

RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII **JANEIRO 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\$ 1,153 Por cota	Dividend Yield 1,18% (cota de mercado)	CDI + CDI + 2,61%	Cota Patrimonial 105,04
DY anualizado 15,08% (cota de mercado)	Dividend Yield 12 M 10,02%	% CDI 123% CDI	Cota Mercado* 97,96
Patrimônio Líquido (R\$) 99.276.315,75	Liq. Média (R\$/dia) 3.509 mil	Nº de Cotistas 1.531	Cota Mercado / Cota Patr. 93%

* Cota de fechamento do mês (31/01/2025)

Em janeiro foi pago um dividendo de 1,153 por cota, distribuindo aproximadamente R\$ 1,09 milhões no total, um *dividend yield* de 1,18% em relação à cota de mercado (R\$ 97,96 no fechamento de janeiro). O valor é maior do que foi distribuído nos últimos meses, sendo que superou o CDI em todos os casos. Isso foi possível graças ao fato de que algumas parcelas recebidas pelas SPEs terem maior valor no final de ano (o recebimento de dezembro proporcionou o pagamento de dividendos em janeiro). Com isso, o *dividend yield*, desde que o FII SMRE11 está operando, chega a 10,02% acumulado.

Em outubro tivemos o primeiro *follow-on* do fundo. Todas as cotas foram integralizadas, resultando em um aporte de R\$ 49 milhões no SMRE, valor que 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 agora

seriam 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\$ 365 mil do Loteamento Jardim Independência e R\$ 272 mil do Loteamento Golden Sul.

Em janeiro fizemos a reavaliação do valor justo das duas SPEs do fundo. O Impacto do valor patrimonial foi de apenas 3,35% para a SPE Jardim Independência e de 2,60% para a SPE Golden Sul. Resultando em um ajuste patrimonial de apenas R\$ 1,41 milhões, que representa 3% do patrimônio líquido do Fundo*.

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

Percentual da Composição dos Rendimentos por Investimento

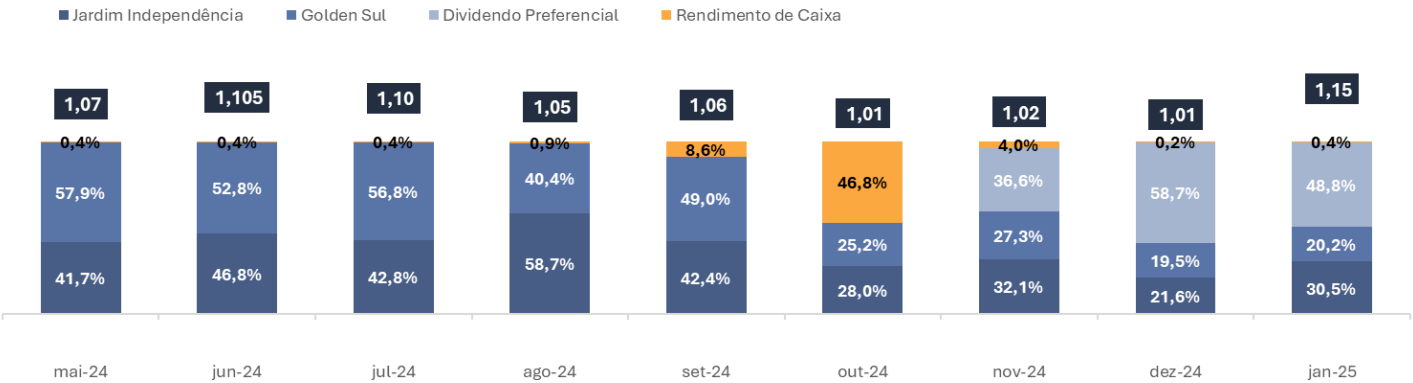
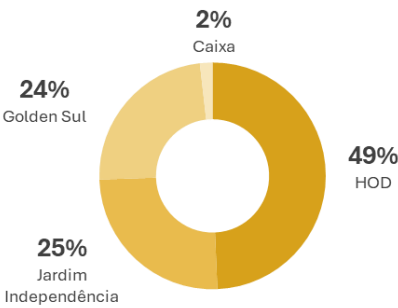


Gráfico de Alocação



*O motivo da diferença se deve à alteração da taxa de risco país pela Avaliadora. Enquanto a SH Asset utiliza o CDS Brasileiro de 5 Anos, a Ipê utilizou o CDS Brasileiro de 10 Anos.

Brasil

As dificuldades fiscais seguem como o principal entrave para a economia brasileira em 2025. Apesar do pacote de ajustes anunciado pelo governo, o mercado ainda vê com ceticismo a capacidade de estabilizar a trajetória da dívida pública sem reformas estruturais mais amplas. O Banco Central, por sua vez, enfrenta desafios adicionais na condução da política monetária, já que o cenário fiscal fragilizado reduz a eficácia do controle inflacionário.

O mercado de trabalho segue aquecido, refletindo o hiato positivo da economia, que está acima do nível potencial há sete trimestres consecutivos – o período mais longo desde o início da série histórica, segundo análise de Bráulio Borges no *Blog do IBRE* (*“Hiato positivo há sete trimestres – o maior dos últimos 30 anos”*). Esse fator tem mantido o consumo em níveis elevados, o que, por sua vez, pressiona a inflação de serviços.

A inflação de serviços segue como uma das principais preocupações do Banco Central, pois historicamente ela responde de maneira mais lenta à política monetária. Diferente da inflação de bens, que pode cair rapidamente com a redução da demanda, a inflação de serviços está diretamente ligada ao mercado de trabalho, onde reajustes salariais e contratos de longo prazo tornam os preços mais rígidos. Esse fenômeno, conhecido como *stickiness*, implica que mesmo com taxas de juros elevadas, a inflação desse setor pode demorar mais para desacelerar.

O IPCA de janeiro registrou alta de 0,16%, a menor taxa para o mês desde o início do Plano Real, mas a inflação de serviços segue rodando em patamares elevados. Dados do IBGE apontam que o setor teve alta de **5,4% em 12 meses**, um nível ainda acima da meta de inflação. Esse comportamento reflete a resiliência da demanda e o aquecimento do mercado de trabalho, que dificulta a desaceleração dos preços no curto prazo.

Exterior

A conjuntura global permanece complexa, com as principais economias em trajetórias divergentes. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve mantém uma postura firme em relação aos juros, dificultando um ciclo de flexibilização monetária em 2025. A inflação norte-americana tem se mostrado resiliente, impulsionada por políticas fiscais expansionistas e tarifas comerciais mais agressivas. As condições financeiras seguem apertadas, o que torna improvável um corte de juros no curto prazo.

Na Europa, o Banco Central Europeu (BCE) continua seu processo de cortes de juros, mas a atividade

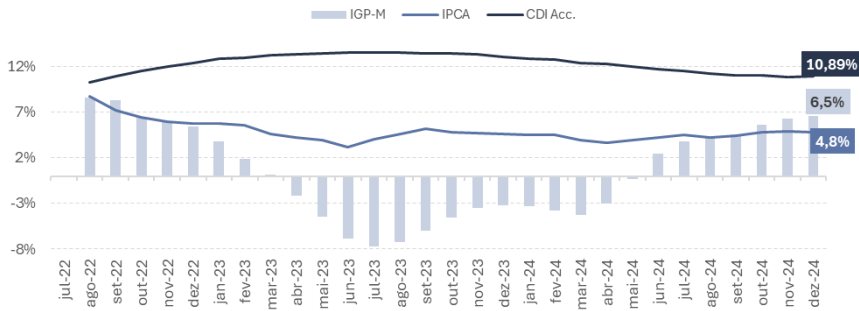
econômica segue fraca, especialmente em economias centrais como Alemanha e França. O impacto do Fundo de Recuperação Europeu ficou abaixo do esperado, e a falta de coordenação entre as políticas fiscais dos países do bloco segue como um obstáculo para a retomada do crescimento.

Já na China, a desaceleração econômica continua sendo um fator de preocupação global. Apesar dos estímulos monetários e fiscais, o setor imobiliário segue fragilizado, e a demanda doméstica não tem reagido como esperado. Além disso, as tensões comerciais com os EUA se intensificaram com a nova rodada de tarifas retaliatórias, o que pode comprometer ainda mais o desempenho do país.

Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)

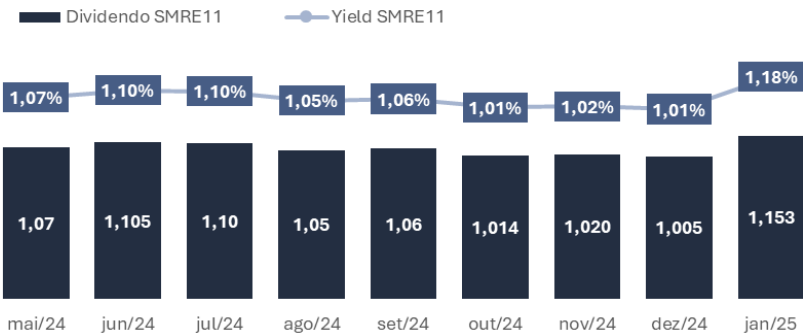
O setor de incorporação e loteamento segue resiliente, mesmo em um cenário macroeconômico desafiador. A carteira do FII Smart mantém um desempenho sólido, beneficiando-se da demanda consistente por novos empreendimentos, impulsionada pelo déficit habitacional e pela busca por ativos tangíveis em momentos de incerteza econômica. Com participação em duas SPEs de incorporação e investimentos em outras empresas do setor, os projetos avançam conforme o planejamento, com obras em andamento e faturamento consistente.

A inadimplência permanece controlada, refletindo um mercado de crédito ainda seletivo, mas sem impactos significativos para os empreendimentos em curso. Apesar das taxas de juros elevadas, a valorização dos ativos e o planejamento eficiente garantem previsibilidade financeira. A gestão segue focada na execução eficiente dos empreendimentos, alinhada ao contexto econômico atual, garantindo um portfólio equilibrado e bem estruturado para aproveitar oportunidades futuras.

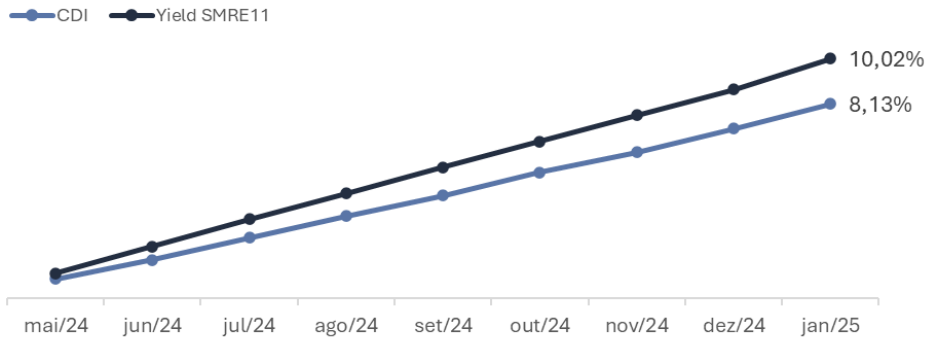


DRE	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25
Total de Receitas	763	630.367	532.687	506.303	519.357	624.714	944.706	1.016.913	1.111.894	1.381.078
Receitas Totais	-	623.137	527.220	498.542	513.467	553.690	531.709	584.706	454.263	697.208
Receita Operacional	-	722.709	774.244	762.598	776.607	735.635	670.738	793.748	603.544	820.110
Distratos	-	(46.650)	(67.702)	(60.708)	(24.612)	(39.630)	(28.372)	(45.548)	(51.018)	(47.154)
Imposto	-	(53.087)	(25.983)	(26.914)	(81.029)	(27.217)	(45.347)	(78.556)	(27.391)	(20.112)
Custos de Obra	-	-	(35.585)	(9.312)	(106.100)	(46.973)	(40.744)	(10.848)	(30.173)	(16.350)
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)
Dividendos Pagos HOD Holding	-	-	-	-	-	-	-	390.336	649.071	672.017
Correção Monetária	-	5.172	2.003	2.293	1.078	2.104	(106)	2.573	2.544	2.719
Rendimento Caixa	763	2.058	3.463	5.468	4.812	68.920	413.104	39.298	6.016	9.134
Total de Despesas	(4.366)	(21.934)	-	(3.633)	(75.418)	(25.000)	(25.000)	(115.056)	(161.704)	(141.820)
Despesas do Fundo	(4.366)	(21.934)	-	(3.633)	(75.418)	(25.000)	(25.000)	(115.056)	(161.704)	(141.820)
Total Distribuído	-	477.924	494.896	492.657	470.264	474.742	958.000	963.980	949.803	1.089.675
Qtd. de Cotas	447.870	447.870	447.870	447.870	447.870	447.870	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
Cota de Mercado	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	99,97	97,96
DY Cota de Mercado	0,00%	1,07%	1,10%	1,10%	1,05%	1,06%	1,01%	1,02%	1,01%	1,18%
Cota Patrimonial	-	99,94	98,82	97,67	106,68	107,75	104,53	104,28	104,74	105,05
DY Cota Patrimonial	-	1,07%	1,12%	1,13%	0,98%	0,98%	0,97%	0,98%	0,96%	1,10%

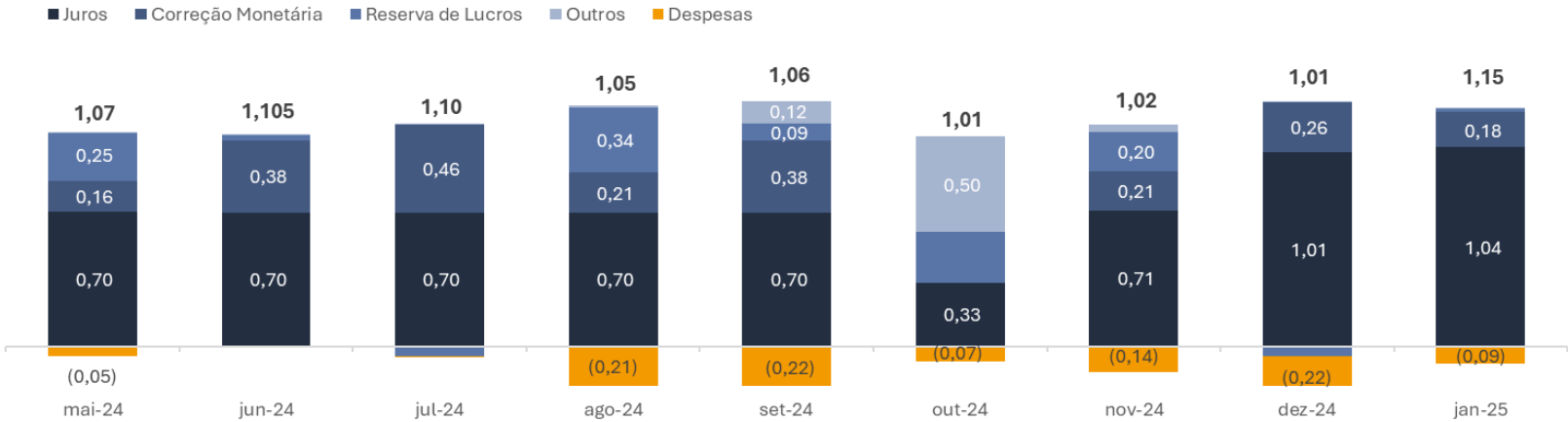
Dividend Yield Mensal x Distribuição de Rendimentos



Desempenho



Composição dos Rendimentos

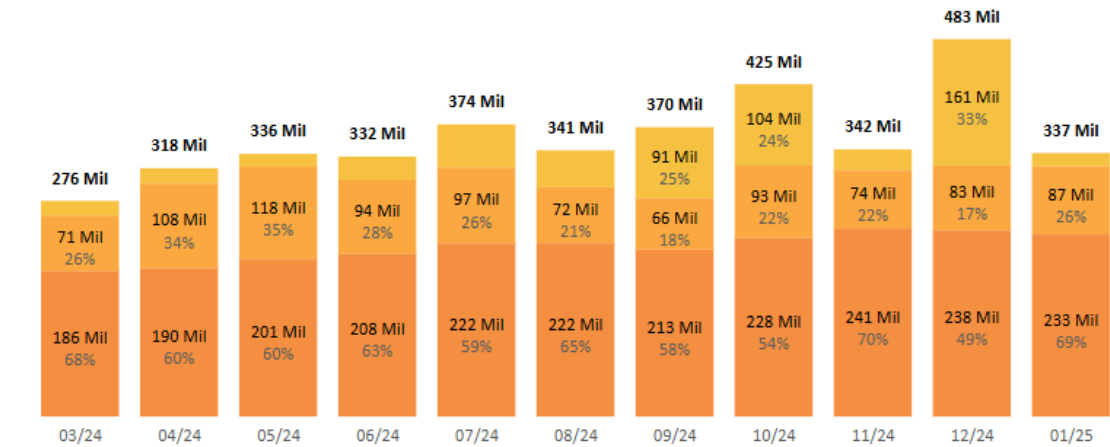


Jardim Independência 	O FII Smart é detentor de 93,82% da SPE Jardim Independência, dona do ativo imobiliário; Localização: Montes Claros – MG Lastro: Fluxo de recebíveis Tipo: Loteamento Taxa dos Contratos: Obras: Concluídas	Jardim Independência é uma operação de Loteamentos tendo como lastro a antecipação 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

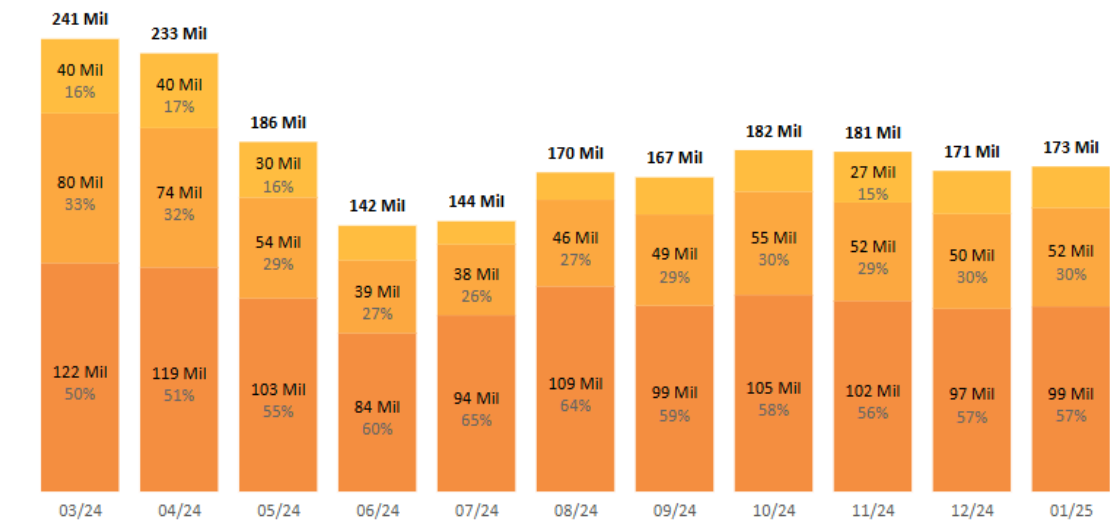
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90

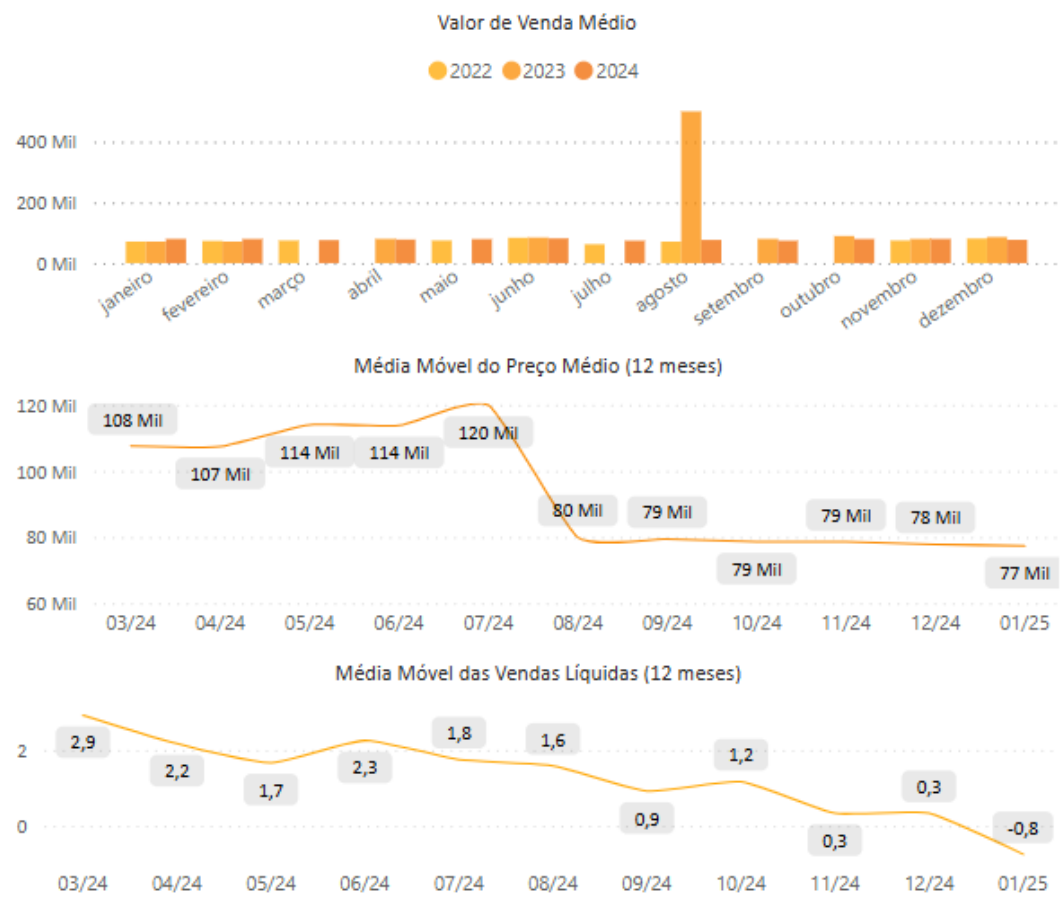
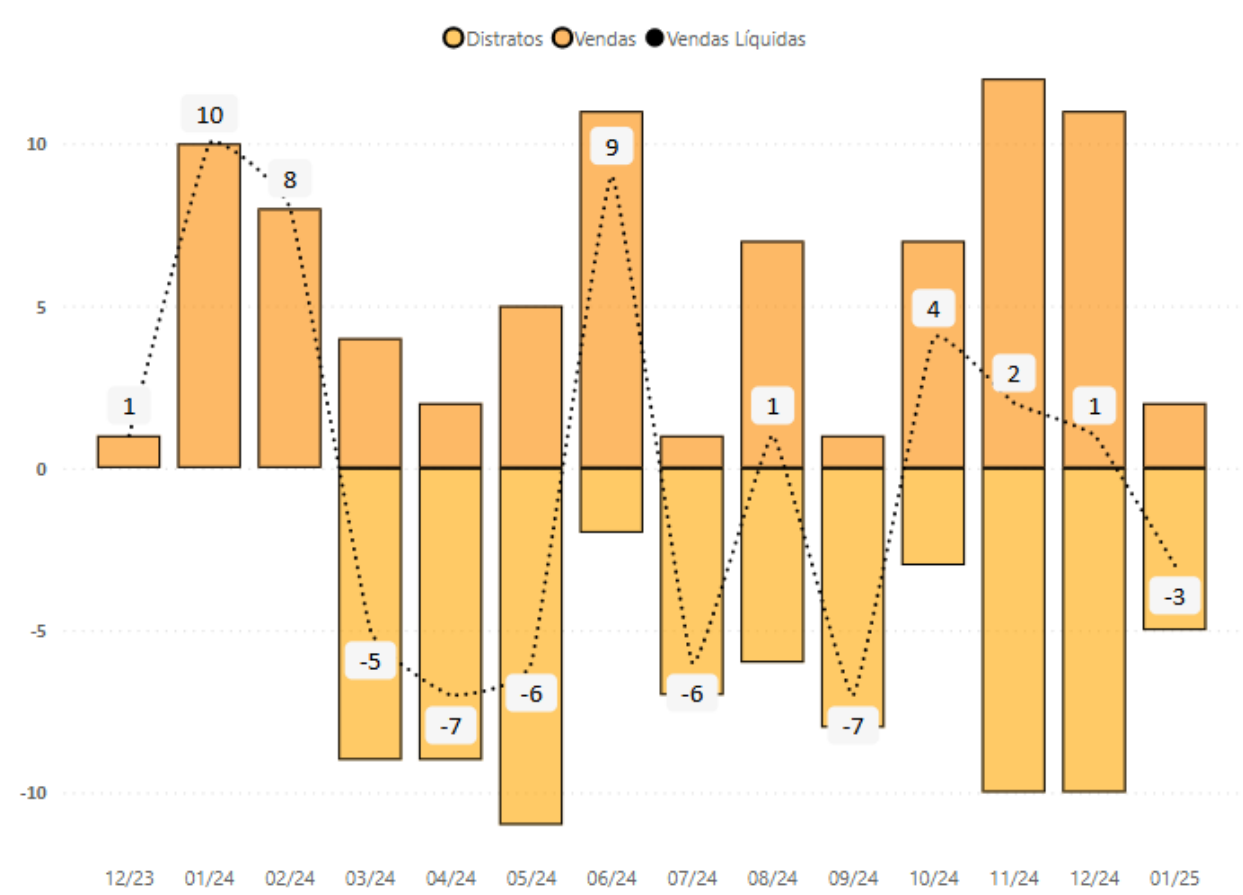


O Jardim Independência está na reta final de vendas, com poucas unidades ainda disponíveis. No último período, o número de vendas líquidas apresentou uma leve oscilação devido ao volume de distratos, mas isso não compromete o desempenho geral do empreendimento, que segue com um estoque reduzido. O valor médio das unidades se mantém estável, sem grandes variações em relação aos meses anteriores, o que indica uma boa aderência ao mercado.

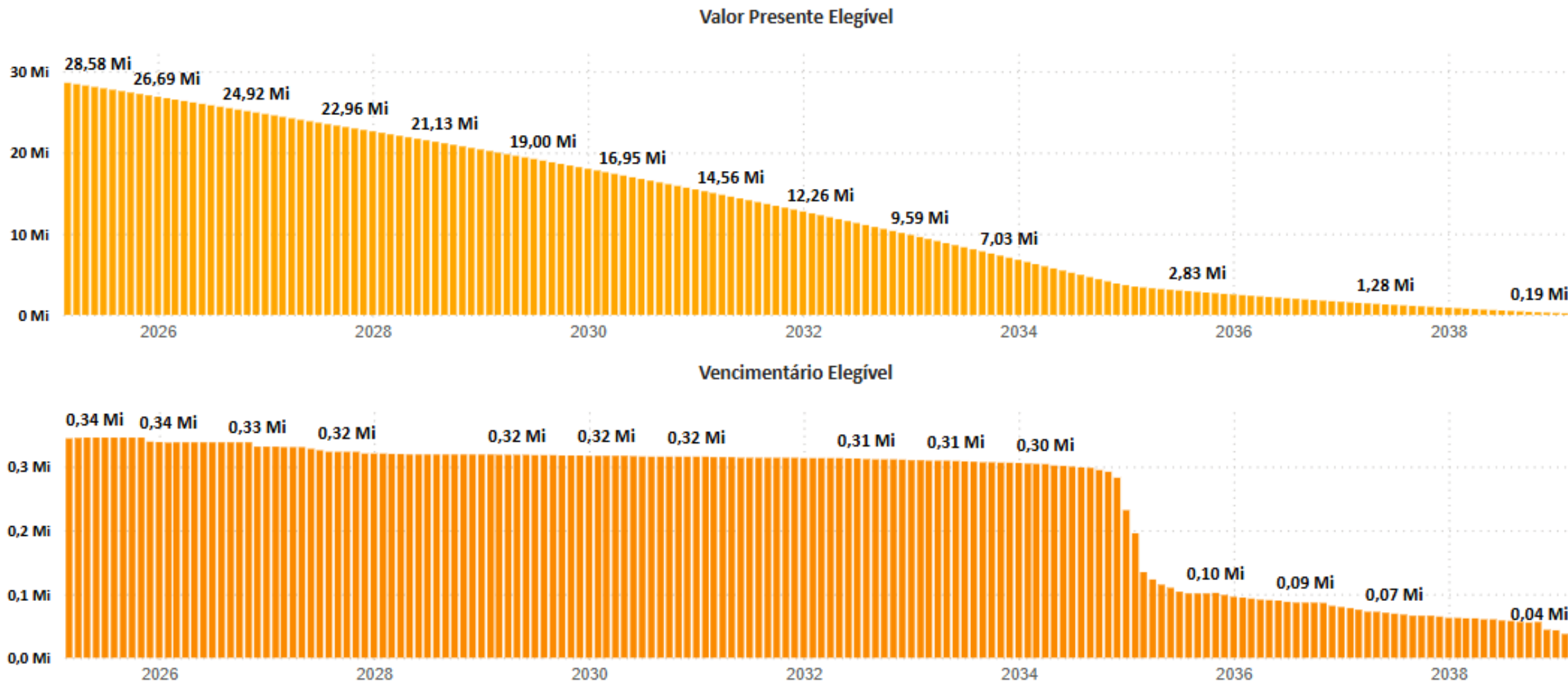
O faturamento do mês ficou dentro do esperado, sem grandes variações. A composição da receita manteve um equilíbrio entre vendas, recuperações e antecipações, sem um fator isolado que tenha impulsionado os números. Esse comportamento é natural para um empreendimento que já avançou significativamente em sua comercialização, onde o volume de novas vendas tem um impacto menor no total faturado.

A inadimplência permanece bem controlada, sem variações preocupantes nas faixas de atraso. Como o número de unidades disponíveis é reduzido, o impacto da inadimplência tende a ser cada vez menos relevante nos resultados futuros. Com isso, o Jardim Independência segue para as últimas etapas de comercialização mantendo uma performance consistente e sem riscos relevantes para os próximos meses.

Jardim Independência



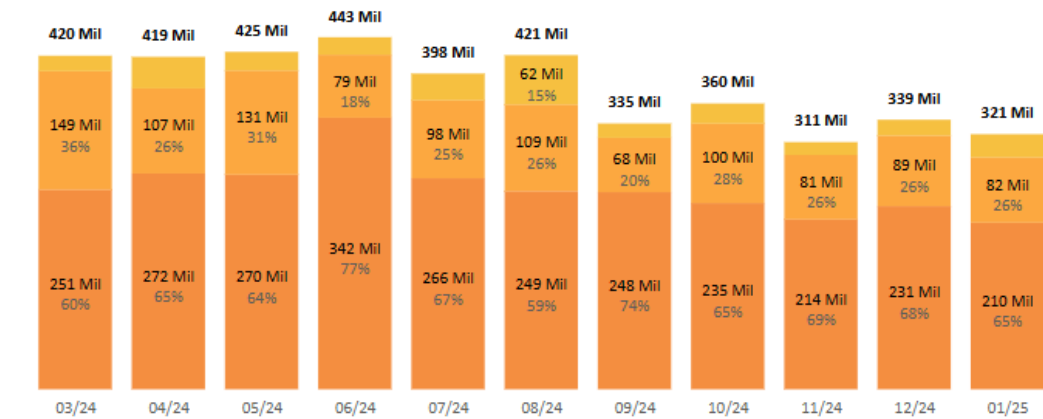
Jardim Independência



Golden Sul

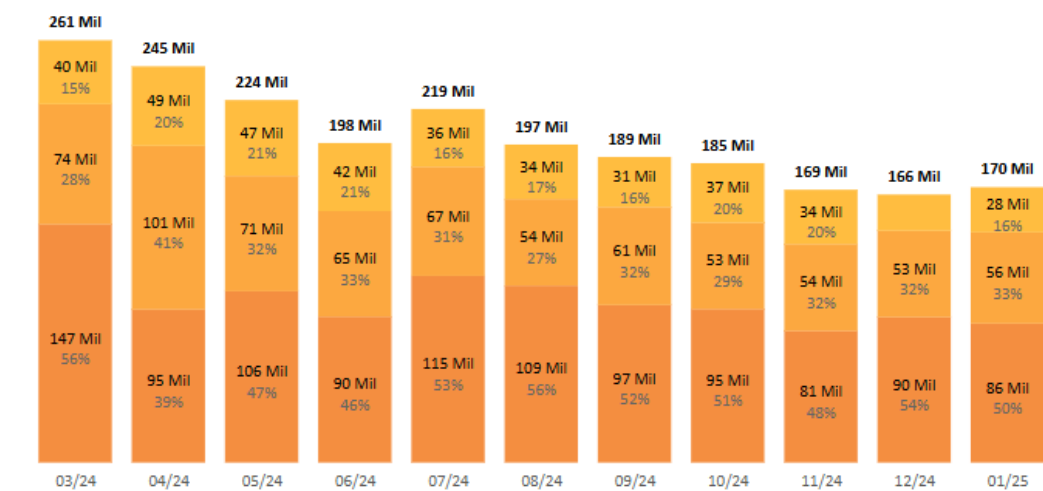
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência

Faixa < 30 < 60 < 90

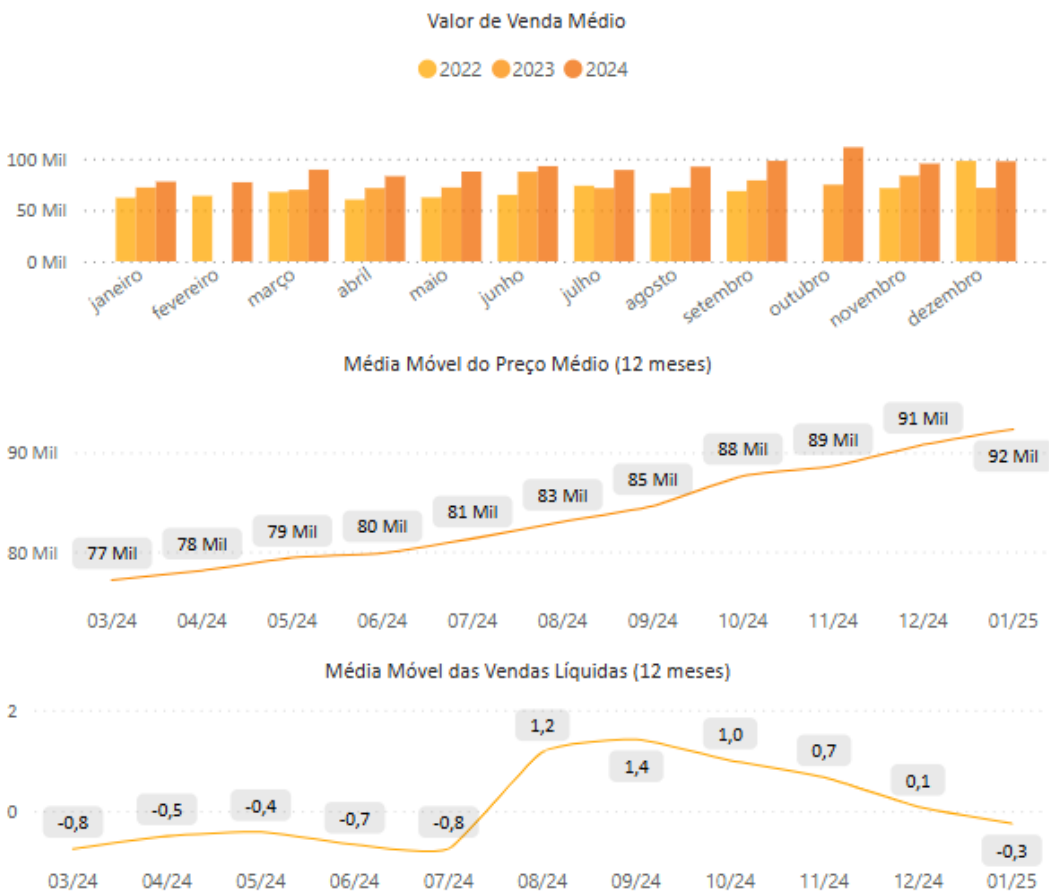
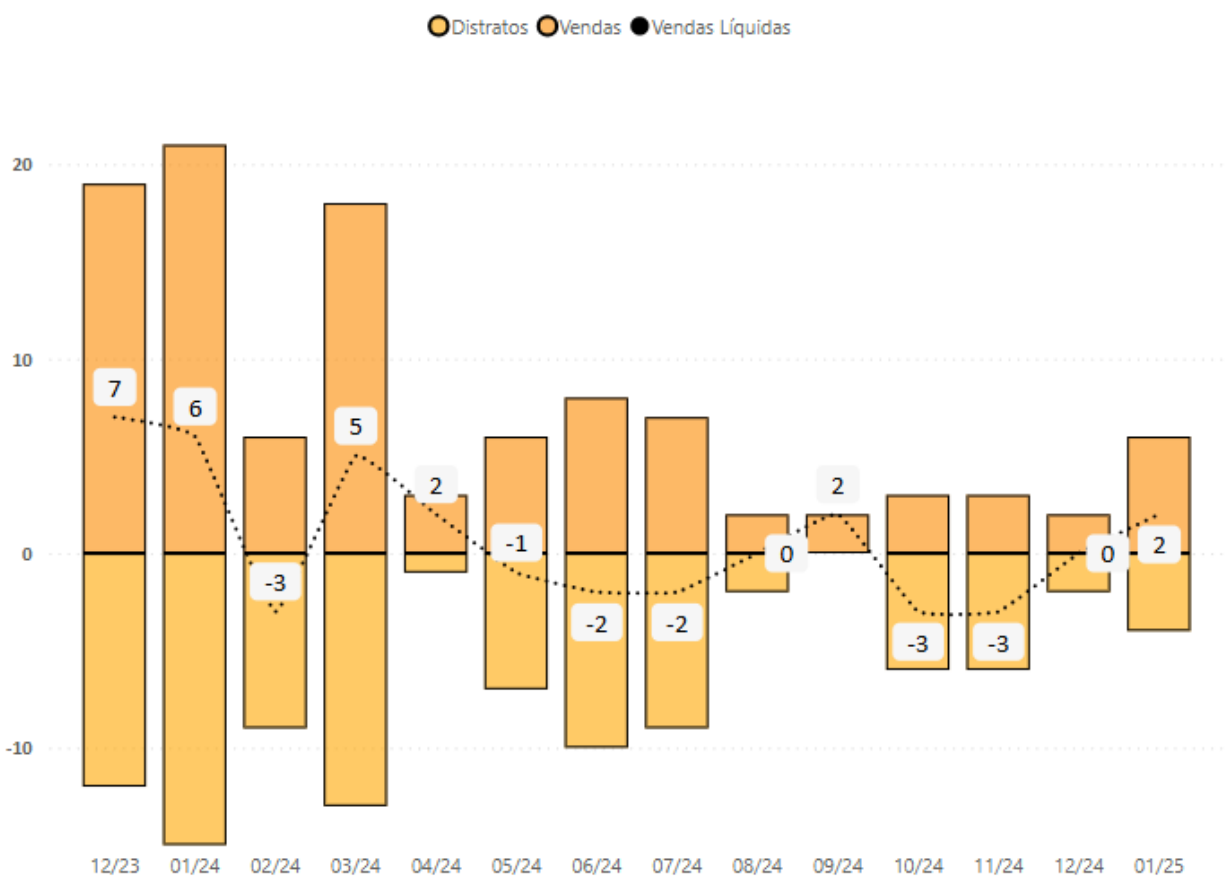


O Golden Sul segue avançando na comercialização, com um comportamento de vendas que apresentou algumas oscilações nos últimos meses. No período mais recente, as vendas líquidas ficaram próximas da estabilidade, com uma leve variação entre distratos e novas unidades vendidas. O valor médio das unidades manteve-se em uma trajetória de crescimento gradual, o que indica uma valorização consistente do empreendimento ao longo do tempo.

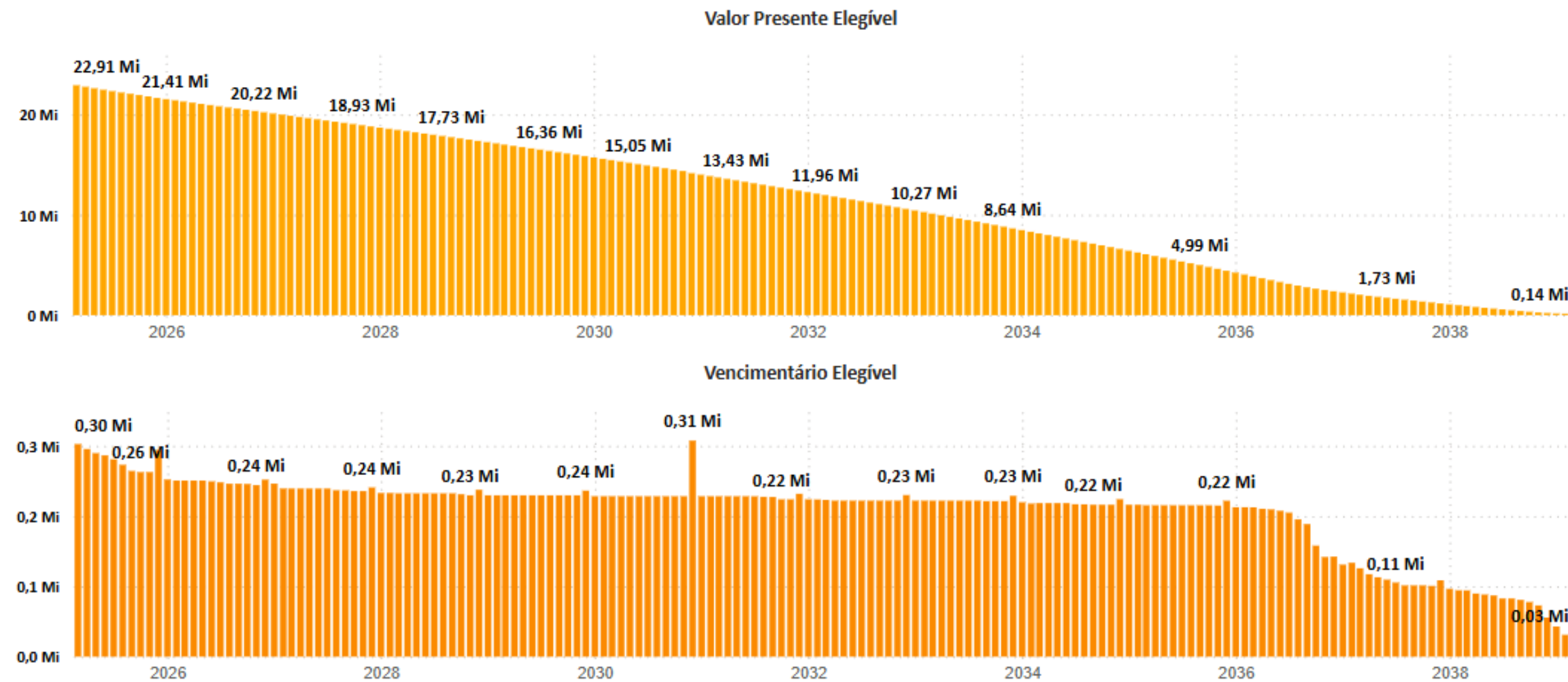
O faturamento mensal tem mostrado uma tendência de queda, embora a composição entre vendas, recuperações e antecipações se mantenha relativamente estável em suas proporções. Isso sugere que a redução não está sendo impulsionada por mudanças no perfil das receitas, mas sim por um menor volume absoluto de transações. Esse comportamento pode ser esperado para um empreendimento que já avançou significativamente em sua comercialização, mas é importante monitorar para entender se há impactos na liquidez nos próximos meses.

A inadimplência permanece controlada, mas com leve aumento em algumas faixas de atraso. Comparando os meses anteriores, há um crescimento nos atrasos acima de 60 dias, o que pode indicar a necessidade de reforço nas ações de recuperação de crédito. No entanto, o volume absoluto ainda não representa um risco significativo para o empreendimento. Com a evolução das vendas e o controle dos repasses, o Golden Sul segue em uma trajetória positiva, com um mercado que continua absorvendo bem as unidades disponíveis

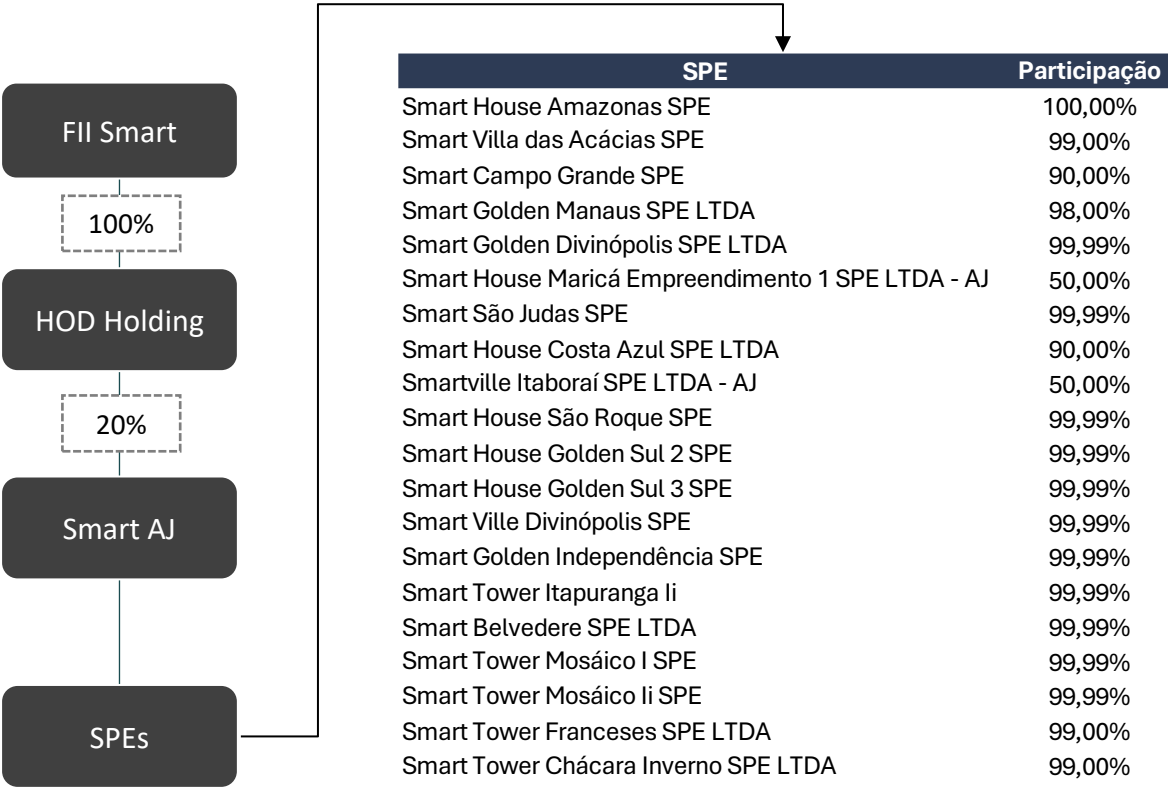
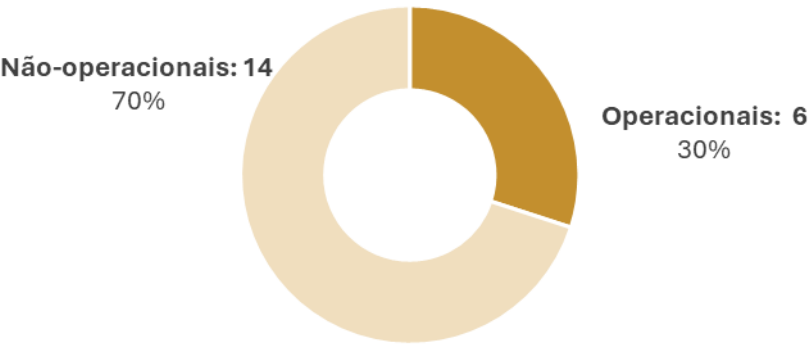
Golden Sul



Golden Sul



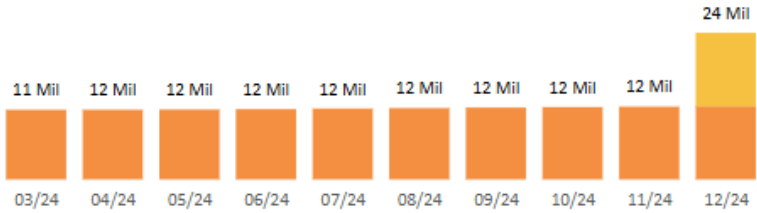
Todos os projetos já operacionais estão com uma performance relativamente boa. A inadimplência se encontra controlada e o faturamento não apresenta grandes variações. Além disso, as vendas mostram bons números. A única exceção seria Golden Amazonas. A operação, que se encontra em Manaus, está com uma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

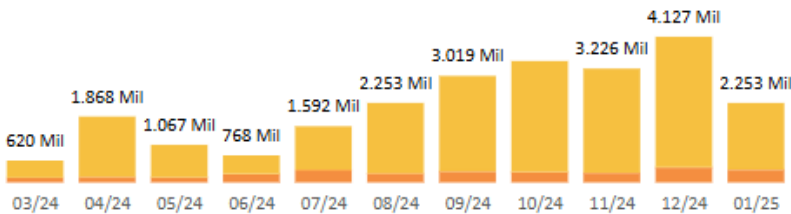


O projeto é relativamente pequeno, apresentando apenas 18 unidades de alto-padrão. Com isso, grande parte das parcelas já foram pagas adiantadamente. O valor presente estimado é de R\$ 827 mil.

Maricá

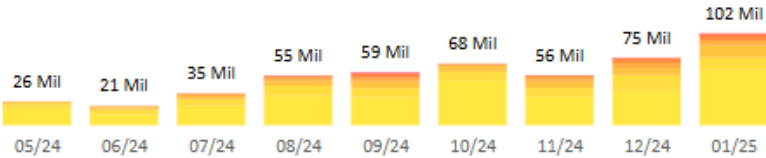
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

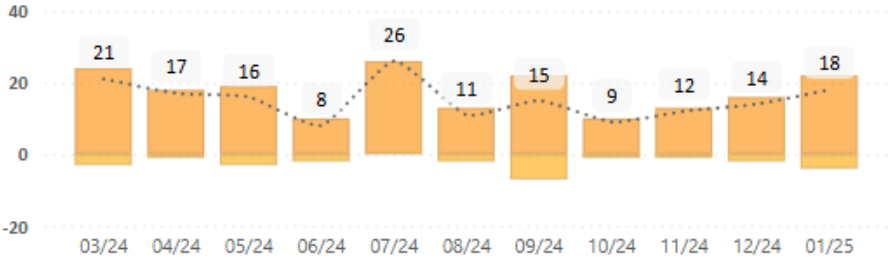


Inadimplência: histórico

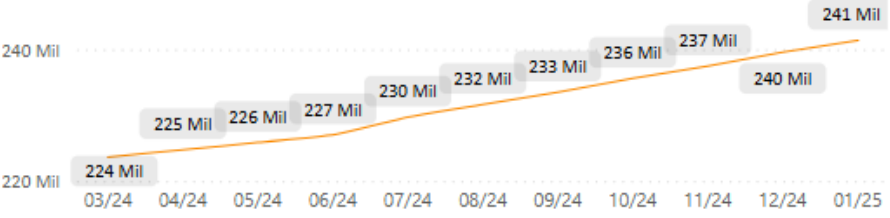
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Distratos Vendas Vendas Líquidas



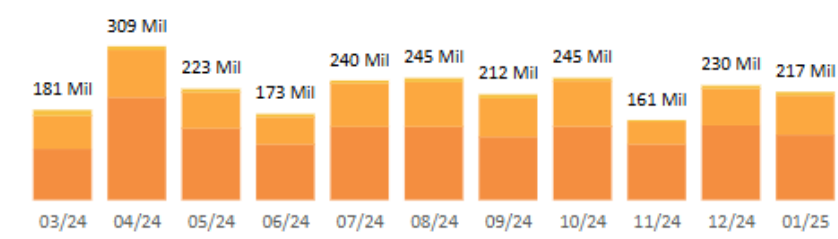
Média Móvel do Preço Médio (12 meses)



São Judas

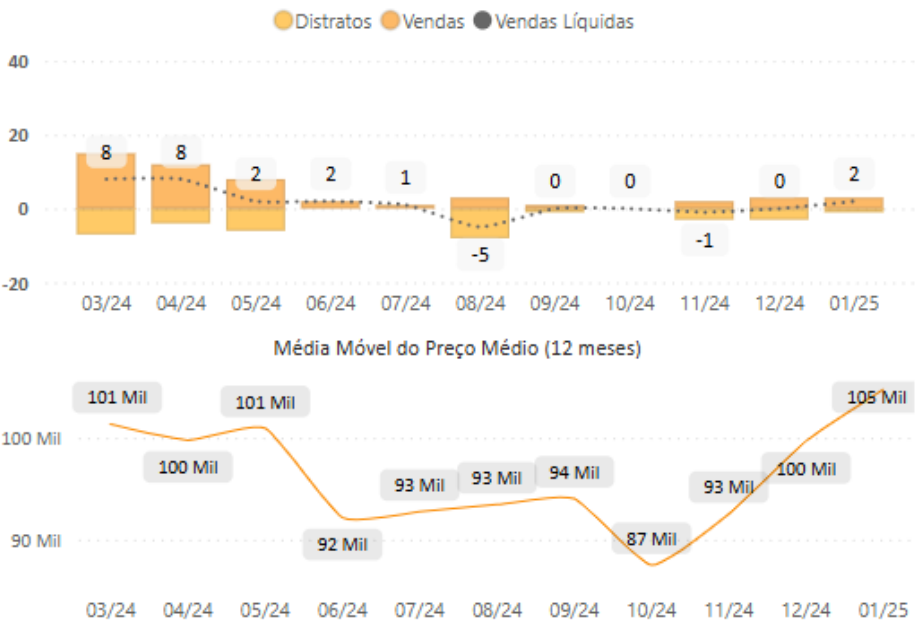
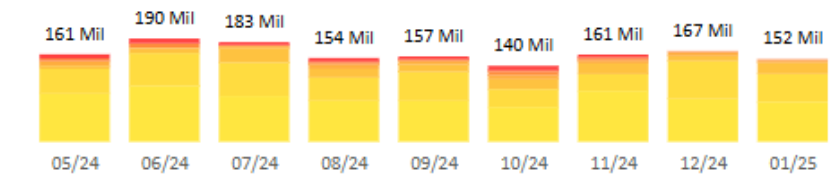
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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

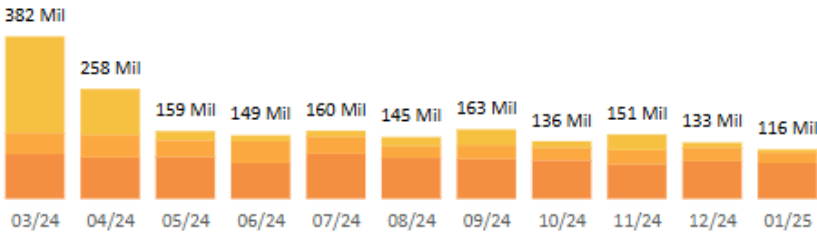


Golden Amazonas

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.

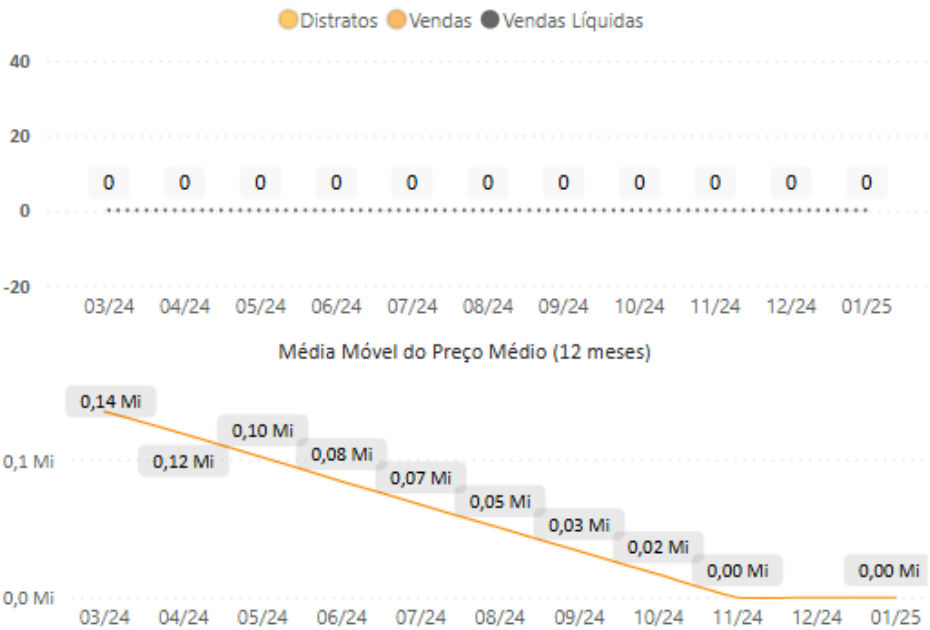
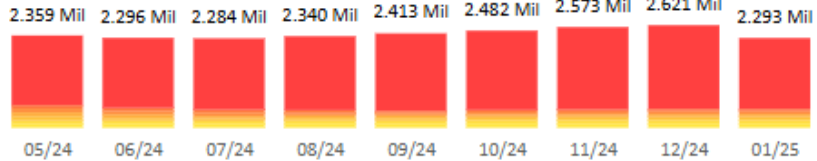
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

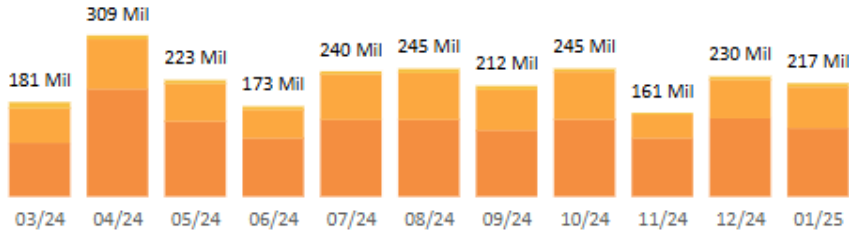
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



São Roque

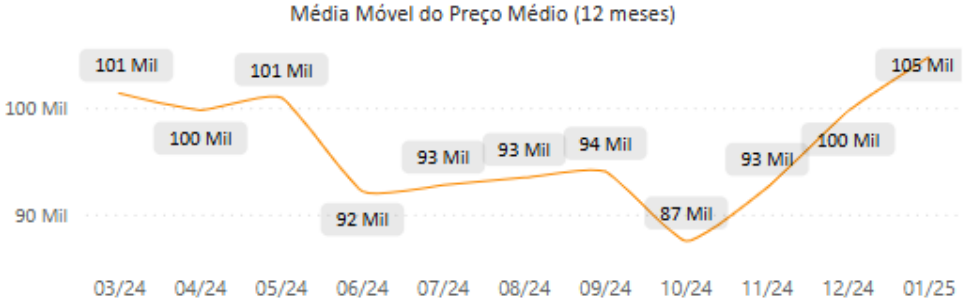
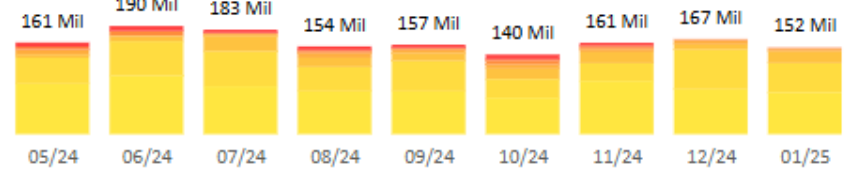
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

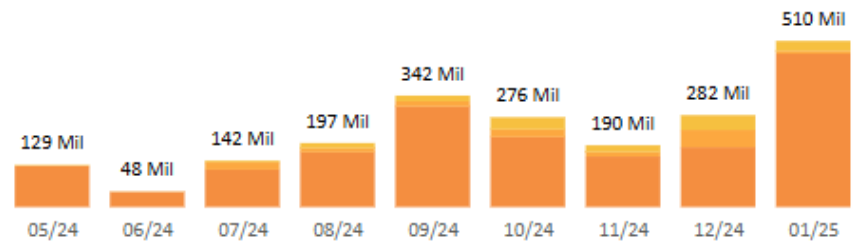
Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150 < 180 Maior que 180



Tower Mosáico II

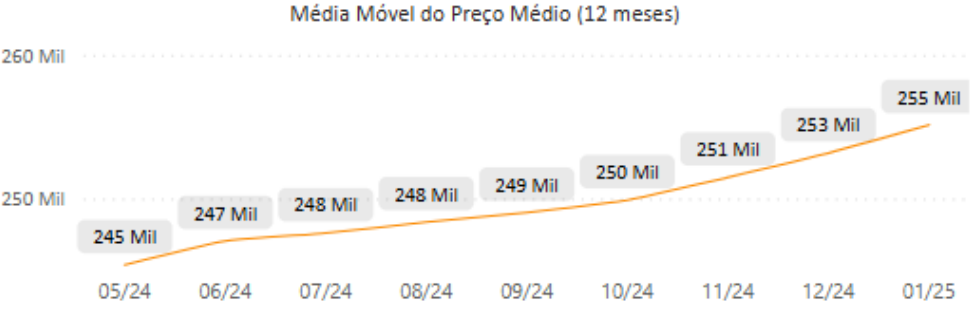
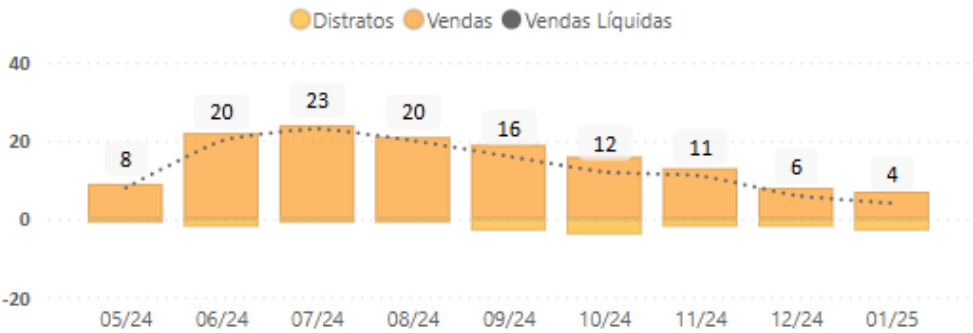
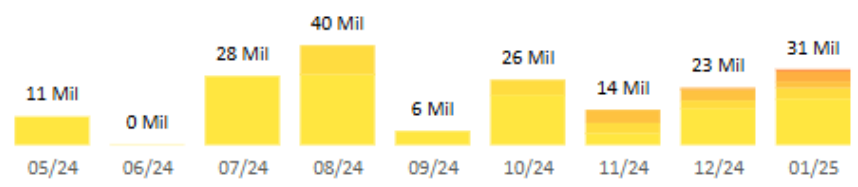
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90 < 120 < 150



Não-Operacionais

Empresa		Total unidades	Dt Lançamento
Smart Belvedere SPE Ltda	Inc. MCMV	620	abr-25
Smart Campo Grande Incorporações Imobiliárias SPE Ltda	Inc. MCMV	500	dez-24
Smart Golden Divinópolis SPE Ltda	Loteamento	545	dez-24
Smart Golden Independência SPE Ltda	Loteamento	7	jun-26
Smart Golden Manaus SPE Ltda	Loteamento	760	fev-25
Smart House Costa Azul SPE Ltda	Inc. MCMV	256	1T 2025
Smart House Golden Sul 2 SPE Ltda	Loteamento	540	dez-24
Smart House Golden Sul 3 SPE Ltda	Loteamento	886	out-25
Smart Tower Chácara Inverno SPE Ltda	Inc. MCMV	896	jun-25
Smart Tower Franceses SPE Ltda	Inc. MCMV	320	jun-25
Smart Tower Itapuranga II SPE Ltda	Inc. Médio	256	1T 2025
Smart Tower Mosaico I SPE Ltda	Inc. Médio	128	dez-24
Smart Ville Divinópolis SPE Ltda	Loteamento	247	jul-26
Smart Ville Itaboraí SPE Ltda	Inc. MCMV	418	abr-25
Total		6379	

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