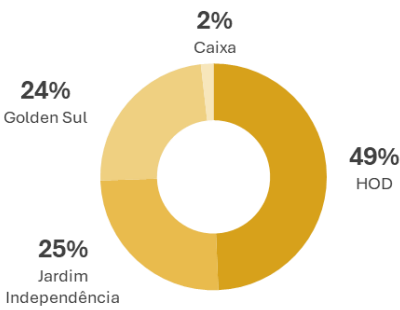


Gráfico de Alocação



Mudança no Cenário Macroeconômico Global:

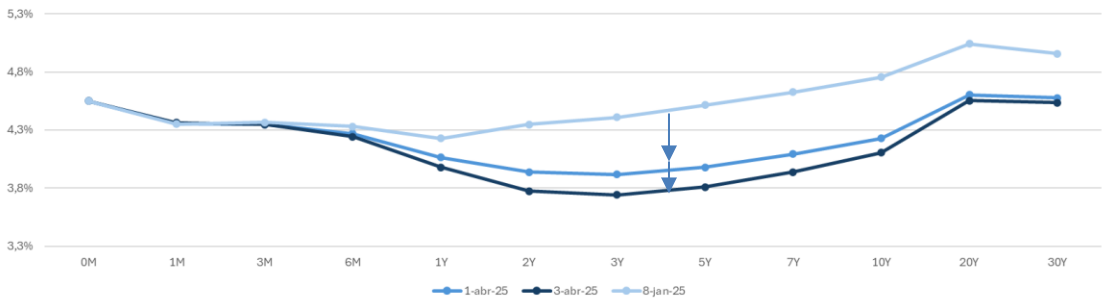
O anúncio das chamadas “tarifas recíprocas” no dia 2 de abril, chamado informalmente de “*Liberation Day*”, transformou o panorama macroeconômico e abalou décadas de políticas de integração comercial. Desde o fim da Segunda Guerra Mundial, construiu-se um arcabouço de livre-comércio entre os Estados Unidos e a Europa Ocidental, considerado fundamental para garantir prosperidade e evitar novos conflitos. Paralelamente, o crescimento dos tigres asiáticos, apoiados em políticas de estímulo às exportações, e mais tarde a entrada da China na OMC (o chamado *China Shock*), mudaram o equilíbrio global, aumentando as tensões em torno da indústria manufatureira nos países desenvolvidos e culminando na chamada *Rust Belt* nos EUA. Ao mesmo tempo, o fim da União Soviética consolidou o papel dos Estados Unidos como “polícia do mundo”, levando diversos países europeus a reduzirem seus orçamentos militares, algo que gerou atritos recorrentes com governos americanos, que cobravam maiores investimentos em defesa.

Nesse contexto, as novas medidas comerciais americanas refletem uma guinada ideológica no segundo mandato de Donald Trump. Antes, havia a expectativa de que essas tarifas seriam aplicadas de maneira estritamente recíproca, afetando mais intensamente países que cobram altas taxas de produtos americanos – caso do Brasil, cujas tarifas são relativamente elevadas em muitos setores. No entanto, o critério utilizado pareceu muito mais ligado ao tamanho do déficit comercial dos EUA com cada parceiro, resultando numa tarifa geral de 10% que contraria o discurso inicial. Além disso, fica claro o objetivo de conter o avanço econômico chinês, com sobretaxas estendidas a outros países do Leste Asiático, como o Vietnã, acusados de funcionarem como “plataformas de exportação” de produtos chineses.

A reação dos mercados foi imediata, com fortes quedas nos principais índices acionários, precificando riscos de recessão nos EUA e desaquecimento global. A curva de juros americana em três diferentes datas (no gráfico) ilustra essa precificação de queda de atividade. Uma redução nas taxas de médio prazo pode mostrar uma crença de que o Banco Central Americano irá reduzir a taxa de juros no futuro para estimular a economia. Embora, no primeiro mandato, Trump recuasse quando as bolsas despencavam, agora a postura é diferente: o presidente vem enfatizando que se preocupa menos com os movimentos de Wall Street e mais com a “Middle Street” — alusão ao trabalhador mediano americano, especialmente nas regiões industriais, que se sentiria prejudicado pela globalização. Ele admite aceitar uma recessão de curto prazo, acreditando que a reindustrialização, somada à mudança na base de arrecadação (substituindo parte do imposto de renda por tarifas), resultará em ganhos futuros que compensariam os custos imediatos.

Essa postura abre espaço para um cenário de possível estagflação: os custos de insumos e bens importados podem subir, pressionando a inflação, ao mesmo tempo em que o crescimento econômico tende a se enfraquecer com as restrições ao comércio e as incertezas sobre as cadeias globais de suprimentos. O protecionismo mais acentuado também lembra, em parte, antigas estratégias de substituição de importações, históricas em países como o Brasil, que carrega até hoje as consequências de barreiras tarifárias elevadas.

Curva de Juros EUA



Perspectivas para o Brasil:

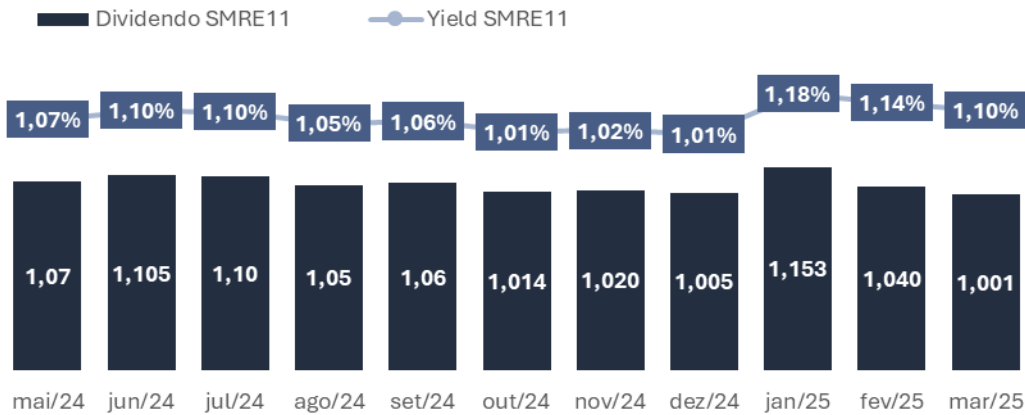
Para o Brasil, que possui uma economia relativamente fechada, o choque pode ser menos intenso que para nações mais abertas, mas isso não o isenta de riscos. A queda recente no preço do petróleo (Brent) alivia pressões inflacionárias, mas prejudica as contas públicas, uma vez que afeta a arrecadação de impostos e os dividendos da Petrobras, em um momento de fragilidade fiscal. A lógica de uma demanda global mais fraca também pode penalizar as exportações de commodities brasileiras e, se as tarifas incidirem sobre itens importantes de nossa pauta comercial, nossas receitas externas sofrerão impacto. Ainda assim, a maior disponibilidade de produtos em busca de mercados pode contribuir para conter a inflação no país, compensando em parte as perdas fiscais.

Fundos de Investimento Imobiliário:

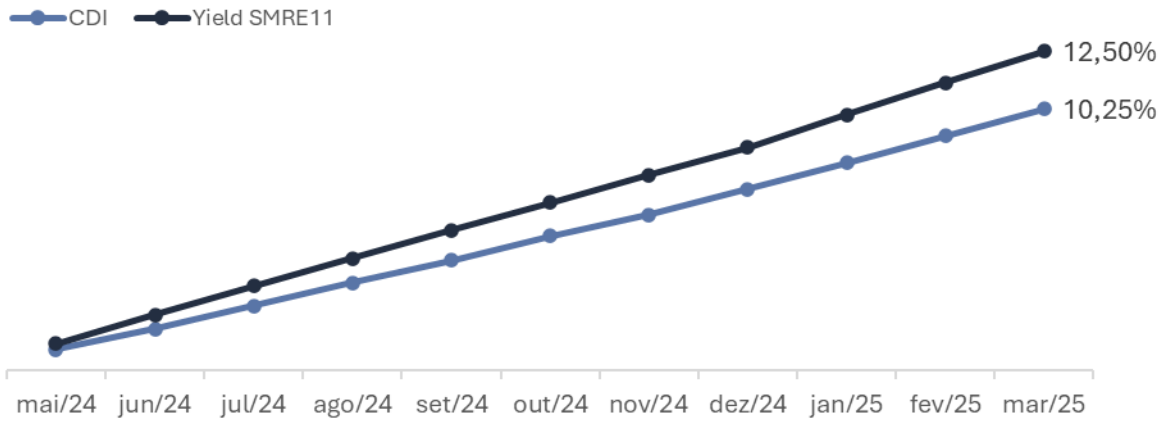
No contexto dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), especialmente aqueles voltados para incorporação e loteamento, o cenário econômico atual apresenta desafios e oportunidades. A elevação das taxas de juros e a incerteza econômica podem reduzir a liquidez e a demanda no setor imobiliário. No entanto, 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	mar/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
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
Receita Operacional	-	722.709	774.244	762.598	776.607	735.635	670.738	793.748	603.544	820.110	667.913	548.734
Distratos	-	(46.650)	(67.702)	(60.708)	(24.612)	(39.630)	(28.372)	(45.548)	(51.018)	(47.154)	(50.813)	(52.628)
Imposto	-	(53.087)	(25.983)	(26.914)	(81.029)	(27.217)	(45.347)	(78.556)	(27.391)	(20.112)	(86.795)	(21.995)
Custos de Obra	-	-	(35.585)	(9.312)	(106.100)	(46.973)	(40.744)	(10.848)	(38.862)	(29.906)	(43.304)	(36.051)
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)
Dividendos Pagos HOD Holding	-	-	-	-	-	-	-	390.336	649.071	672.017	735.773	612.094
Correção Monetária	-	5.172	2.003	2.293	1.078	2.104	(106)	2.573	2.544	2.719	2.271	654
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
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)
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)
Total Distribuído	-	477.924	494.896	492.657	470.264	474.742	958.000	963.980	949.803	5.424	4.736	946.023
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	5.287.690	5.292.426	6.238.449
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
% do Resultado Distribuído	0%	80%	86%	90%	93%	90%	94%	96%	97%	79%	69%	72%
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
Distribuição por cota (R\$)	0	1,067	1,105	1,100	1,050	1,060	1,014	1,02	1,005	0,006	0,005	1,001
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
DY Cota de Mercado	0,00%	1,07%	1,10%	1,10%	1,05%	1,06%	1,01%	1,02%	1,01%	0,01%	0,01%	1,10%
Cota Patrimonial de Fechamento	-	99,94	98,82	97,67	106,68	107,75	104,53	104,28	104,74	105,05	100,51	100,31
DY Cota Patrimonial	-	1,07%	1,12%	1,13%	0,98%	0,98%	0,97%	0,98%	0,96%	0,01%	0,00%	1,00%

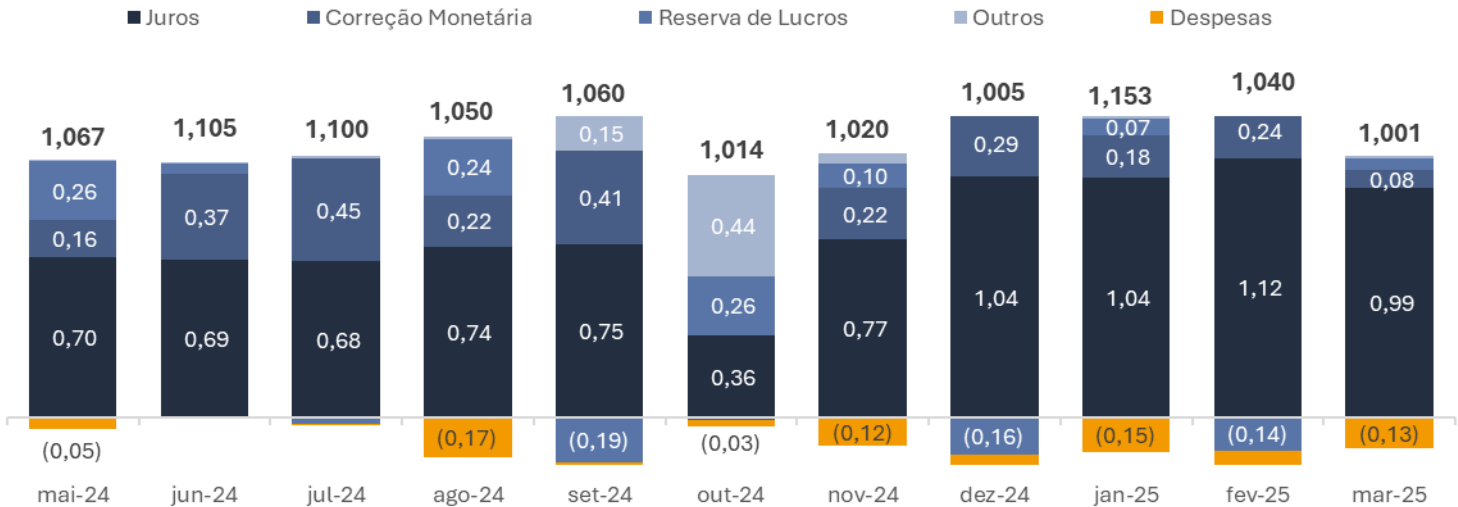
Dividend Yield Mensal x Distribuição de Rendimentos



Desempenho

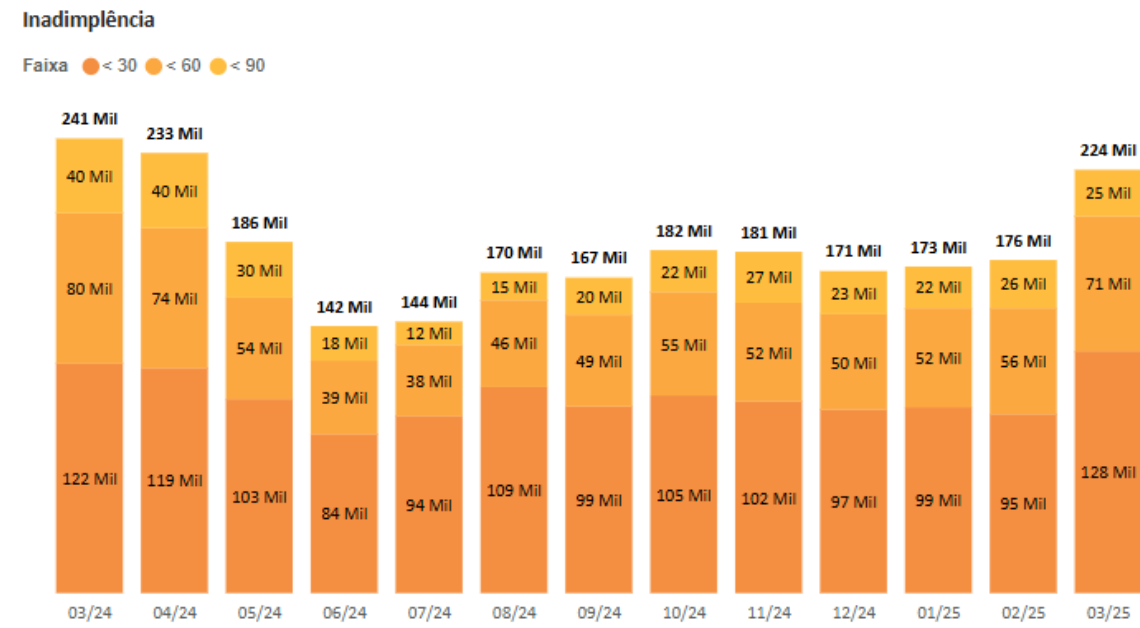
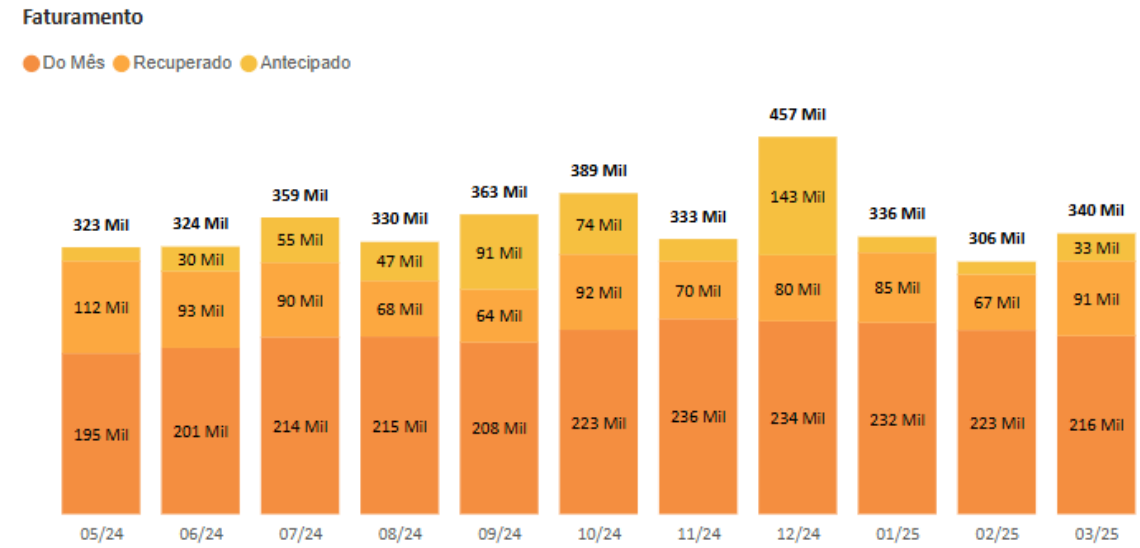


Composição dos Rendimentos



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 (Loteamento)

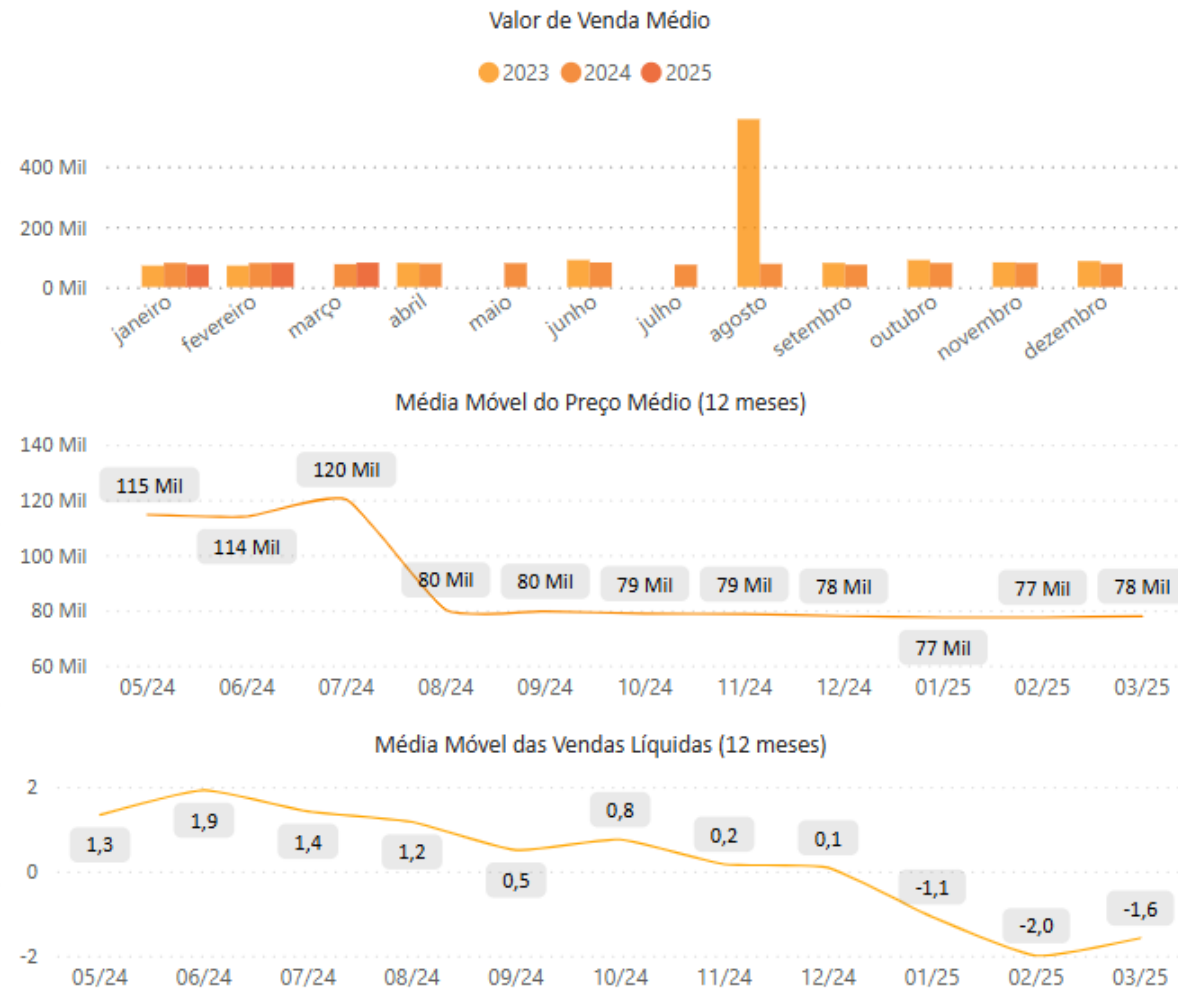
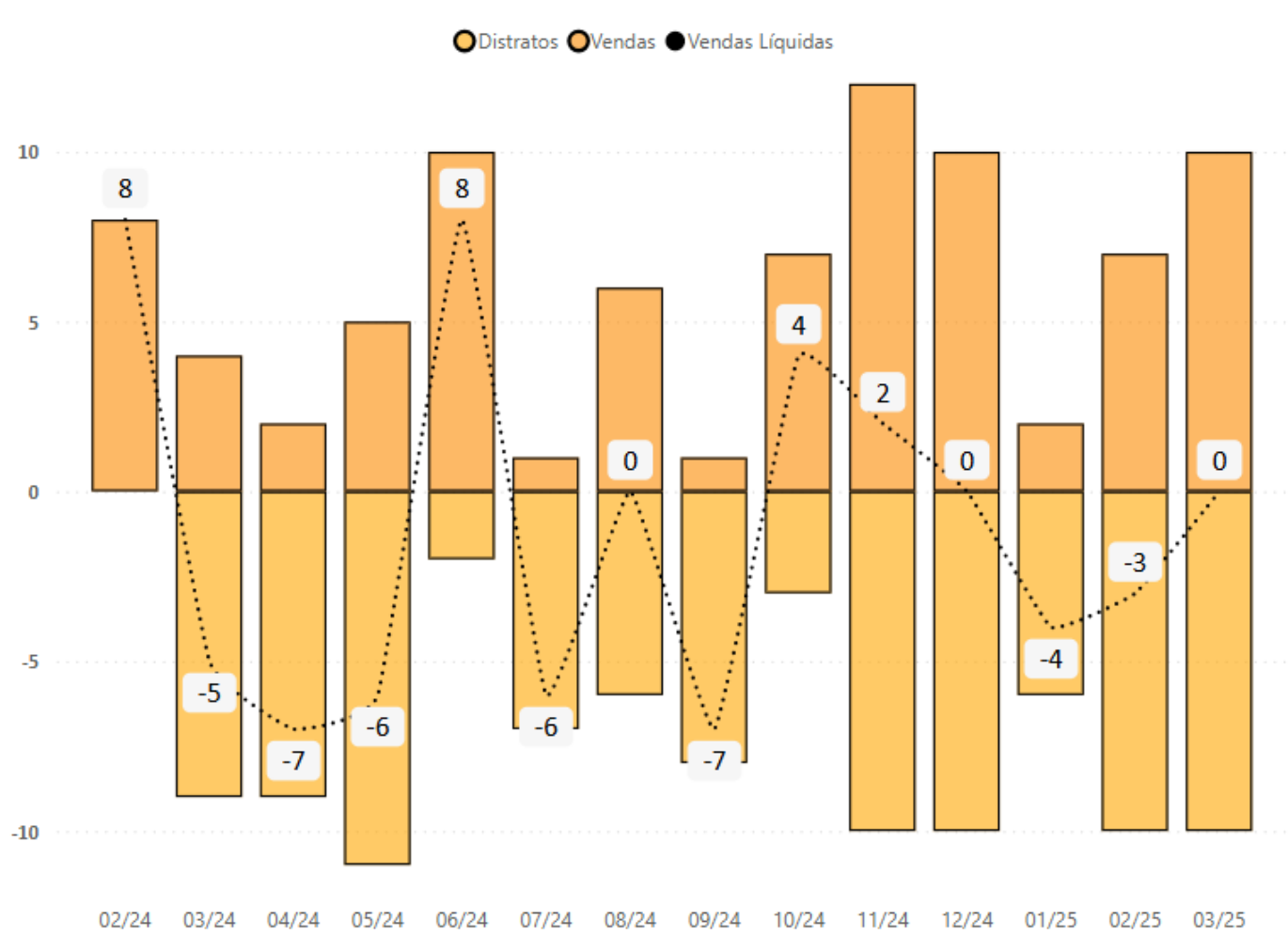


Em março, o Jardim Independência registrou 10 vendas e 10 distratos, resultando em 0 vendas líquidas, uma melhoria em relação ao mês anterior, que apresentou um saldo negativo de 2 unidades. O valor médio das unidades subiu levemente para R\$ 78 mil, mas permaneceu praticamente estável, o que indica que o mercado continua absorvendo os preços praticados sem grandes variações.

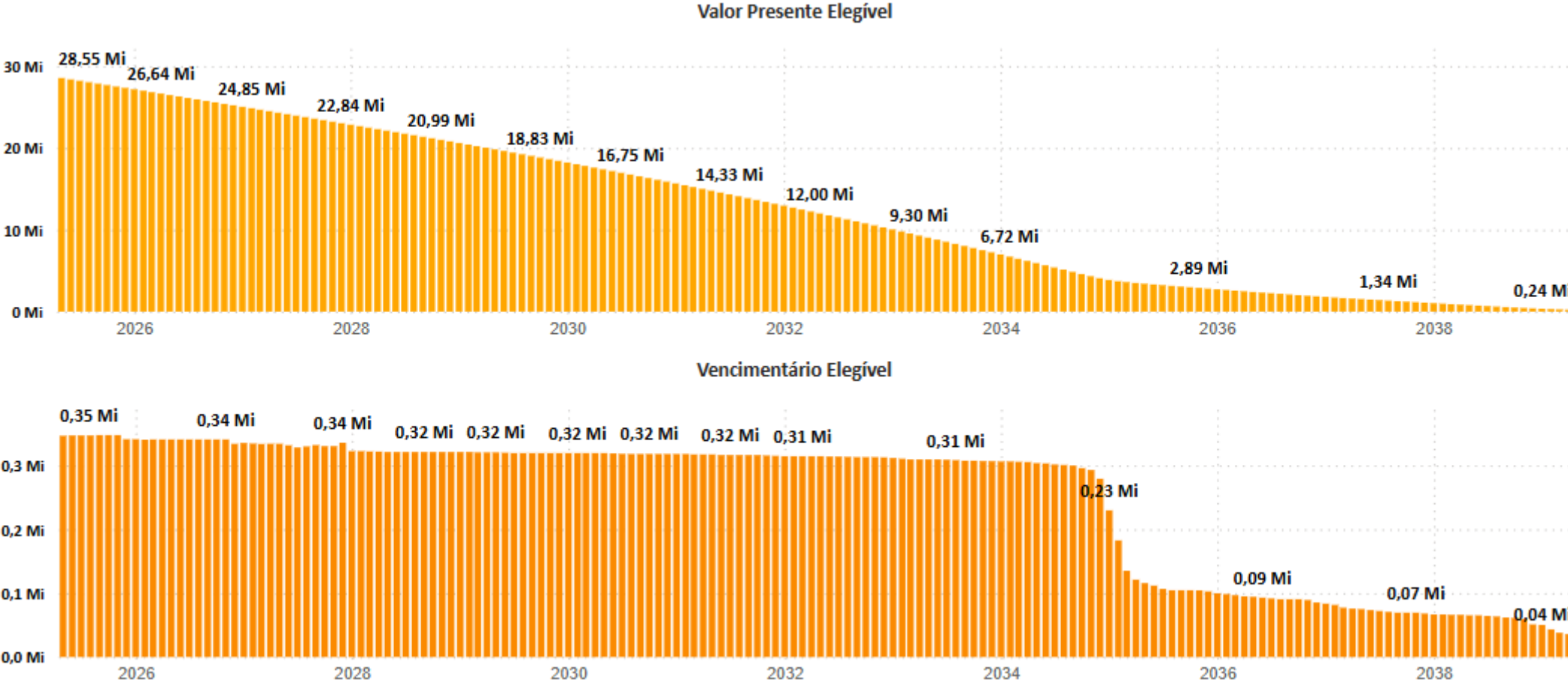
O faturamento do mês de março fechou em R\$ 340 mil, um aumento relevante comparado aos R\$ 287 mil registrados no mês anterior. Esse resultado se deve, principalmente, aos ganhos obtidos com os componentes de recuperações e antecipações, que subiram para R\$ 91 mil e R\$ 33 mil, respectivamente, compensando a queda nos recebíveis do mês, que passaram de R\$ 209 mil para R\$ 200 mil. Essa mudança na composição da receita evidencia o efeito dos esforços de recuperação e do estímulo às antecipações, mesmo em um cenário de vendas estabilizadas.

A inadimplência aumentou para R\$ 224 mil em março (R\$ 176 mil em fevereiro), devido a uma questão comportamental e sazonal, onde alguns clientes não pagam no dia 28 de fevereiro, visto que os vencimentos padrões são dia 30. Além disso, o feriado do Carnaval ter ocorrido nessa época agravou a situação. De qualquer modo, a gestão da SPE afirma que a situação já está sob controle e normalizada.

Jardim Independência (Loteamento)



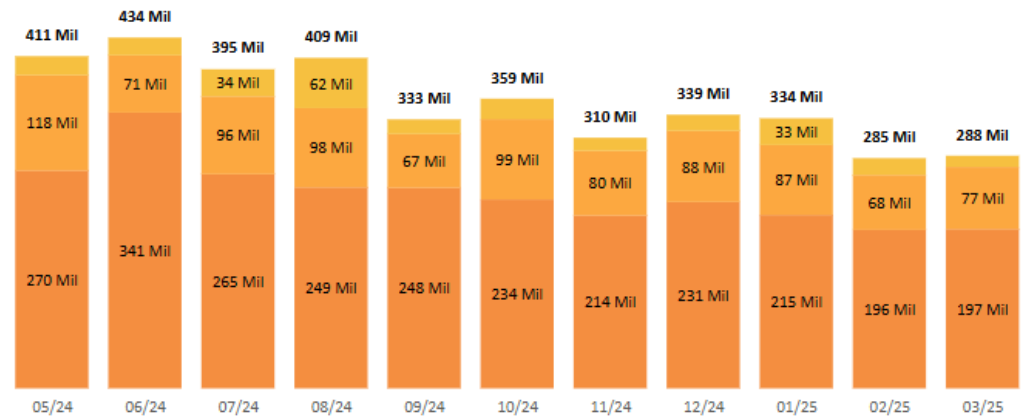
Jardim Independência (Loteamento)



Golden Sul (Loteamento)

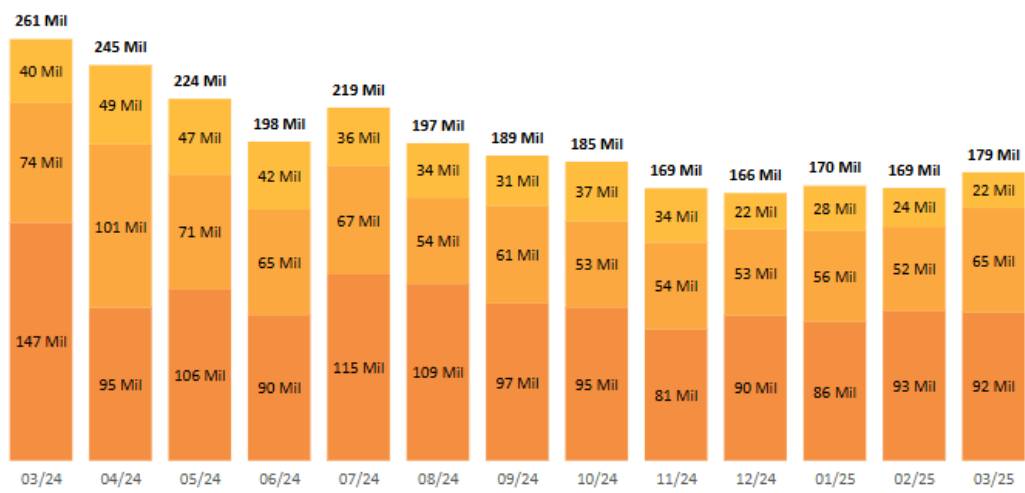
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90

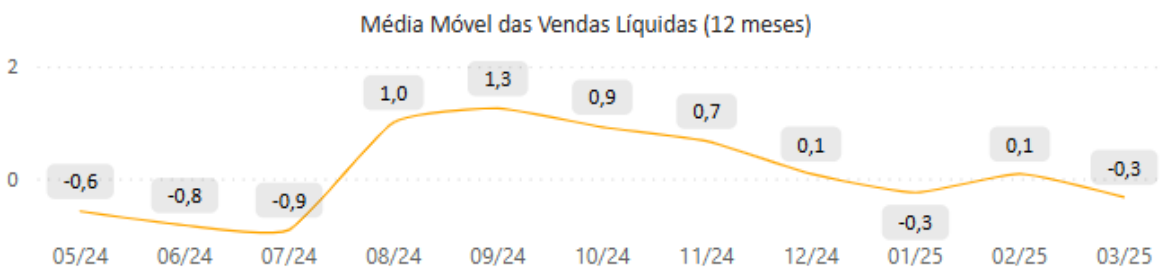
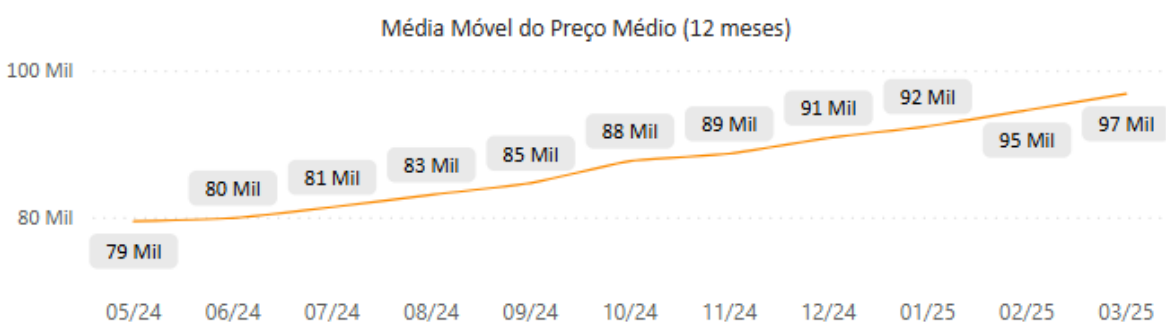
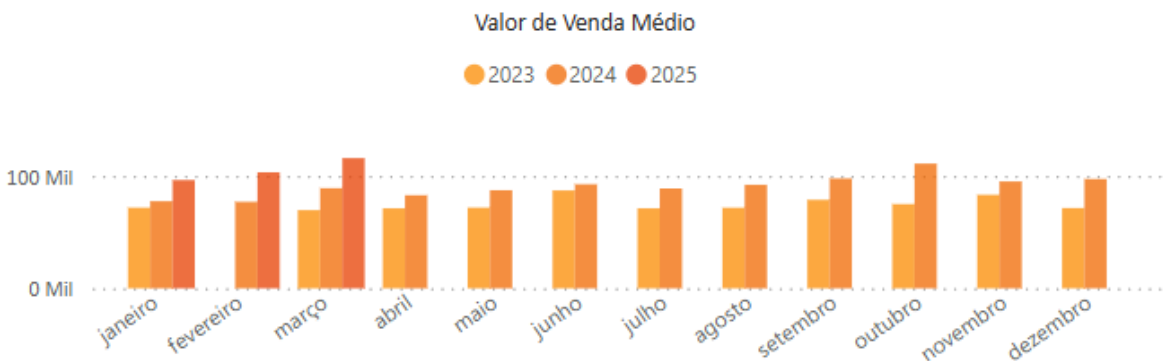
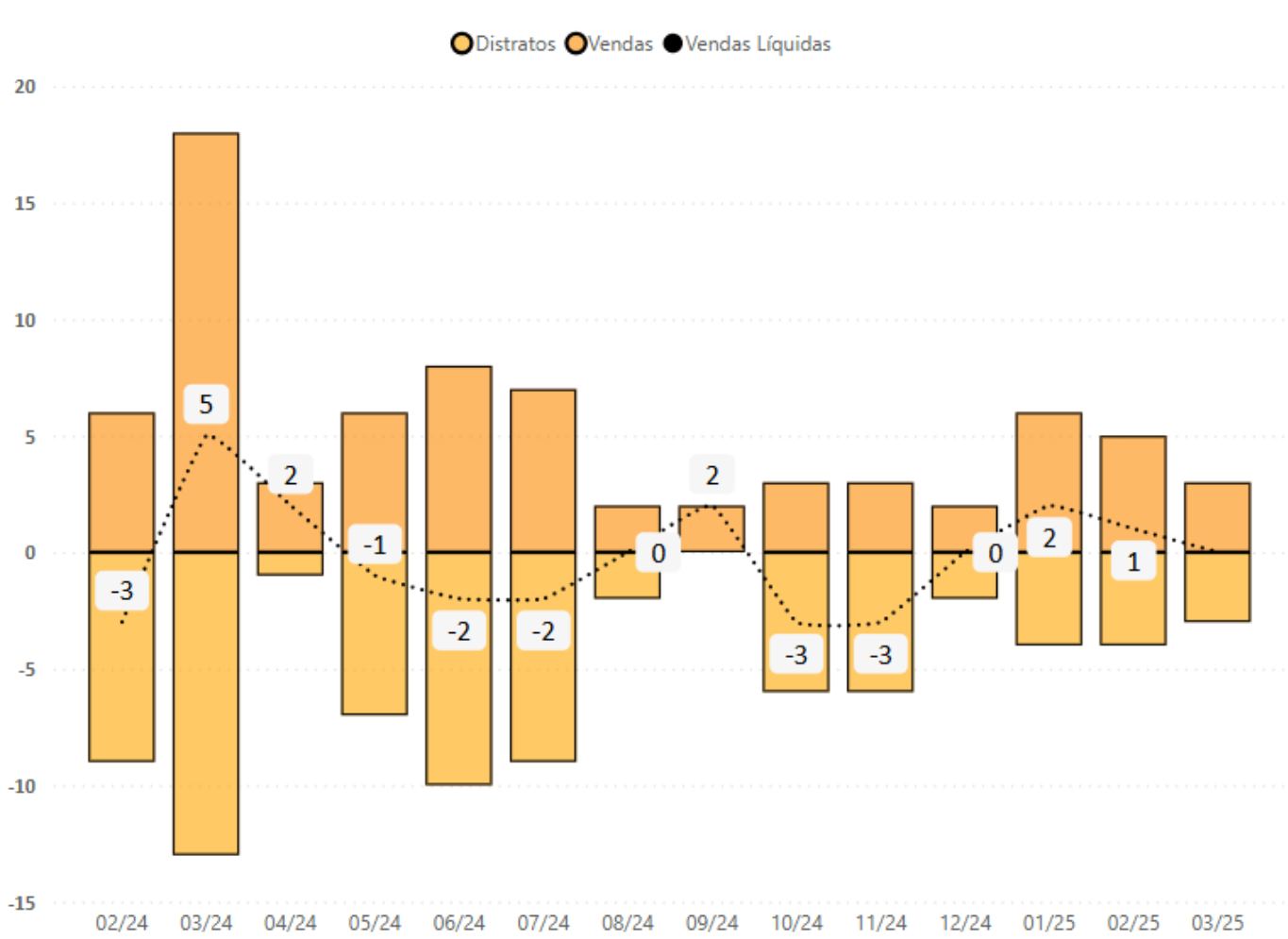


Em março, o Golden Sul registrou 3 vendas e 3 distratos, mantendo um saldo neutro nas vendas líquidas. Apesar do volume de contratos não ter se alterado, os indicadores de precificação apontam uma evolução relevante: a média móvel das vendas passou de R\$ 95 mil para R\$ 97 mil, e o valor médio de venda saltou de R\$ 103 mil em fevereiro para R\$ 115 mil em março, sinalizando uma valorização das unidades comercializadas.

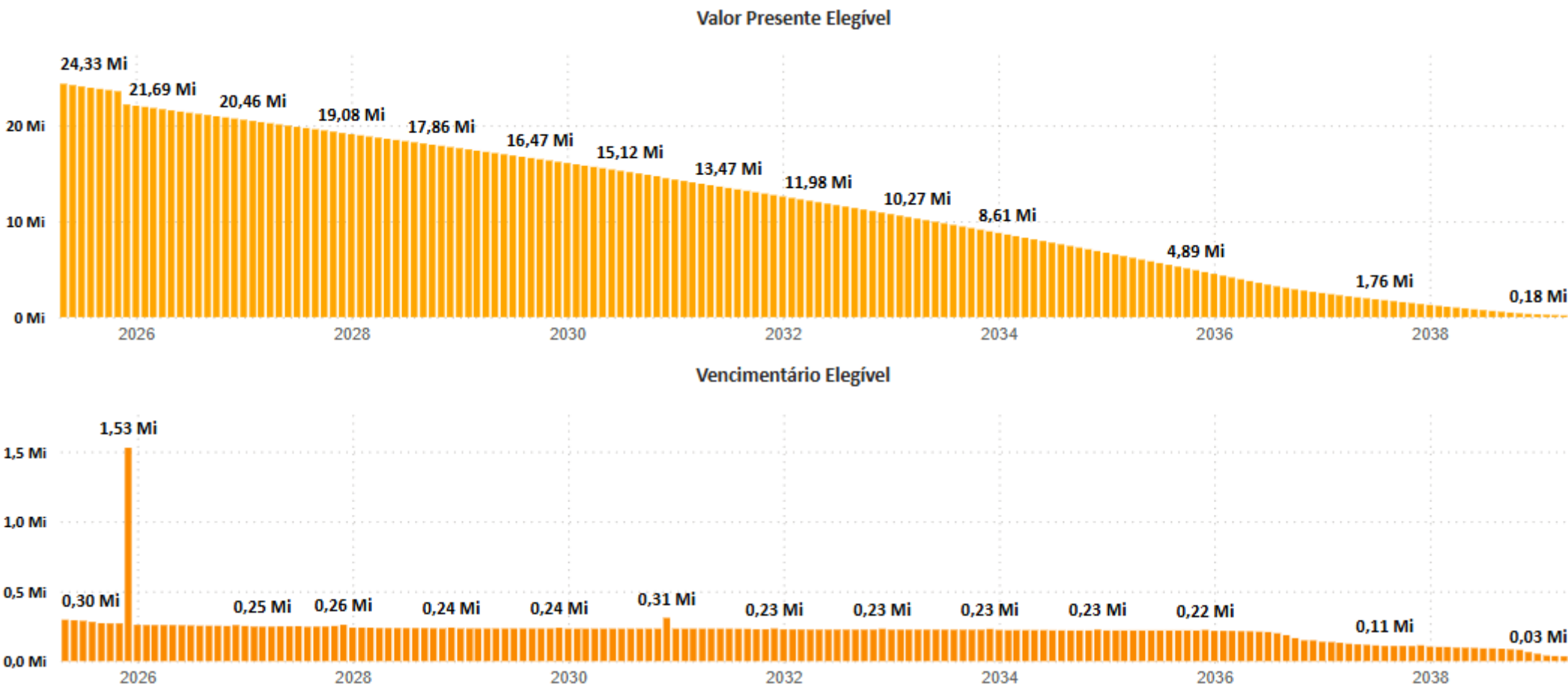
O faturamento total do mês atingiu R\$ 288 mil, um ligeiro acréscimo em relação aos R\$ 285 mil de fevereiro. Essa melhora não decorreu do desempenho dos recebíveis do mês – que tiveram uma pequena queda –, mas sim do fortalecimento dos demais componentes da receita. As recuperações e antecipações apresentaram ganhos significativos, evidenciando o sucesso das estratégias de incentivo à quitação antecipada e recuperação de créditos, o que compensou a leve retração dos recebíveis e contribuiu para a robustez do fluxo de caixa.

A inadimplência, por sua vez, apresentou um aumento moderado, totalizando R\$ 179 mil em março. Embora haja esse acréscimo, os valores permanecem em níveis que permitem uma recuperação eficaz dos créditos, mantendo a previsibilidade do fluxo financeiro do empreendimento e reforçando a estabilidade geral do Golden Sul.

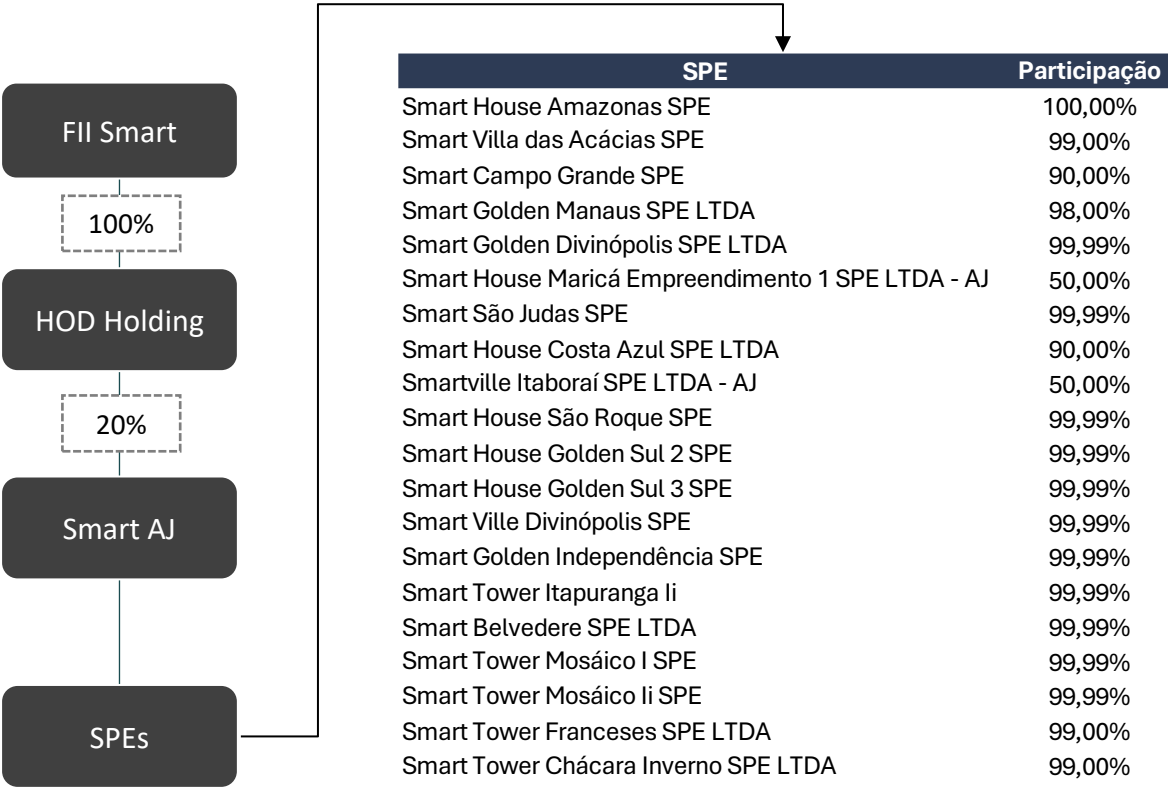
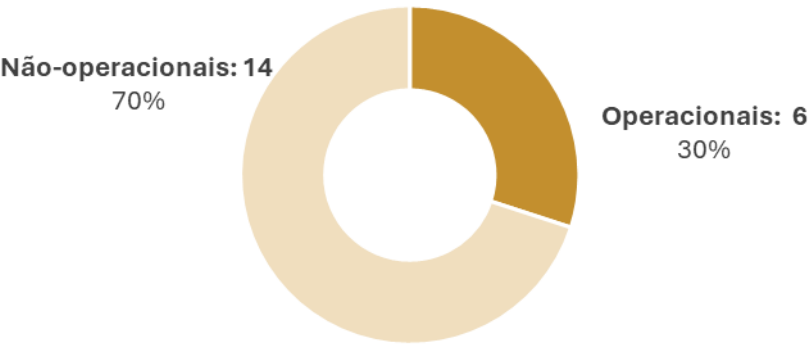
Golden Sul (Loteamento)



Golden Sul (Loteamento)



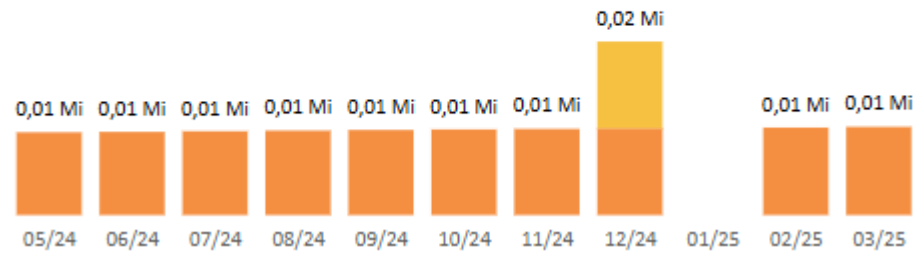
Todos os projetos já operacionais estão com uma performance relativamente boa. A inadimplência se encontra controlada e o faturamento não apresenta grandes variações. Além disso, as vendas mostram bons números. A única exceção seria Golden Amazonas. A operação, que se encontra em Manaus, está com uma 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.



Golden Acácias (Incorporação)

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

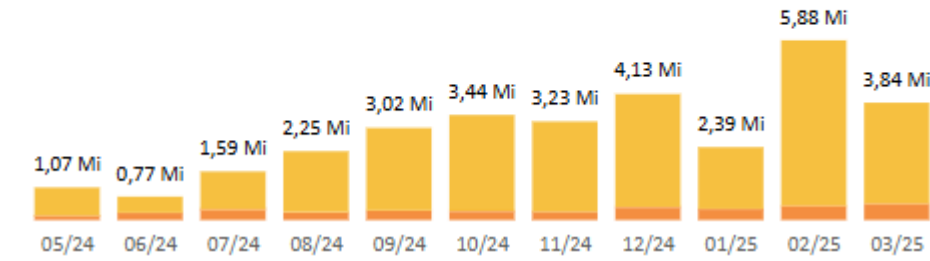


O projeto é relativamente pequeno, apresentando apenas 18 unidades de alto-padrão. Com isso, grande parte das parcelas já foram pagas adiantadamente.

Maricá (Incorporação)

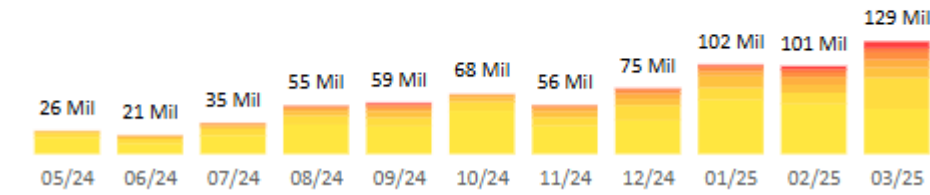
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

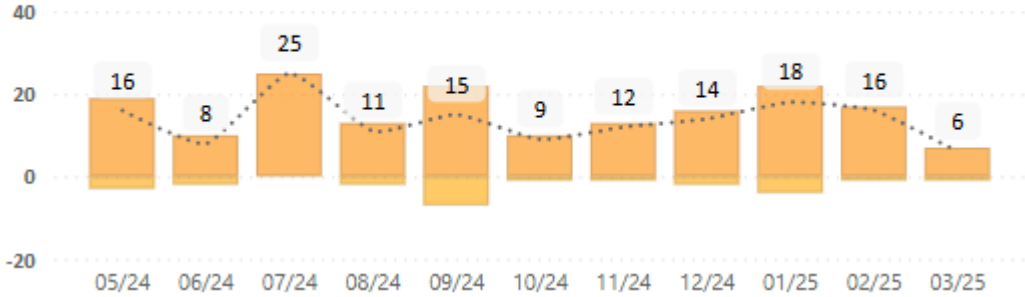


Inadimplência: histórico

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



Distratos Vendas Vendas Líquidas



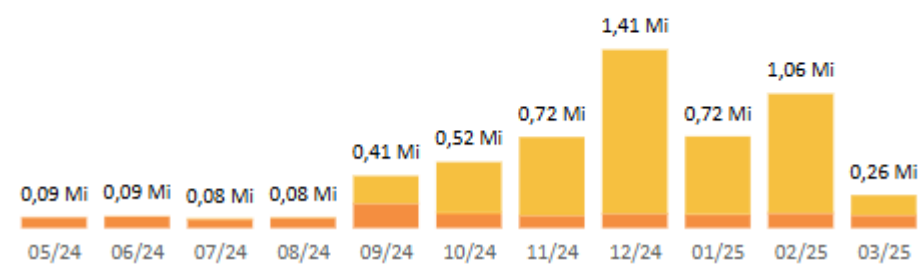
Média Móvel do Preço Médio (12 meses)



São Judas (Incorporação)

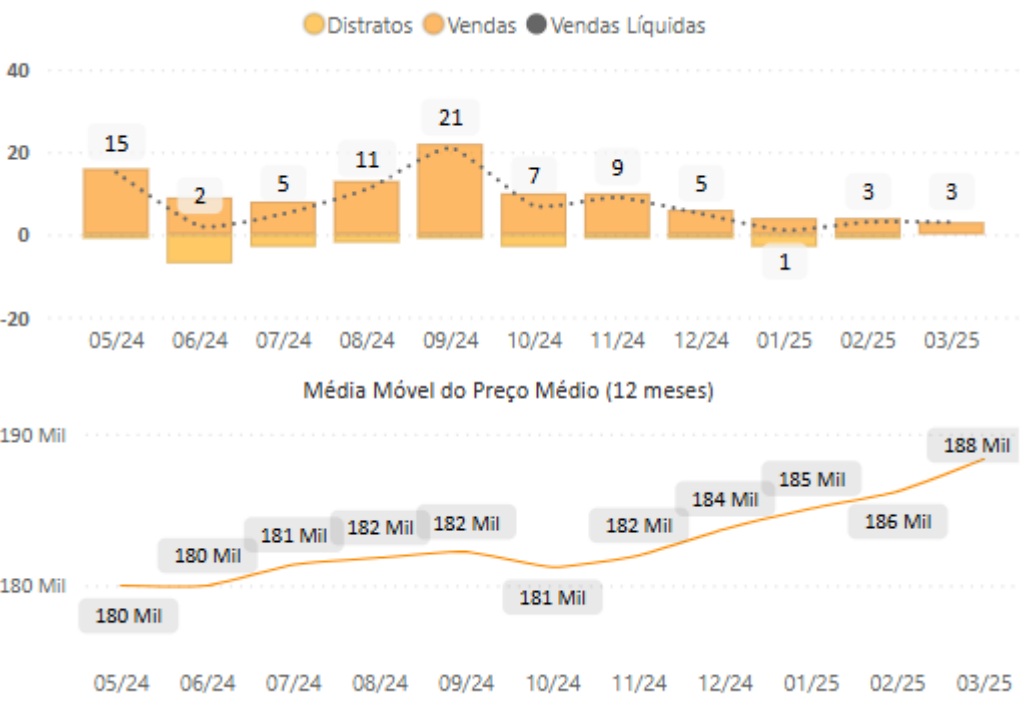
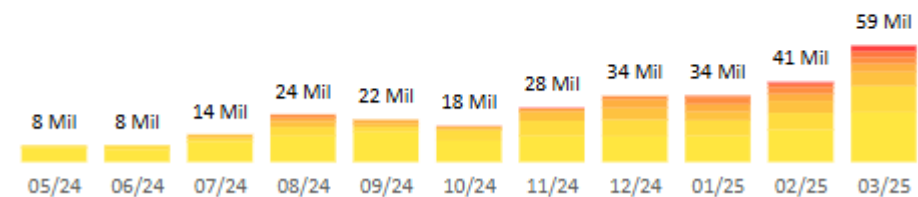
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

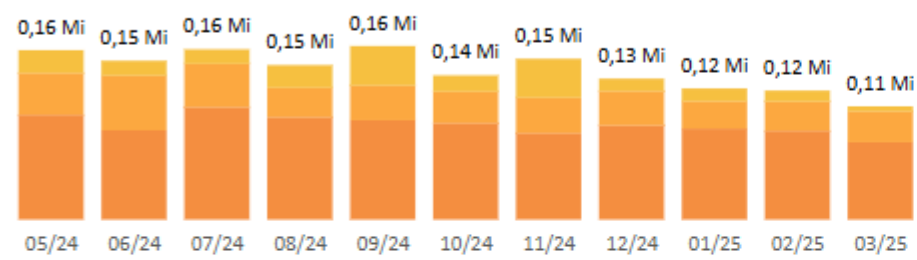


Golden Amazonas (Incorporação)

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.

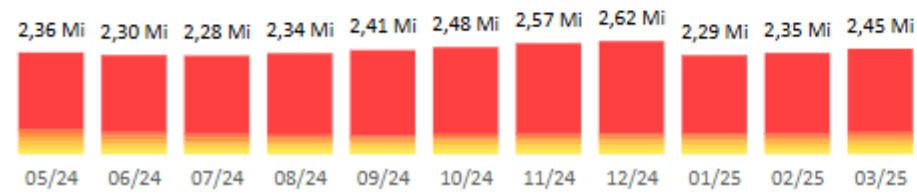
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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



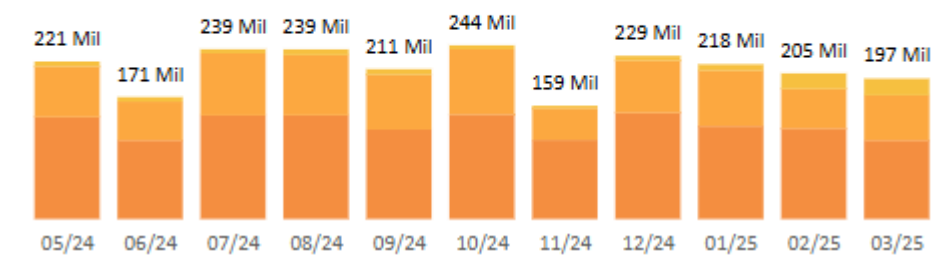
Distratos Vendas Vendas Líquidas



São Roque (Loteamento)

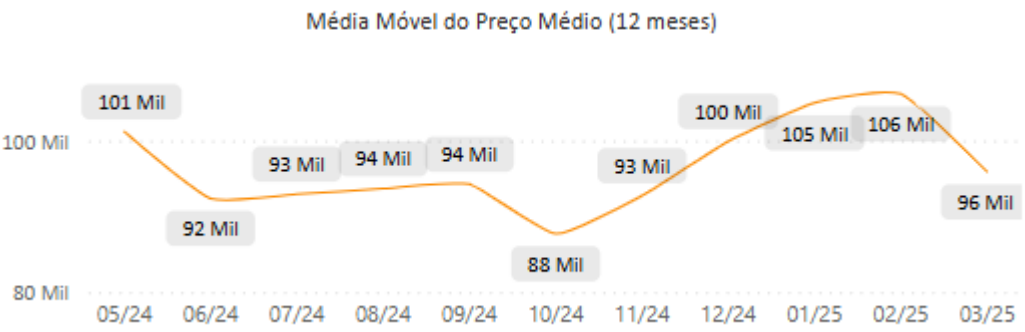
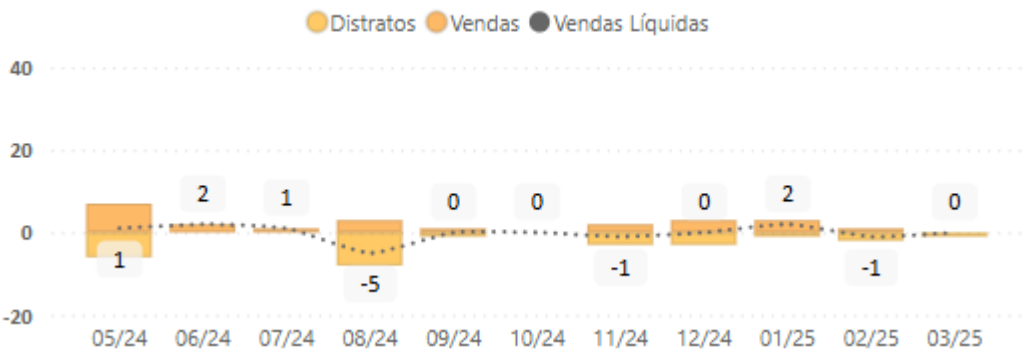
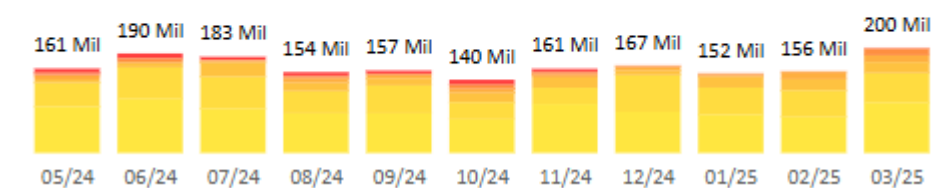
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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



Tower Mosáico II (Incorporação)

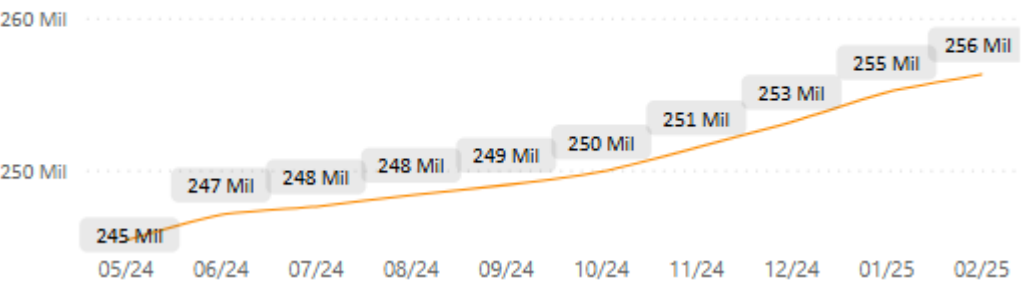
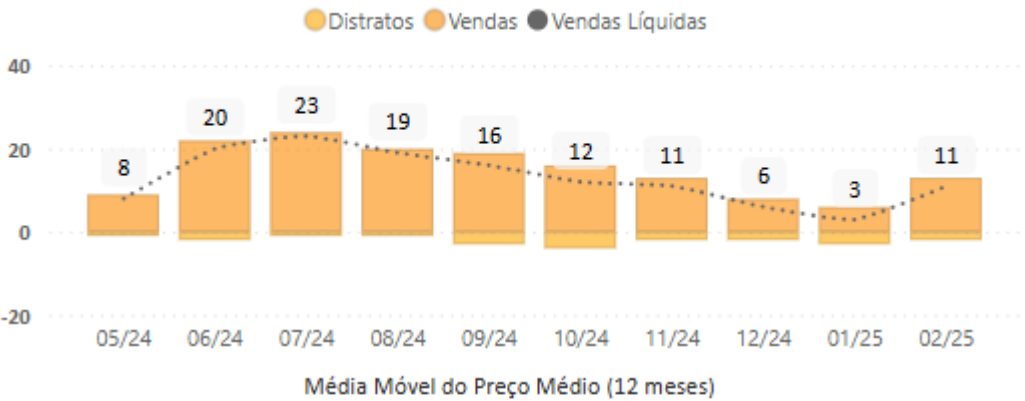
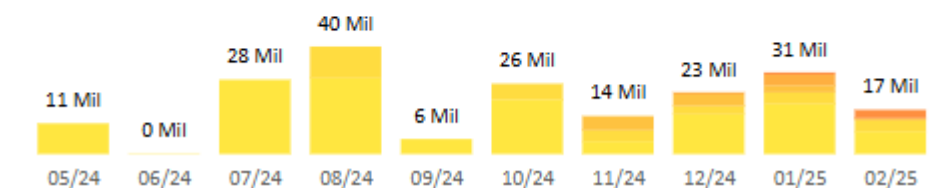
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150



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	jun/25	Projeto aprovado, em fase de emissão de Termo de Compromisso.
Smart House Costa Azul SPE Ltda	Inc. MCMV	jun/26	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	jun/25	Processo em fase de registro perante ao Cartório.
Smart House Golden Sul 3 SPE Ltda	Loteamento	mar/25	Projeto em aprovação pela Secretaria de Infraestrutura.
Smart Ville Divinópolis SPE Ltda	Loteamento	out/25	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	jun/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	jul/26	Projeto aprovado, em fase de elaboração de documentos para registro no cartório.
Smart Tower Chácara Inverno SPE Ltda	Inc. MCMV	jun/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