



SMRE11

RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII **AGOSTO 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

<div>Rendimentos</div> <div>R\$ 1,02</div> <div>Por cota</div>	<div>Dividend Yield</div> <div>1,28%</div> <div>(cota de mercado)</div>	<div>CDI +</div> <div>CDI 1,32%</div>	<div>Cota Patrimonial</div> <div>R\$ 101,67</div>
<div>DY anualizado</div> <div>16,42%</div> <div>(cota de mercado)</div>	<div>Dividend Yield 12 M</div> <div>14,64%</div>	<div>% CDI</div> <div>110% CDI</div>	<div>Cota Mercado*</div> <div>R\$ 80,00</div>
<div>Patrimônio Líquido (R\$)</div> <div>106.189.776</div>	<div>Liq. Média (R\$/dia)</div> <div>250 mil</div>	<div>Nº de Cotistas</div> <div>1.400</div>	<div>Cota Mercado / Cota Patr.</div> <div>79%</div>

* Cota de fechamento do mês (29/08/2025)

Em agosto foi pago um dividendo de R\$ 1,02 por cota, distribuindo aproximadamente R\$ 1,06 milhões no total, um *dividend yield* de 1,28% em relação à cota de mercado (R\$ 80,00 no fechamento de agosto). Com isso, o *dividend yield*, desde que o FII SMRE11 está operando, chega a 19,68% 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

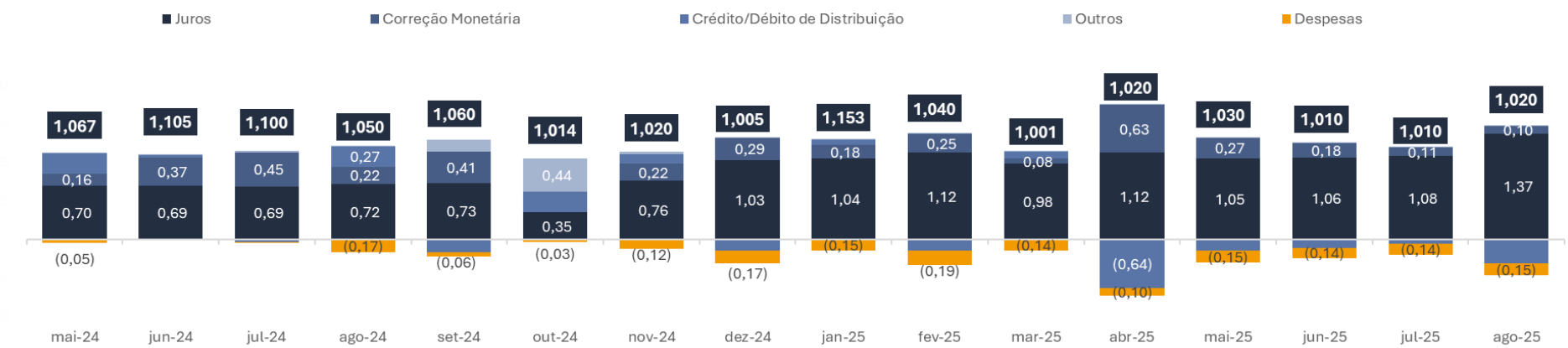
suas obras concluídas e apresentam quase todas as suas unidades vendidas. Os objetivos continuam sendo de liquidar o estoque restante e gerenciar os recebimentos dos pagamentos dos clientes, sendo que a inadimplência de ambos projetam apresentam números adequados e não elevados.

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\$ 263 mil do Loteamento Jardim Independência e R\$ 232 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.

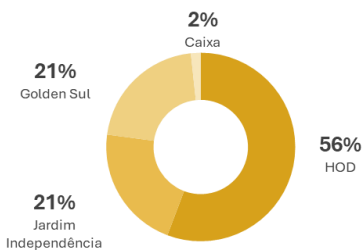
Disponibilizamos no nosso site: [SH Asset](#) todos os relatórios e comunicados aos cotistas.

Composição dos Rendimentos



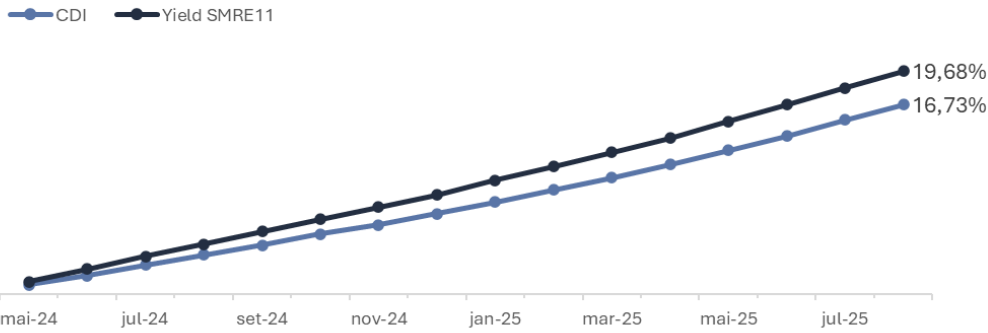
*As datas do gráfico refletem o mês em que os recursos para o pagamento do dividendo do mês seguinte foram recebidos.

Gráfico de Alocação

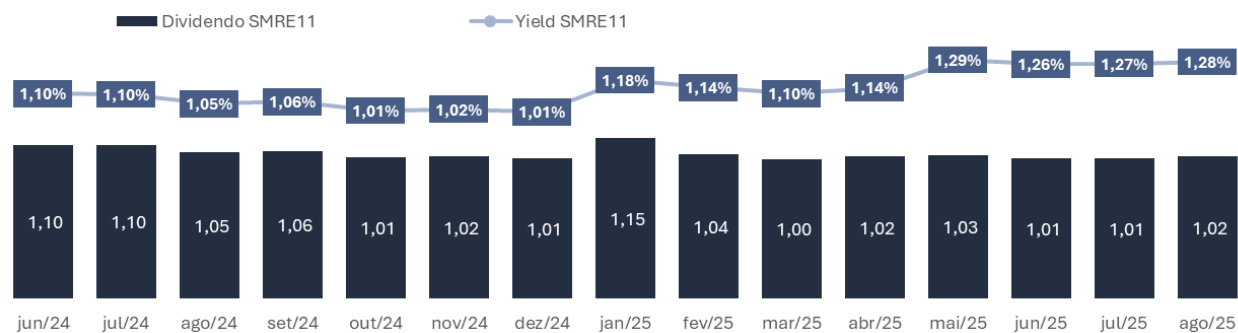


	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25
Total de Receitas	630.367	532.687	506.308	519.357	624.717	944.706	1.016.914	1.111.898	1.381.081	1.219.887	1.030.945	1.309.368	1.098.936	1.226.927	1.249.897	1.592.769
Receitas Totais SPEs	623.137	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
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
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)	(99.578)	(95.061)	(99.221)
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)
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)
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)
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
Smart AJ							390.336	649.071	672.017	735.773	612.094	745.238	683.255	801.297	809.476	772.393
Villa Segura							-	-	-	-	-	-	-	-	-	349.342
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
Rendimento Caixa	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
Total de Despesas	(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)
Resultado	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
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
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
Resultado Acumulado	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
% do Resultado Distribuído	80%	86%	90%	93%	90%	94%	96%	97%	95%	95%	96%	94%	95%	95%	95%	93%
Qtd. de Cotas	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\$)	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
Cota de Mercado de Fechamento	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
DY Cota de Mercado	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%
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
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%

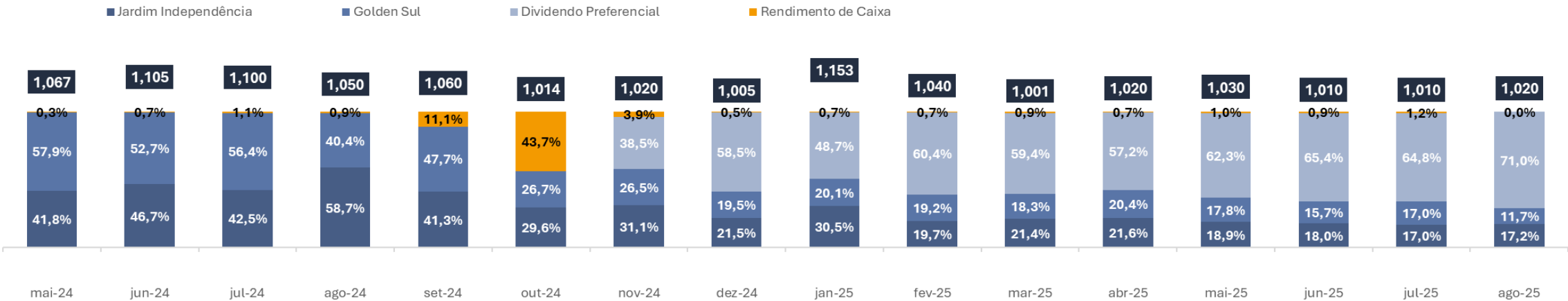
Desempenho



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.

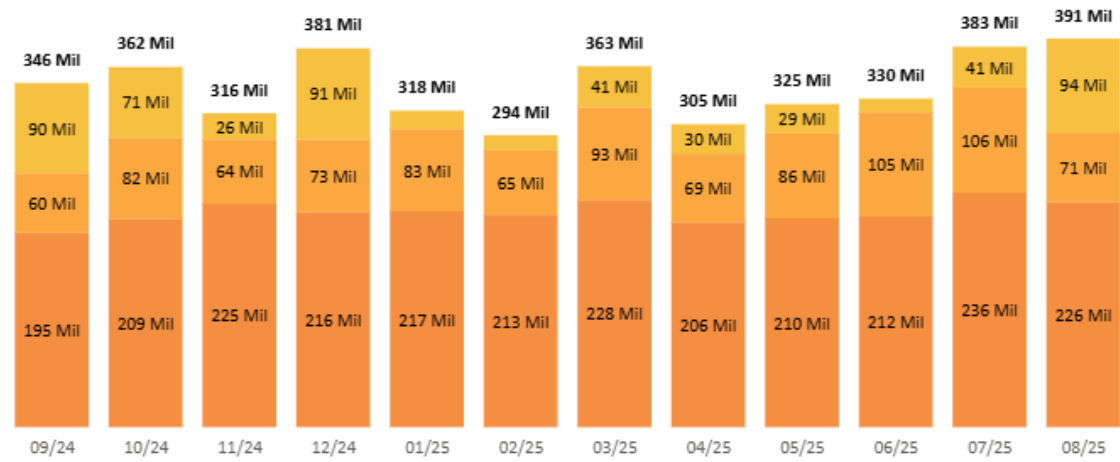
- Saldo negativo: foi pago menos que o possível no mês, acumulando crédito para os meses seguintes.
- Saldo positivo: foi utilizado crédito acumulado.

<p>Jardim Independência</p> 	<p>O FII Smart é detentor de 93,82% da SPE Jardim Independência, dona do ativo imobiliário;</p> <p>Localização: Montes Claros – MG Lastro: Fluxo de recebíveis Tipo: Loteamento Taxa dos Contratos: Obras: Concluídas</p>	<p>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.</p> <p>O projeto está localizado em Montes Claros – MG, VGV de R\$ 36,55 milhões e 647 unidades.</p>
<p>Golden Sul</p> 	<p>O FII Smart é detentor de 94,09% da SPE Golden Sul, dona do ativo imobiliário;</p> <p>Localização: Montes Claros – MG Lastro: Fluxo de recebíveis Tipo: Loteamento Taxa dos Contratos: Obras: Concluídas</p>	<p>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.</p> <p>O projeto está localizado em Montes Claros – MG, VGV de R\$ 34,12 milhões e 500 unidades.</p>

Jardim Independência (Loteamento)

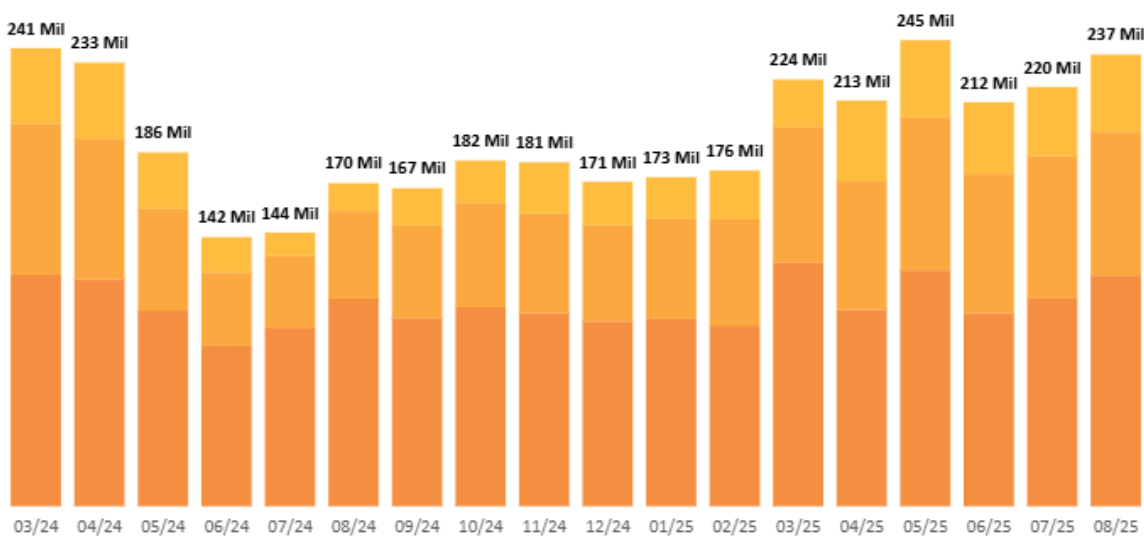
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90

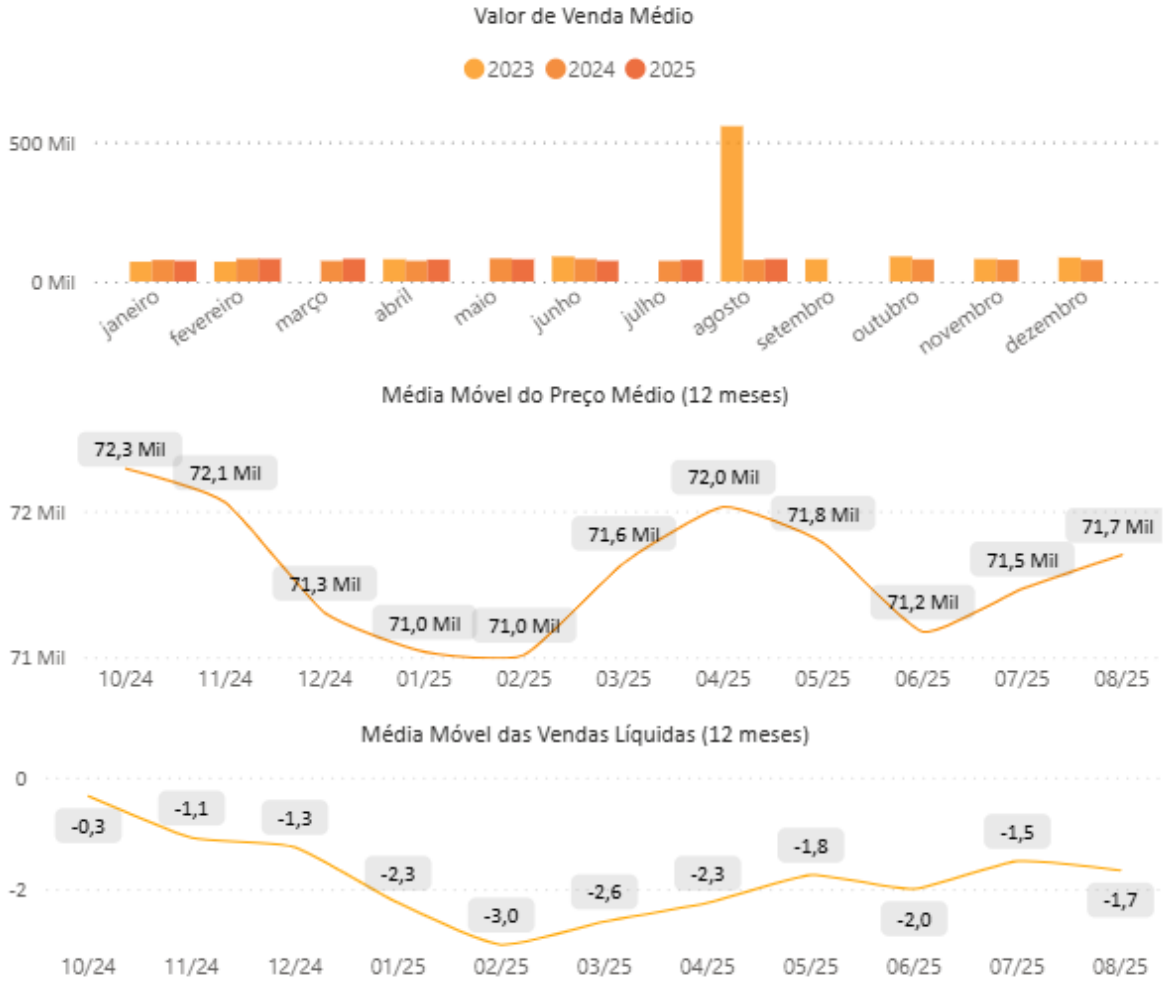
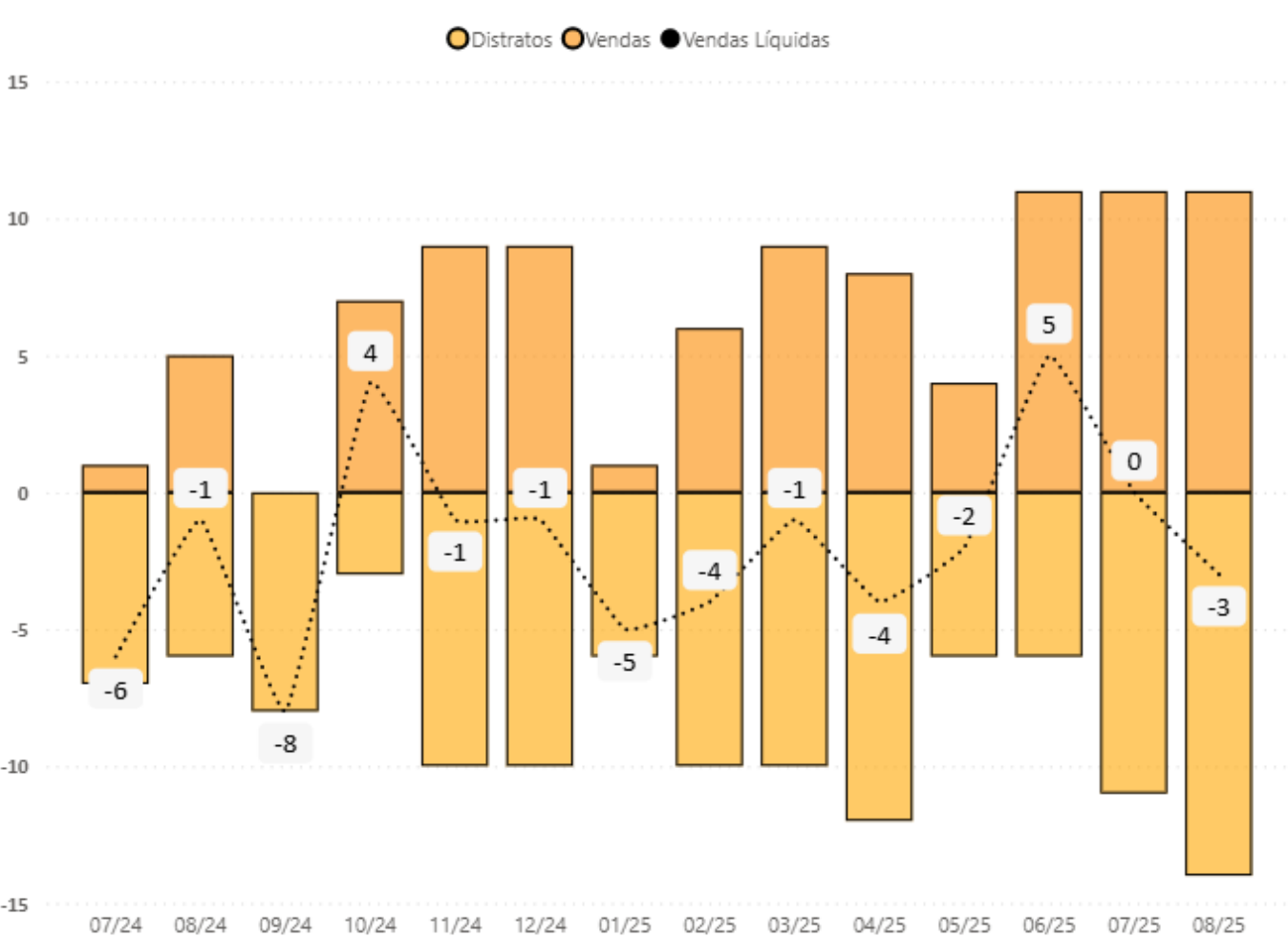


No comercial, agosto registrou 11 vendas e 14 distratos, resultando em -3 vendas líquidas. O valor médio de venda ficou em R\$ 80.288, acima de julho, e a média móvel de preço avançou para R\$ 71.698, indicando manutenção do patamar de preços mesmo com o saldo líquido negativo.

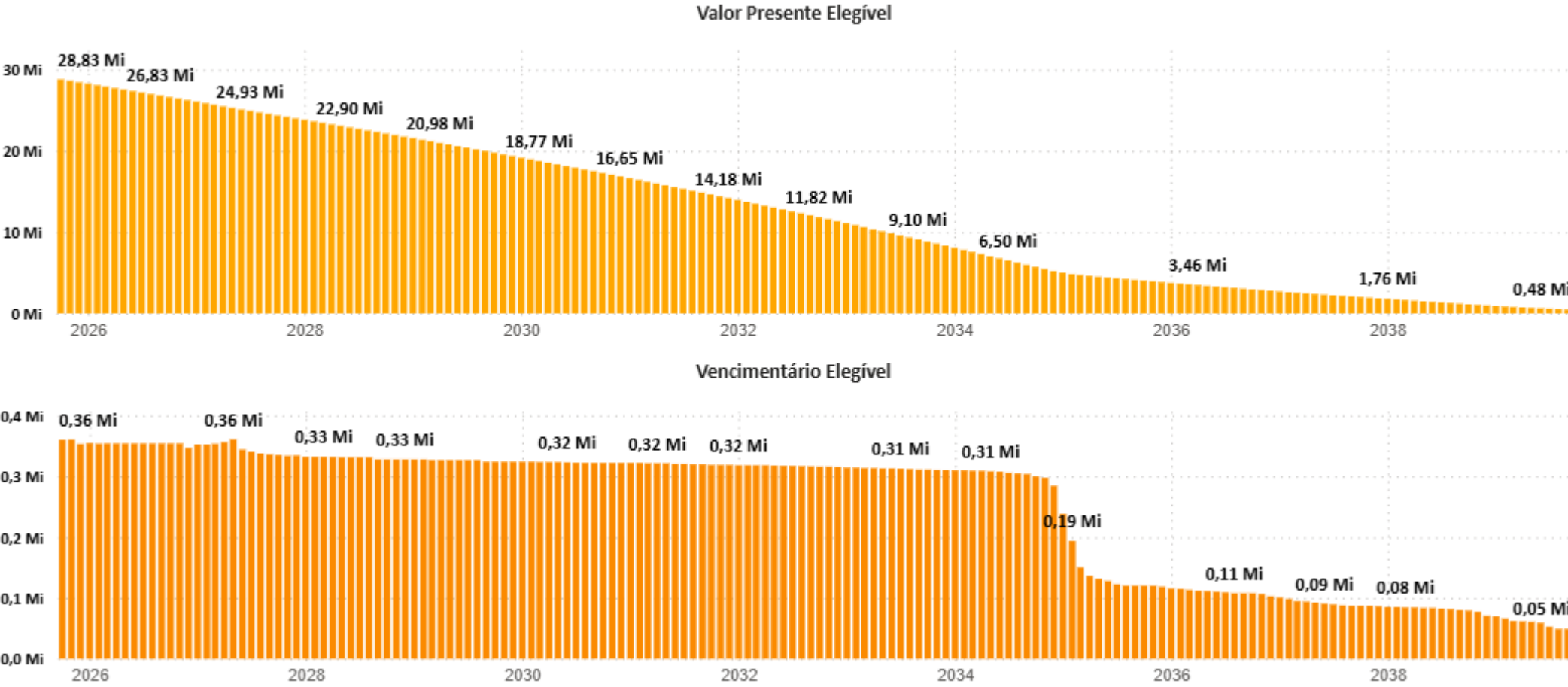
O faturamento total somou R\$ 390.790, ligeiramente acima de julho. A composição mudou de forma relevante: do mês foi R\$ 226.212, recuperado R\$ 70.528 e antecipado R\$ 94.050. Em relação a julho, houve queda em do mês e recuperado, enquanto antecipado cresceu de forma expressiva e sustentou o total.

Na carteira, a inadimplência até 90 dias totalizou R\$ 237.497, acima de julho, concentrada em atrasos curtos: R\$ 121.314 até 30 dias, R\$ 75.617 entre 30 e 60 dias e R\$ 40.566 entre 60 e 90 dias. O quadro segue controlado em termos relativos ao saldo adimplente.

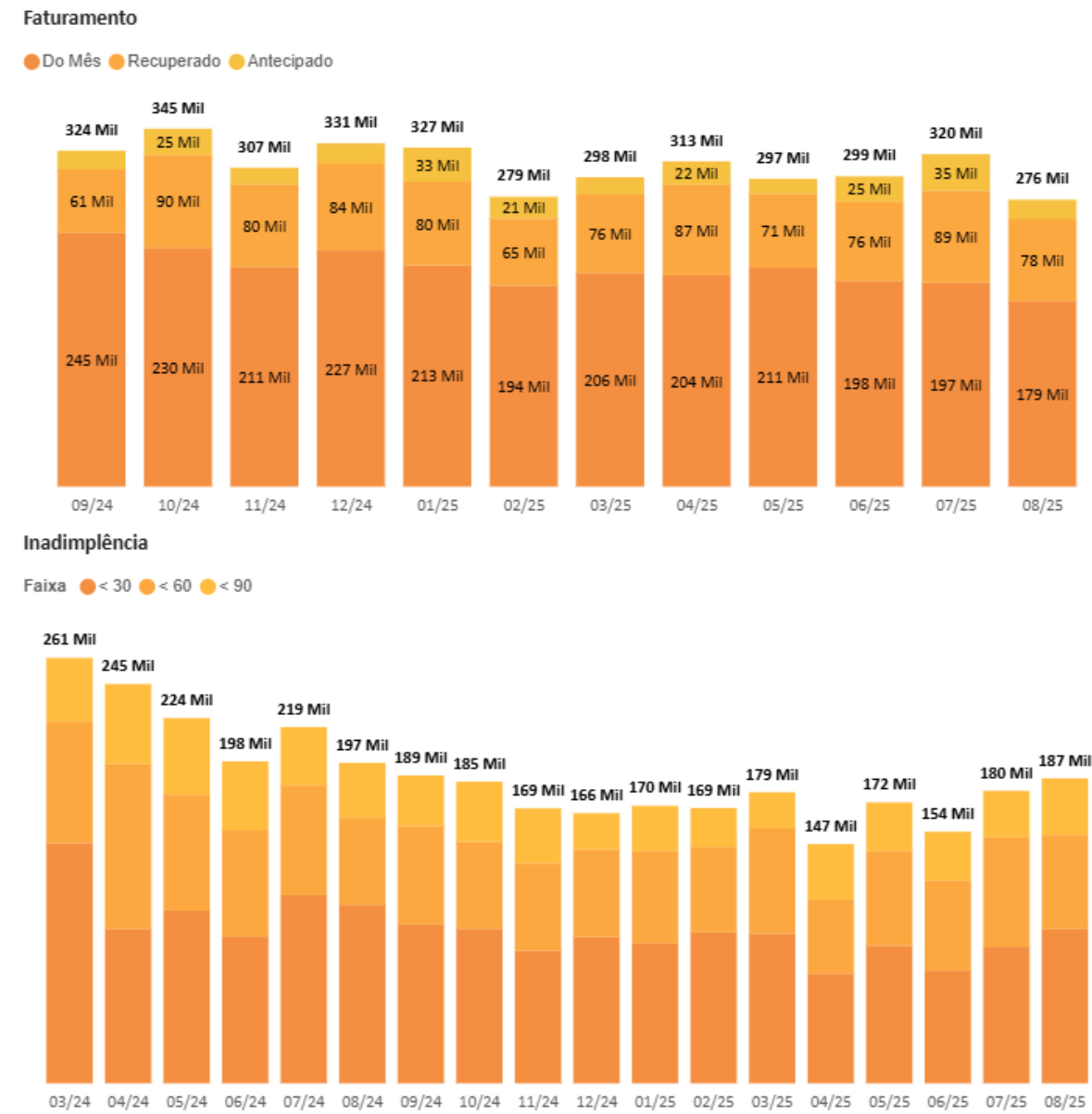
Jardim Independência (Loteamento)



Jardim Independência (Loteamento)



Golden Sul (Loteamento)

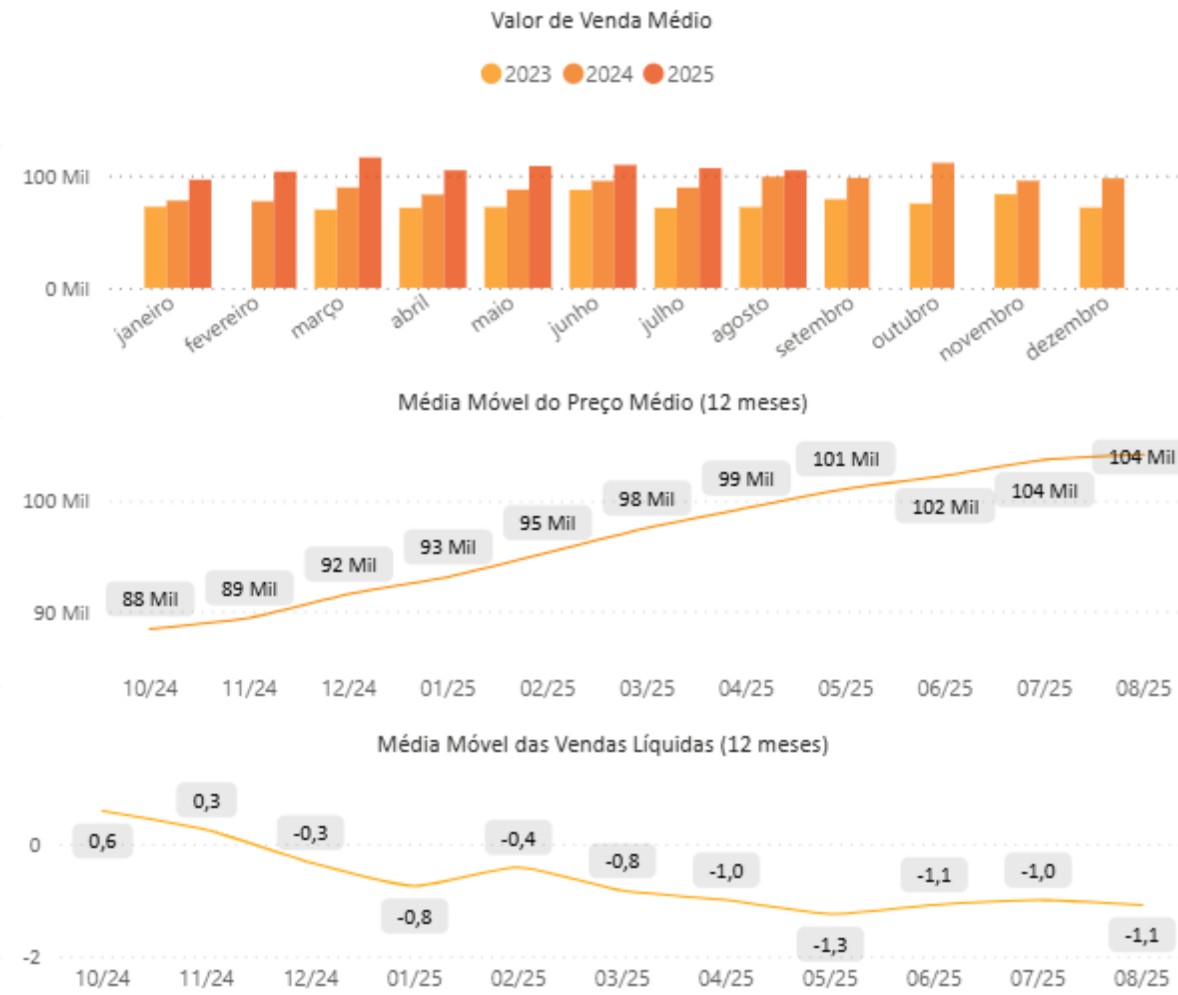
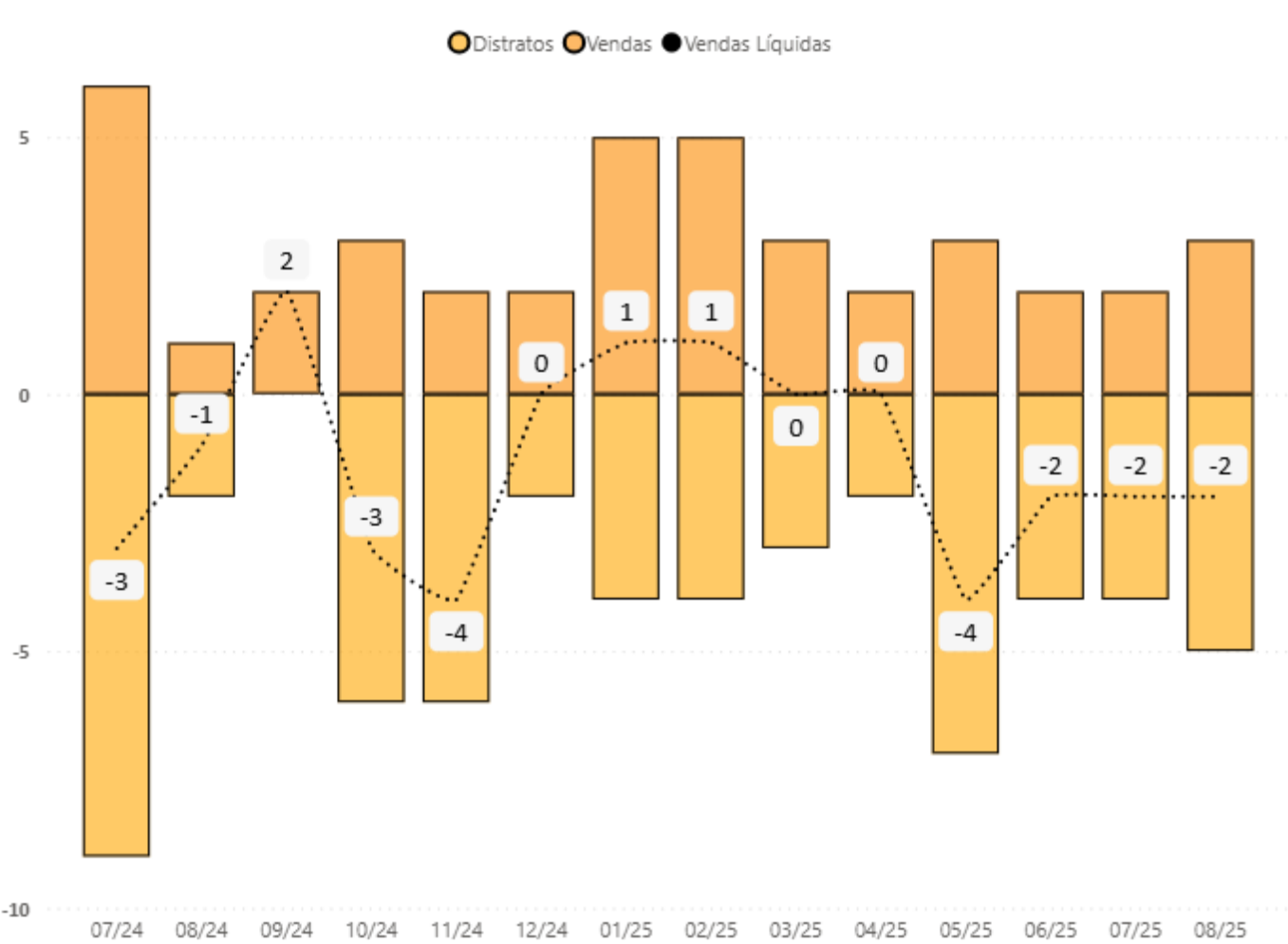


No comercial, agosto registrou 3 vendas e 5 distratos, com saldo de vendas líquidas negativo em 2 unidades, igual a julho. O preço médio do mês foi R\$ 104.500, leve queda frente a julho (aprox. 1,9%), enquanto a média móvel de preço avançou para R\$ 104.183, alta em torno de 0,4%, indicando manutenção do patamar de preços mesmo com volume contido.

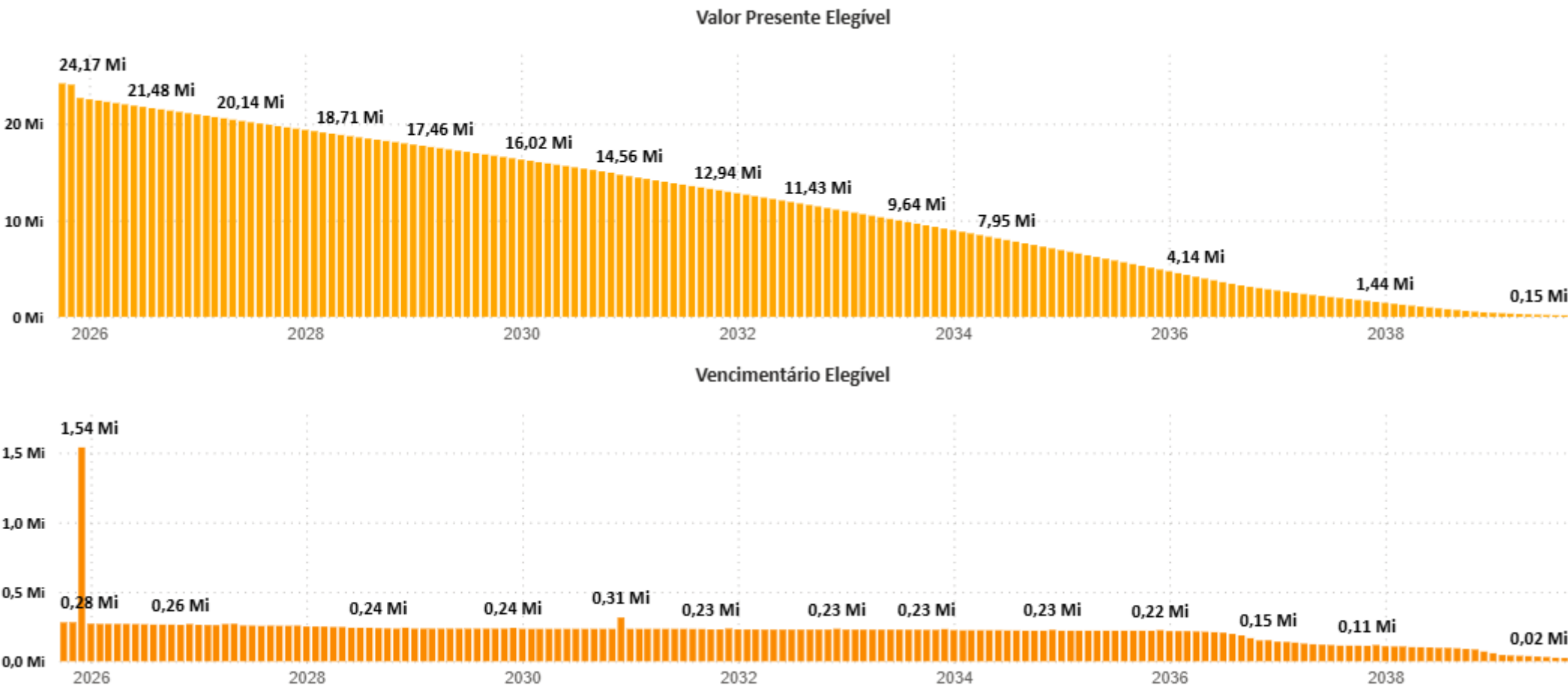
O faturamento total somou R\$ 276.354, queda de cerca de 13,7% em relação a julho. A composição ficou em R\$ 178.983 de do mês, R\$ 78.459 de recuperações e R\$ 18.912 de antecipações. Na comparação mensal, os três componentes recuaram, com destaque para antecipações, que diminuíram quase pela metade, seguido por do mês e recuperações em torno de 9% e 11,5%, respectivamente.

Na carteira, a inadimplência até 90 dias totalizou R\$ 187.189, com distribuição de R\$ 94.611 até 30 dias, R\$ 57.883 entre 30 e 60 dias e R\$ 34.695 entre 60 e 90 dias, um leve aumento em relação a julho concentrado nas faixas mais curtas.

Golden Sul (Loteamento)



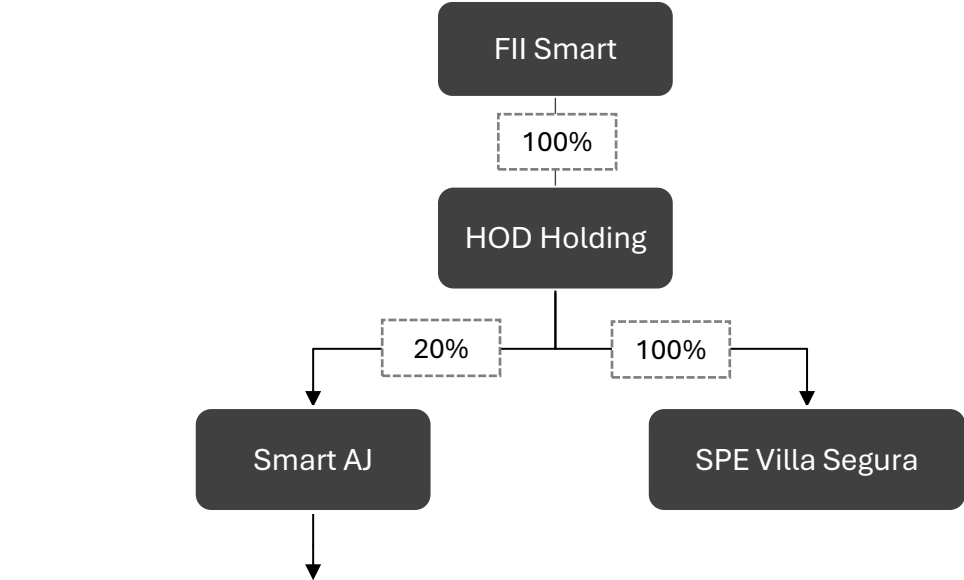
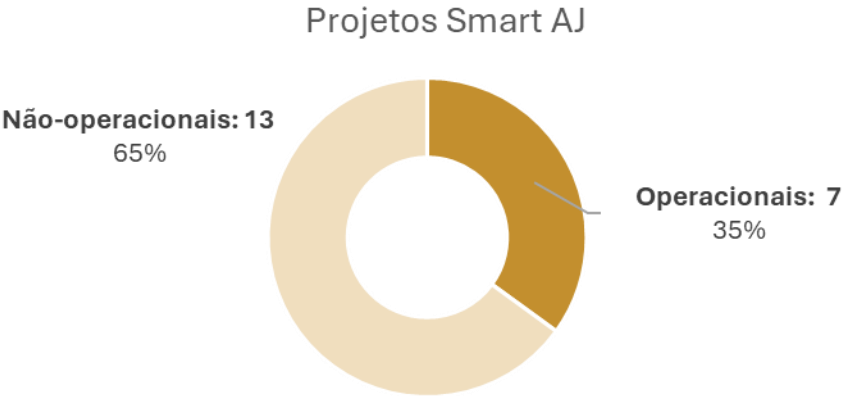
Golden Sul (Loteamento)



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.



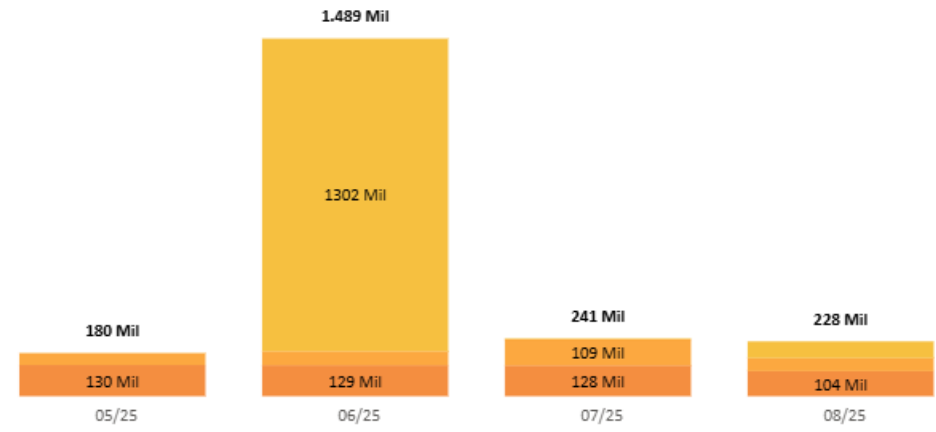
SPE	Participação
Smart House Amazonas SPE	100,00%
Smart Villa das Acácias SPE	99,00%
Smart Campo Grande SPE	90,00%
Smart Golden Manaus SPE LTDA	98,00%
Smart Golden Divinópolis SPE LTDA	99,99%
Smart House Maricá Empreendimento 1 SPE LTDA - AJ	50,00%
Smart São Judas SPE	99,99%
Smart House Costa Azul SPE 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

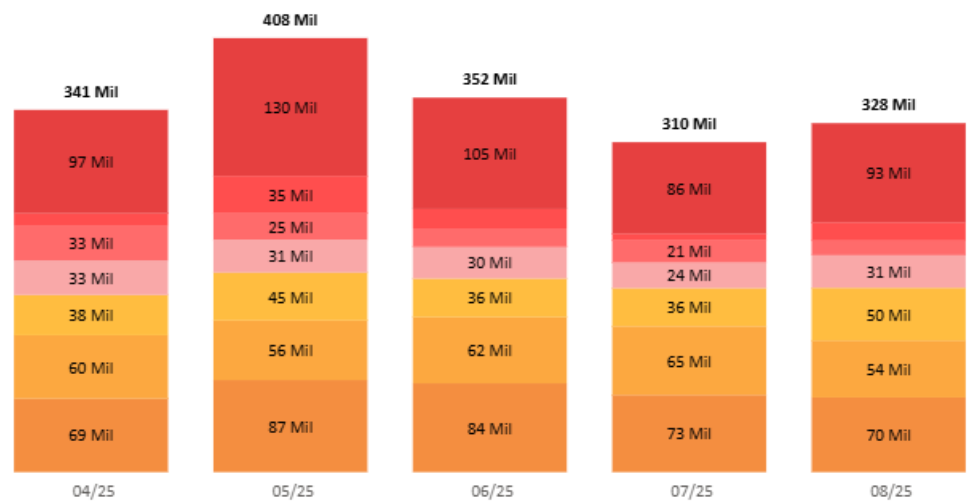
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência

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



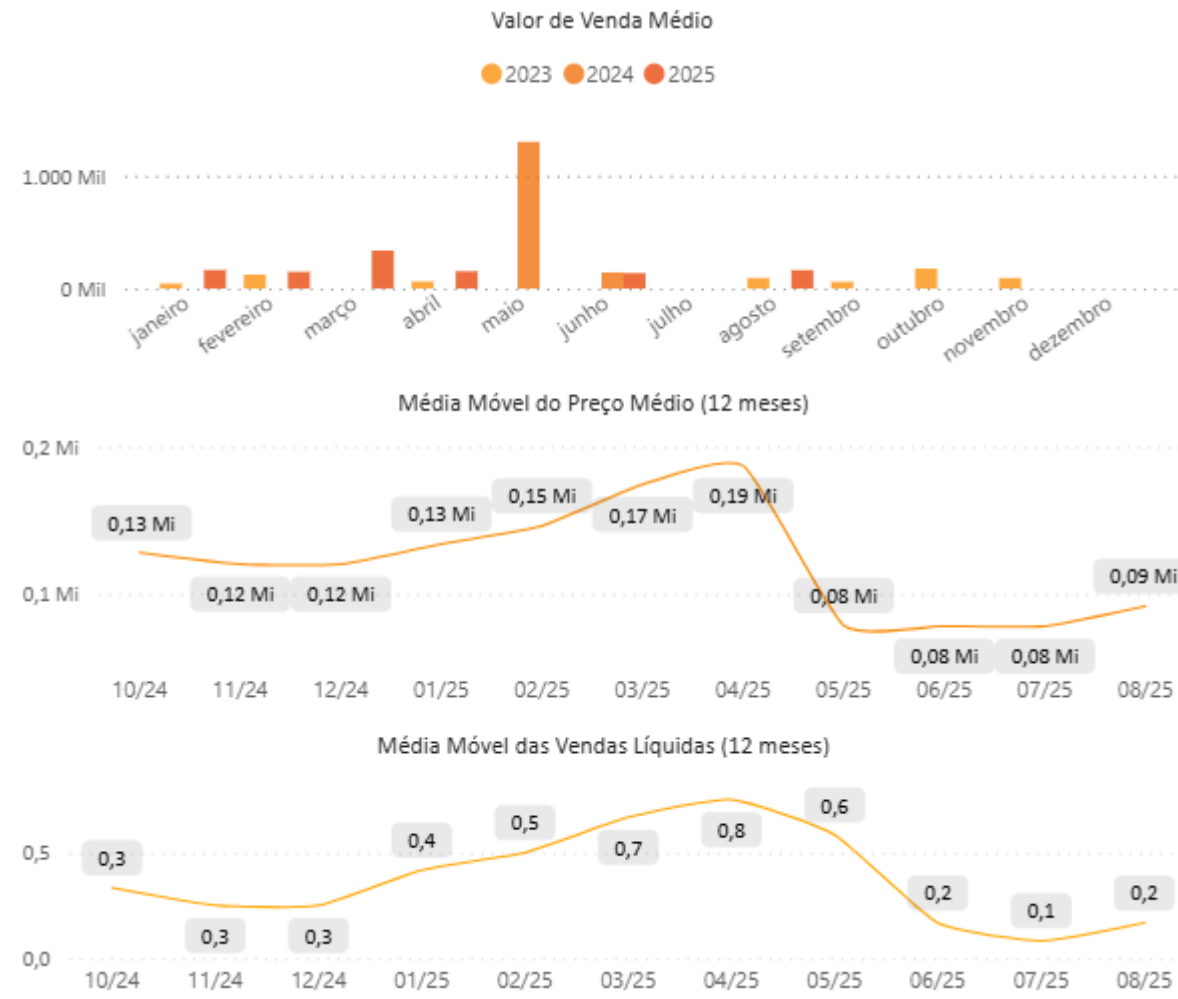
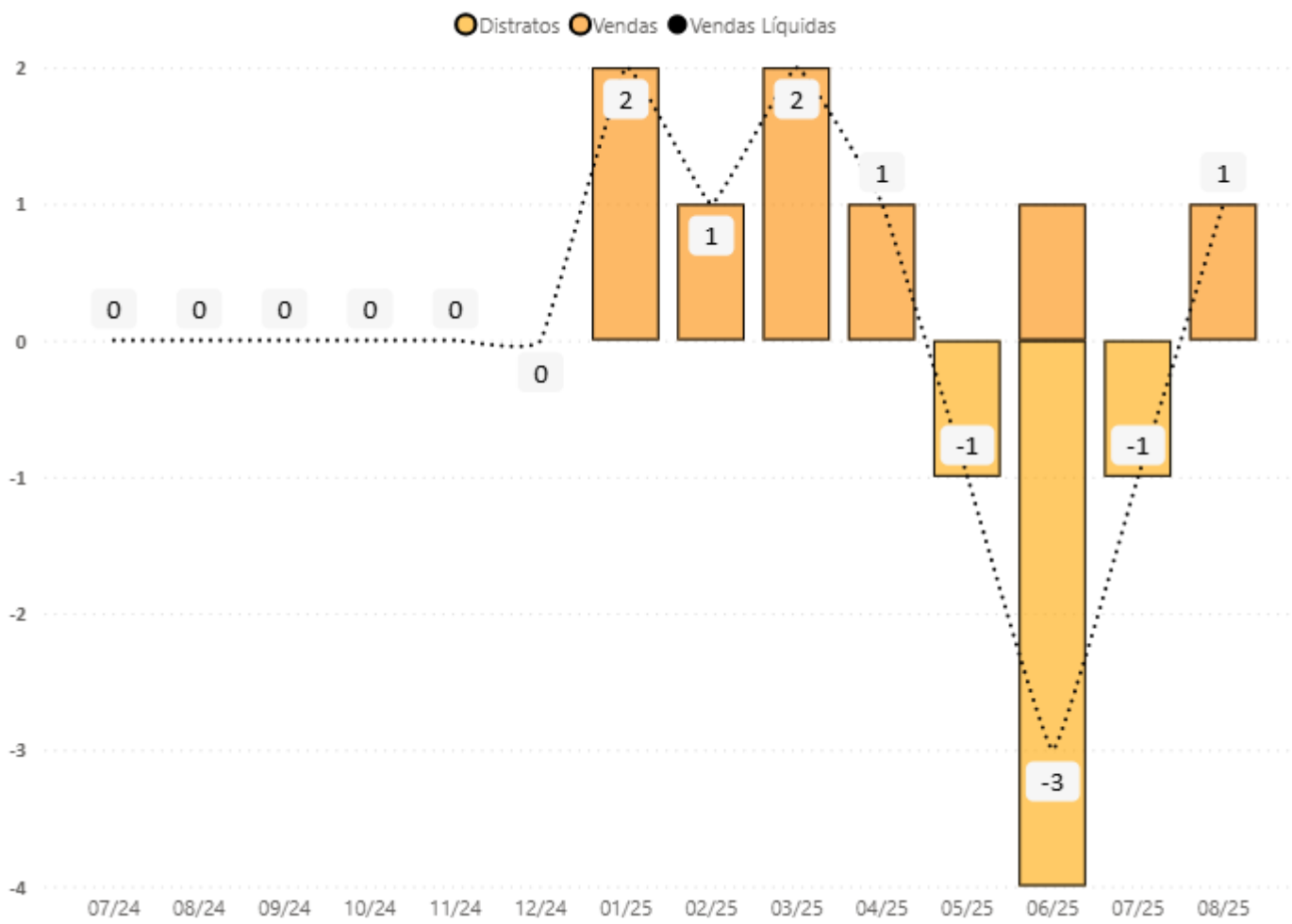
No comercial, agosto registrou 1 venda e 0 distratos, resultando em 1 venda líquida, acima de julho. O preço médio do mês foi de R\$ 162.799 e a média móvel de preço ficou em R\$ 91.757, mantendo o patamar recente de valores com leve avanço em relação ao mês anterior.

O faturamento total somou R\$ 228.238, com R\$ 104.119 de do mês, R\$ 54.741 de recuperado e R\$ 69.378 de antecipado. Em comparação com julho, houve queda de 5,2% no total (de R\$ 240.814 para R\$ 228.238). O do mês recuou de R\$ 128.297 para R\$ 104.119 e o recuperado de R\$ 108.637 para R\$ 54.741, enquanto o antecipado aumentou de R\$ 3.880 para R\$ 69.378.

A inadimplência totalizou R\$ 328.260, distribuída em R\$ 70.182 até 30 dias, R\$ 53.618 entre 30 e 60 dias, R\$ 49.543 entre 60 e 90 dias, R\$ 30.735 entre 90 e 120 dias, R\$ 13.589 entre 120 e 150 dias, R\$ 17.254 entre 150 e 180 dias e R\$ 93.339 acima de 180 dias. As faixas de curto prazo até 90 dias somam R\$ 173.343, cerca de 53% do total.

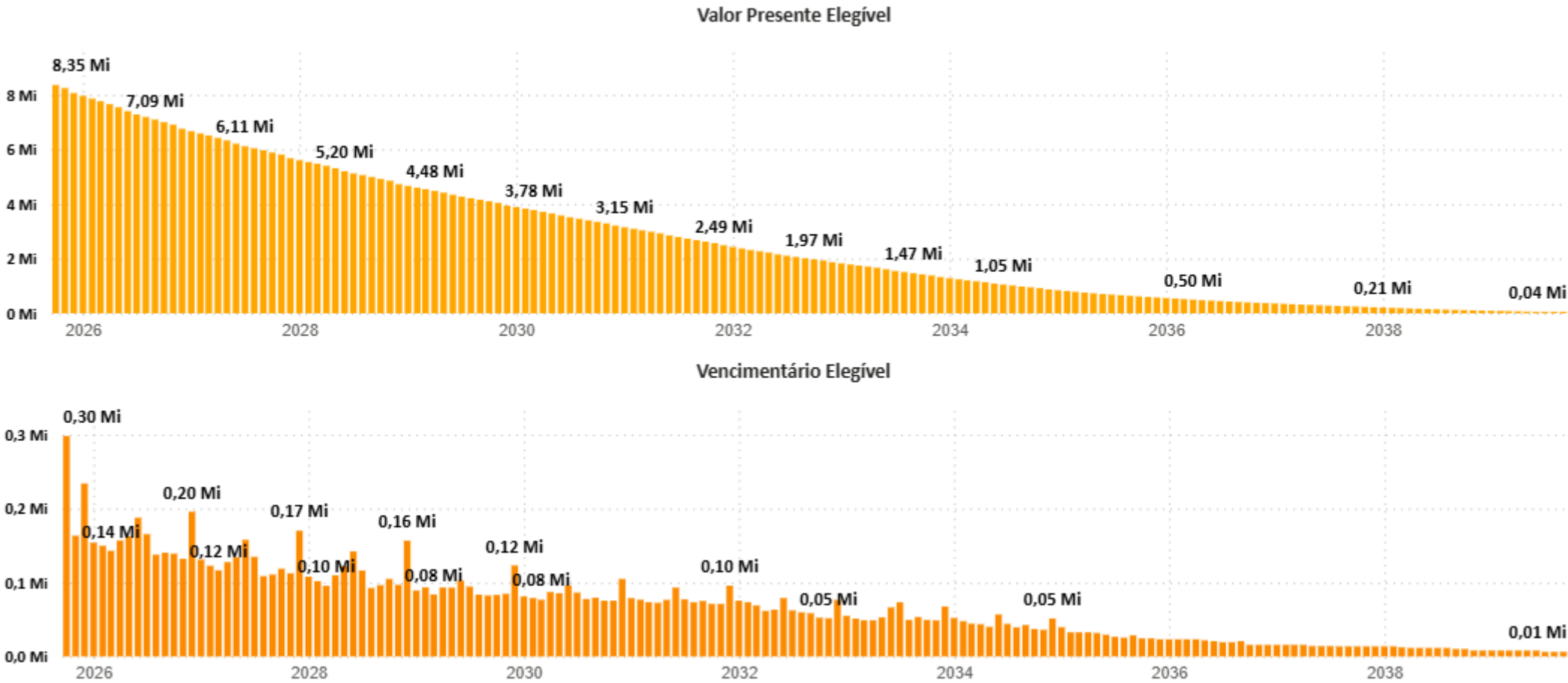
Villa Segura (Loteamento)

Montes Claro, MG



Villa Segura (Loteamento)

Montes Claro, MG

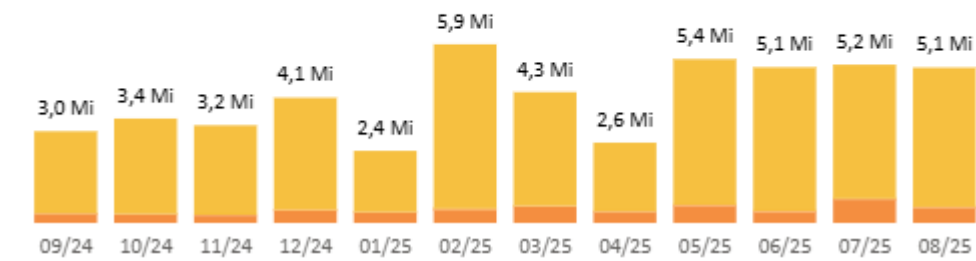


Maricá (Incorporação)

Maricá, RJ

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

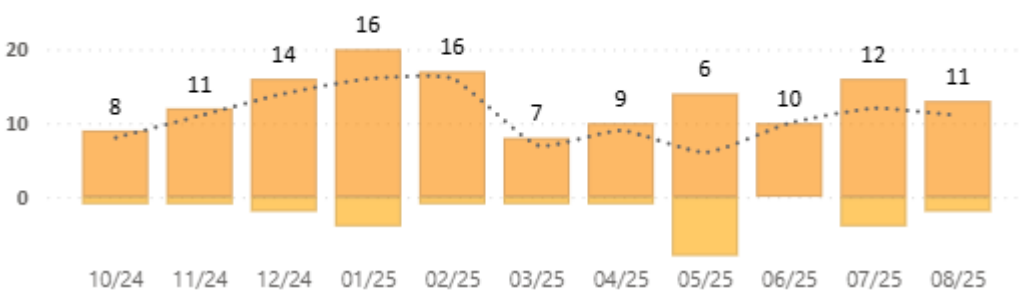


Inadimplência: histórico

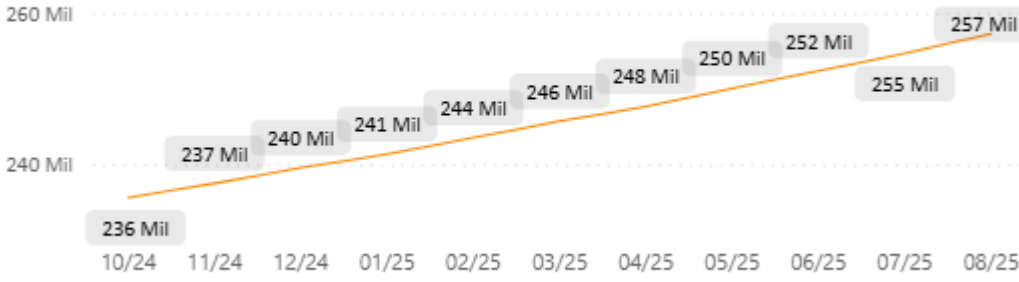
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

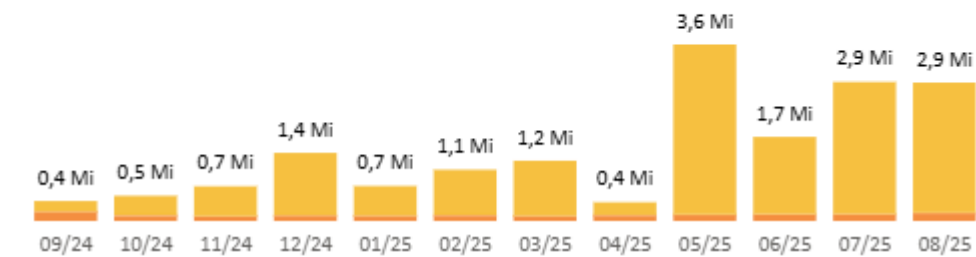


São Judas (Incorporação)

Montes Claros, MG

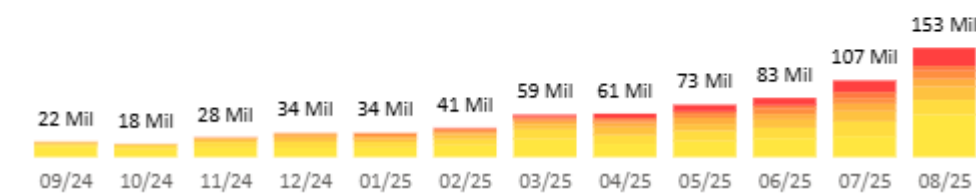
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

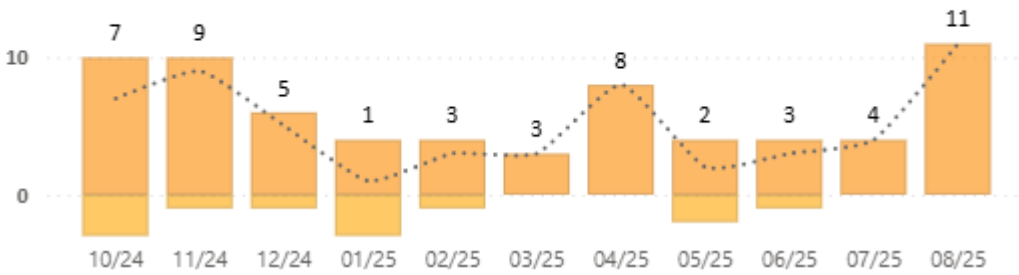


Inadimplência: histórico

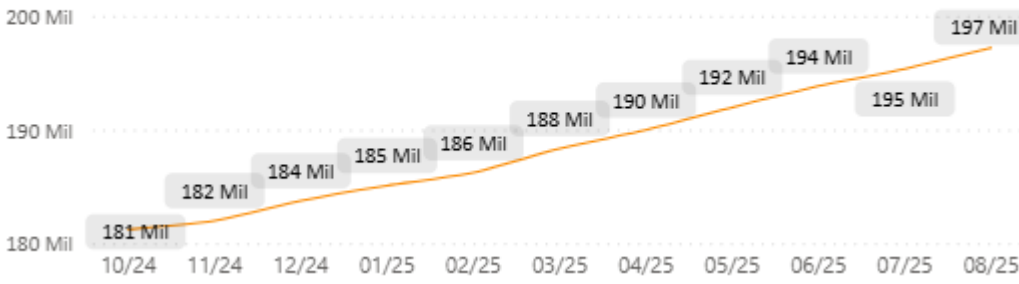
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)

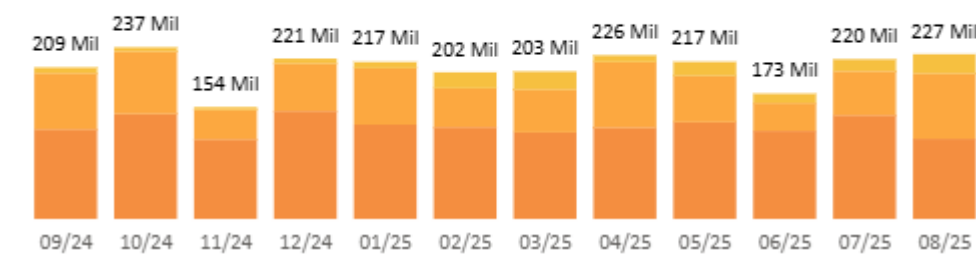


São Roque (Loteamento)

Montes Claros, MG

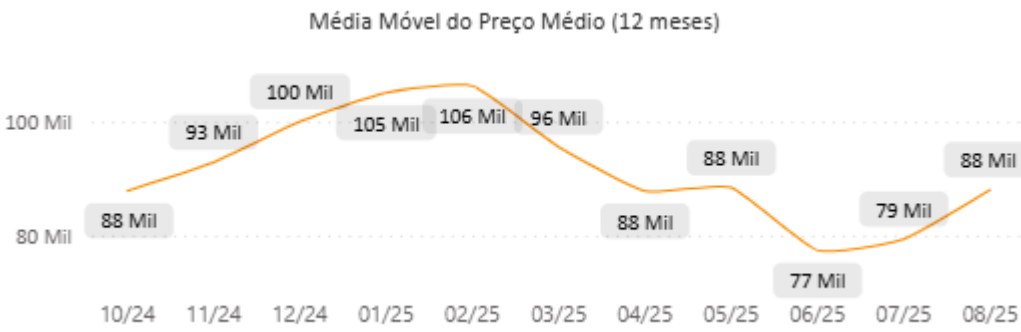
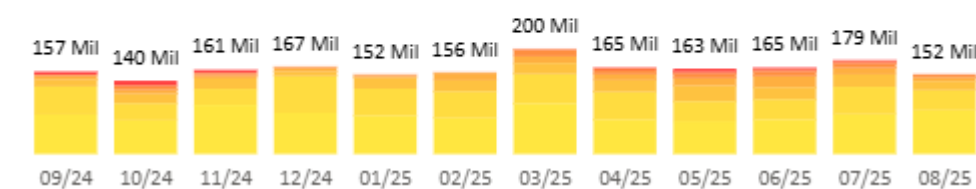
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

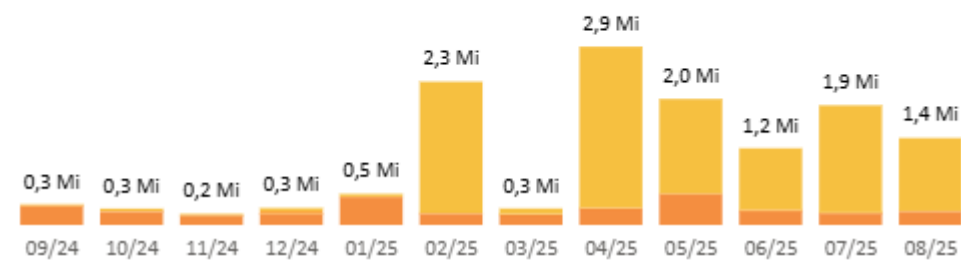


Tower Mosaico II (Incorporação)

Manaus, AM

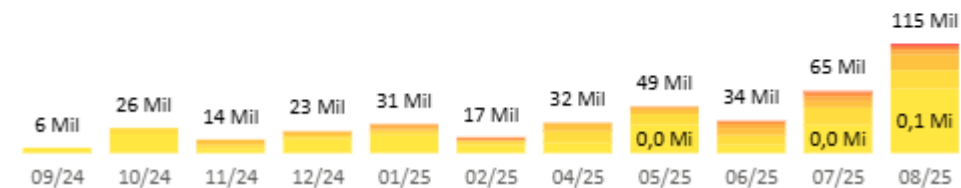
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

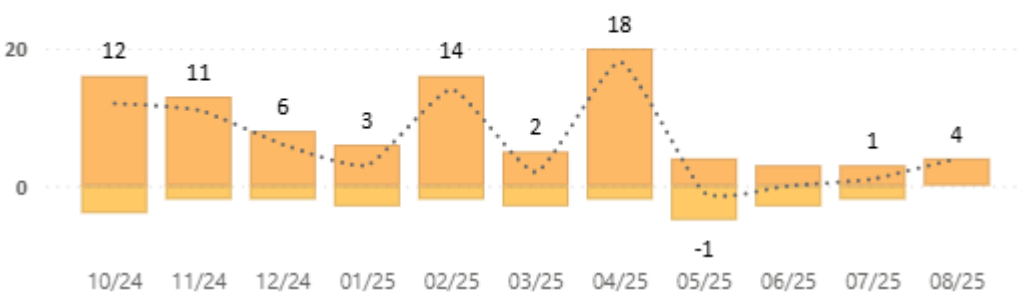


Inadimplência: histórico

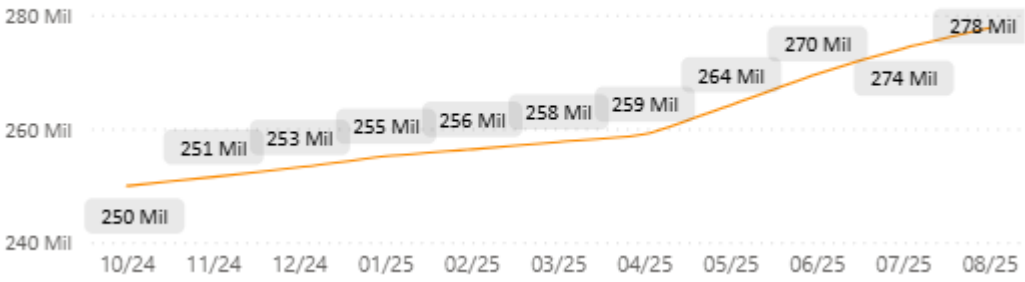
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)



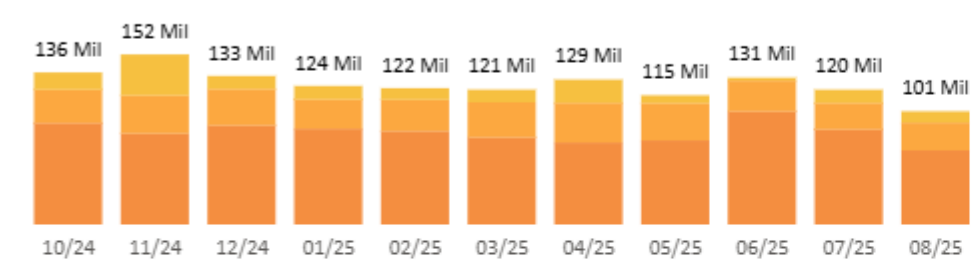
Golden Amazonas (Incorporação)

Irlanduba, 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.

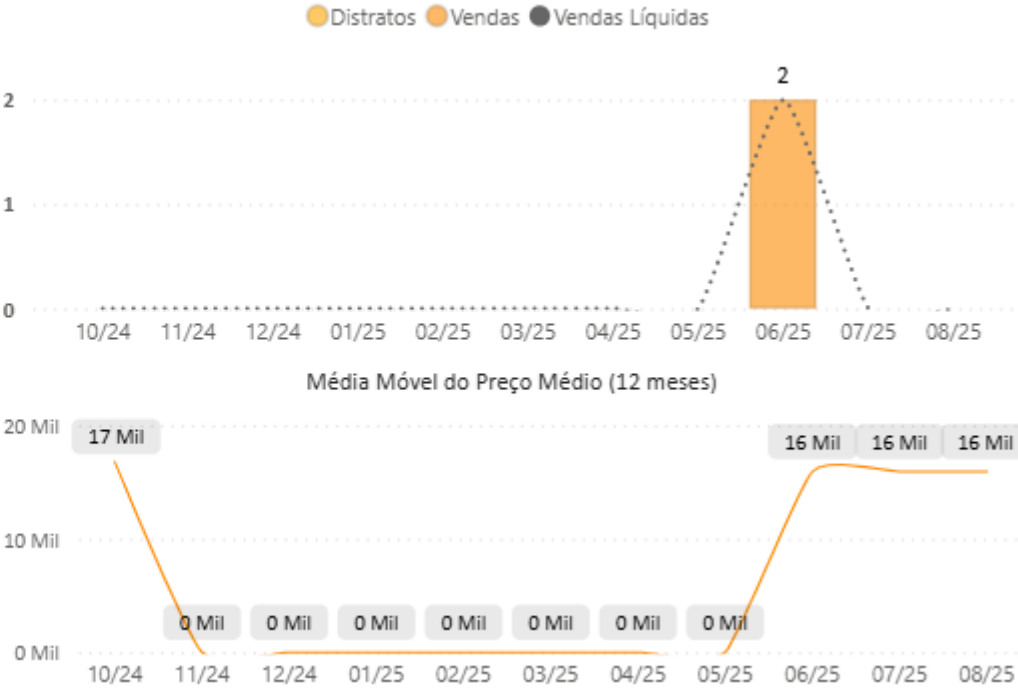
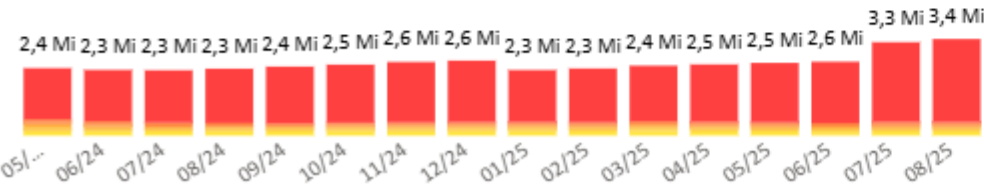
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

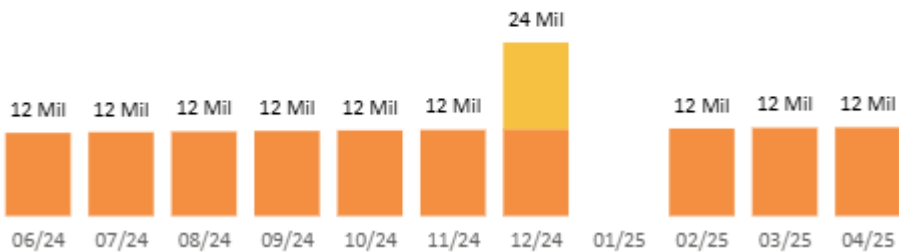


Golden Acácias (Incorporação)

Montes Claros, MG

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



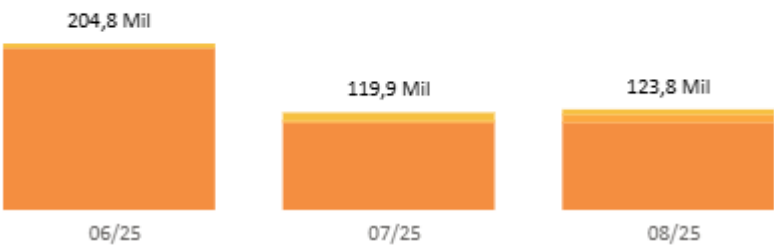
O projeto é relativamente pequeno, apresentando apenas 18 unidades de alto-padrão. Com isso, grande parte das parcelas já foram pagas adiantadamente. Não houveram recebimentos desde Abril/2025.

Golden Sul 2 (Loteamento)

Montes Claros, MG

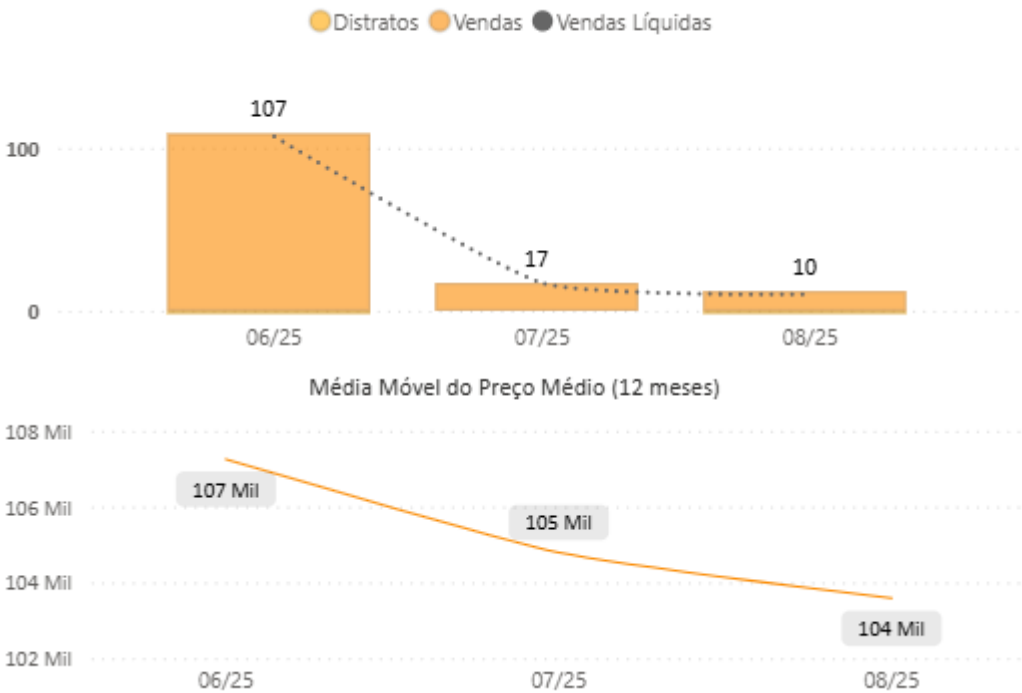
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90



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