

RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII

AGOSTO - 2024

SMRE11

INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): SMRE11

CNPJ

53.730.029/0001-95

INÍCIO DO FUNDO

Março de 2024

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Multiestratégia Gestão Ativa

TIPO

Condomínio Fechado

QUANTIDADE DE EMISSÕES

1

COTAS EMITIDAS

444.870

PÚBLICO-ALVO

Investidor qualificado e profissiona

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)

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 das duas SPEs (Golden Sul e Jardim Independência) que compõem a carteira do Fundo.

RESUMO DO FUNDO

RENDIMENTOS

R\$ 1,05
por cota

DIVIDEND

1,05%
(cota de mercado)

CDI +

**CDI +
2,68%**

DY

13,35%
(cota de mercado)

DIVIDEND YIELD 12

4,39%

% CDI

**121%
CDI**

PL (R\$)

48.163.817

LIQ. MÉDIA (R\$/DIA)

1202 mil

NÚMERO DE COTISTAS

1056

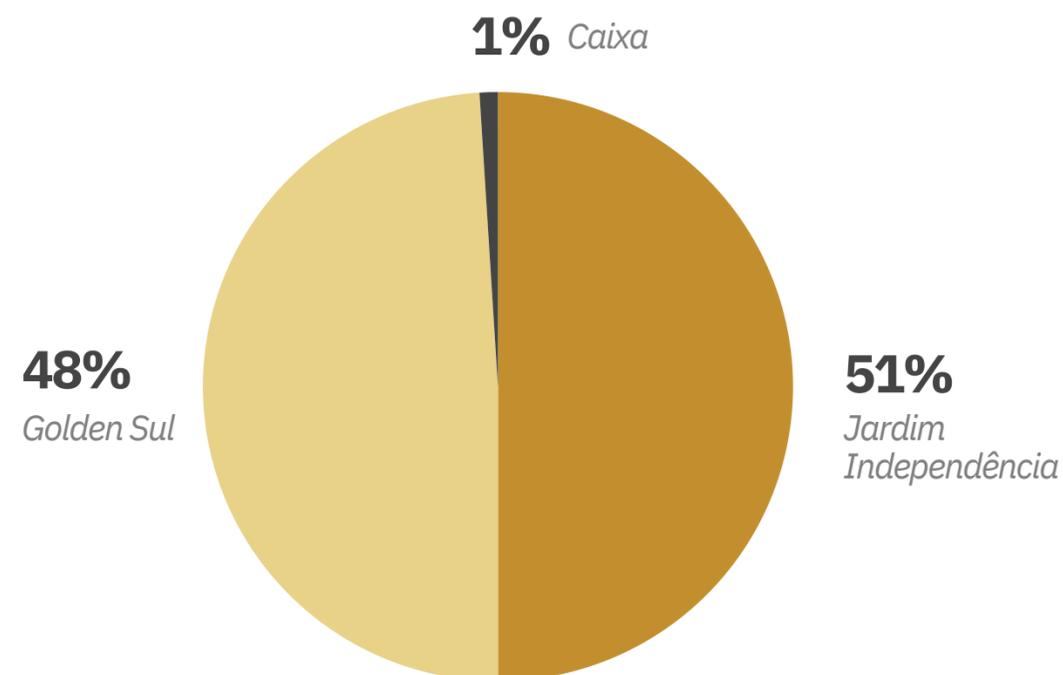
TRIBUTAÇÃO: Pessoas Físicas são isentas de IR desde que detenham até 10% do total das cotas emitidas pelo fundo e desde que o fundo possua no mínimo 100 investidores e que suas cotas sejam negociadas em Bolsa de Valores ou Balcão Organizado.

1 Estimativa do IPCA obtida no Boletim Focus

2 Valor em 8/maio, taxa de 6,2% a.a.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[PORTFÓLIO](#)

GRÁFICO DE ALOCAÇÃO (R\$ MM)



Comentários da Gestão

Para setembro, está programado um dividendo de 1,05 por cota, distribuindo aproximadamente R\$ 470 mil reais no total, um dividend yield de 1,05% em relação à cota de mercado. O valor é próximo do que foi distribuído nos últimos meses, sendo que superou o CDI em todos os casos. Com isso, o dividend yield, desde que o FII SMRE11 está operando, chega a 4,39% acumulado

O FII SMRE11 é presentemente composto 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 apresentam números adequados e não elevados.

Para os próximos meses a Gestão tem boas perspectivas do recebimento da carteira de ambas SPEs. Controlando a inadimplência das parcelas, a expectativa é de receber mensalmente em média R\$ 250k do Loteamento Jardim Independência e R\$ 300k do Loteamento Golden Sul, pelo menos durante 1 ano. Com isso, a gestão mantém as expectativas de rendimentos mensal entre R\$ 1,00 e R\$ 1,20 por cotas pelo menos para os próximos 3 meses.

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[PORTFÓLIO](#)

ANÁLISE MACROECONÔMICA

O cenário econômico em agosto mostrou alguma redução de incertezas tanto no Brasil quanto no exterior. Porém, o que fica marcado foi que as definições mais claras para diversas variáveis e decisões devem ficar para os próximos meses, como: as trajetórias das políticas monetárias, eleições, e política fiscal.

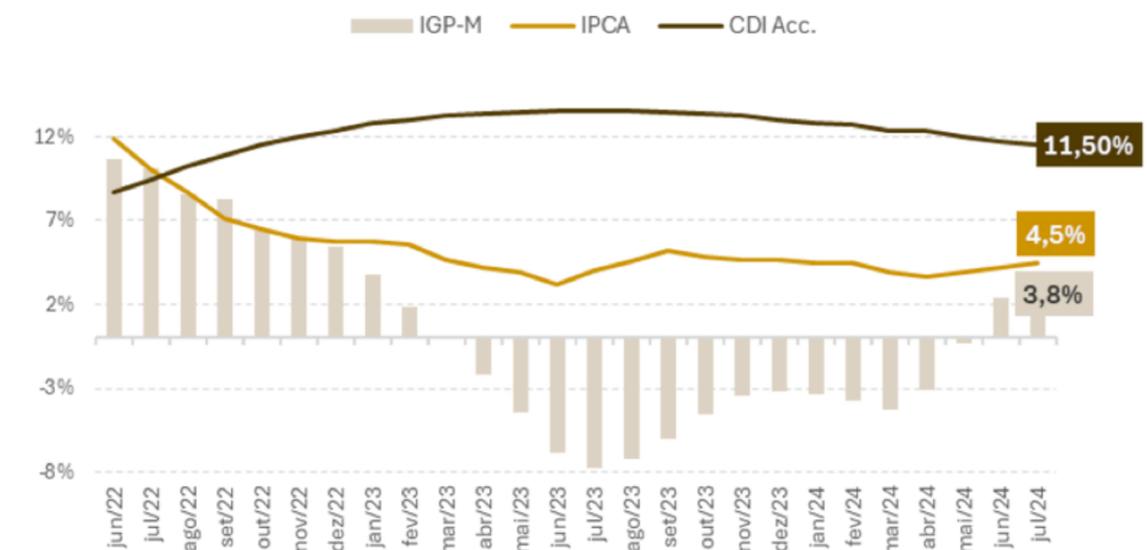
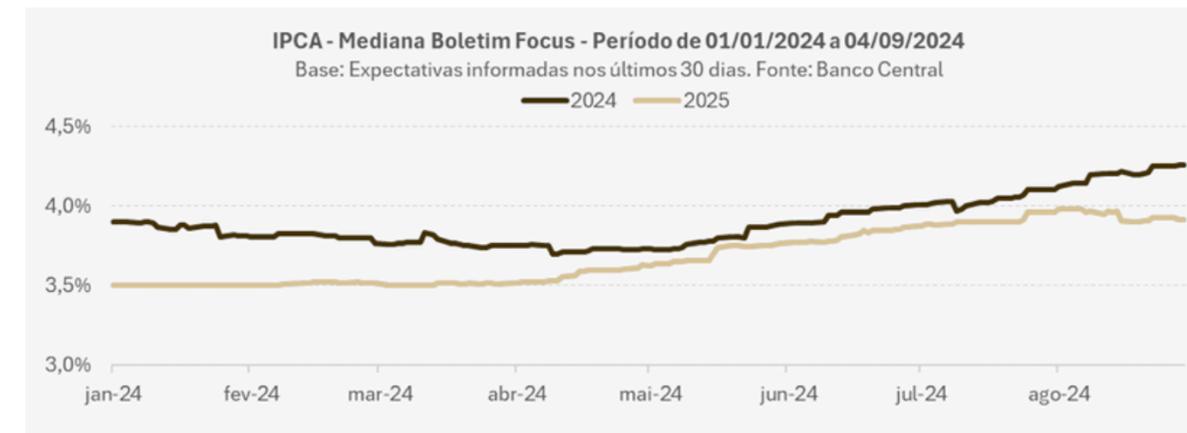
Confirmando a maioria das expectativas, o atual diretor de Política Monetária do Banco Central, Gabriel Galípolo, foi apresentado como a indicação do Governo para ocupar a posição de Presidente da autoridade monetária a partir de janeiro de 2025. Isso se deu após diversas declarações duras do próprio diretor em relação ao combate à inflação, tentando mostrar que sua gestão não seria tolerante (dovish) com aumentos de pressões inflacionárias, o que se mostra uma “suspeita” e receio da maioria dos agentes econômicos.

Temos então um cenário “clássico” no entendimento sobre a conduta da política monetária, mostrando o forte papel que as expectativas exercem nesse caso. Além do controle sobre a taxa básica de juros da economia, outra ferramenta importante para controlar a inflação é a própria confiança que os agentes possuem que o BC estará empenhado para mantê-la dentro da meta, o que por si só tem poder de conter o aumento de preços. Dada a incerteza sobre a atuação de Galípolo no comando do Bacen, é clara sua tentativa de ganhar confiança sobre sua provável gestão ao realizar essas declarações mais duras, com o objetivo de manter essa ferramenta sob seu controle, ao evitar a desancoragem das expectativas inflacionárias.

Isso tem ainda mais valor nesse momento, onde a economia segue sob pressão pelo lado da demanda, principalmente via gastos do Governo. O crescimento do PIB de 1.4%, muito além das expectativas, provavelmente reflete isso. Por exemplo, tivemos em julho mais dados fiscais negativos: o déficit primário no mês foi de R\$ 21.3 bilhões, acima do esperado, e a relação Dívida/PIB subiu de 77.8% para 78.5%, um aumento de 0.7% em apenas um mês. Somando a isso os aumentos contínuos das previsões do boletim Focus sobre o IPCA de 2024 (gráfico ao lado), além de um Real ainda desvalorizado em relação às outras moedas, temos um cenário onde a diretoria do Bacen realmente precisa se esforçar para não permitir que as expectativas fujam do controle.

Por conta desse cenário, e pelas próprias declarações do futuro Presidente do Bacen, alguns analistas já esperam um novo aumento na Selic na próxima reunião do Copom, na metade de setembro. O que não está muito bem definido é qual seria a magnitude desse aumento. Porém, vale mencionar que essa decisão de elevação da taxa não é um consenso.

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

ANÁLISE MACROECONÔMICA

Em agosto foi realizada a reunião anual de banqueiros centrais em Jackson Hole. A principal notícia foi durante a fala do presidente do Fed, Jerome Powell, de que os cortes nas Fed Funds Rates provavelmente se iniciariam na reunião de setembro (17/09 a 18/09). Isso se deu após mostras no enfraquecimento da taxa de inflação americana, onde a última medição do PCE (Personal Consumption Expenditures) se mostrou estável e dentro da expectativa, de 2.5% ao ano, e uma variação de 0.2% MoM. Alguns agentes argumentam que indicadores mostram uma desaceleração em um grau elevado até demais, e começaram a temer uma possível recessão nos EUA. Nesse mês, por exemplo, tivemos os dados de atividade manufatureira americana abaixo do esperado.

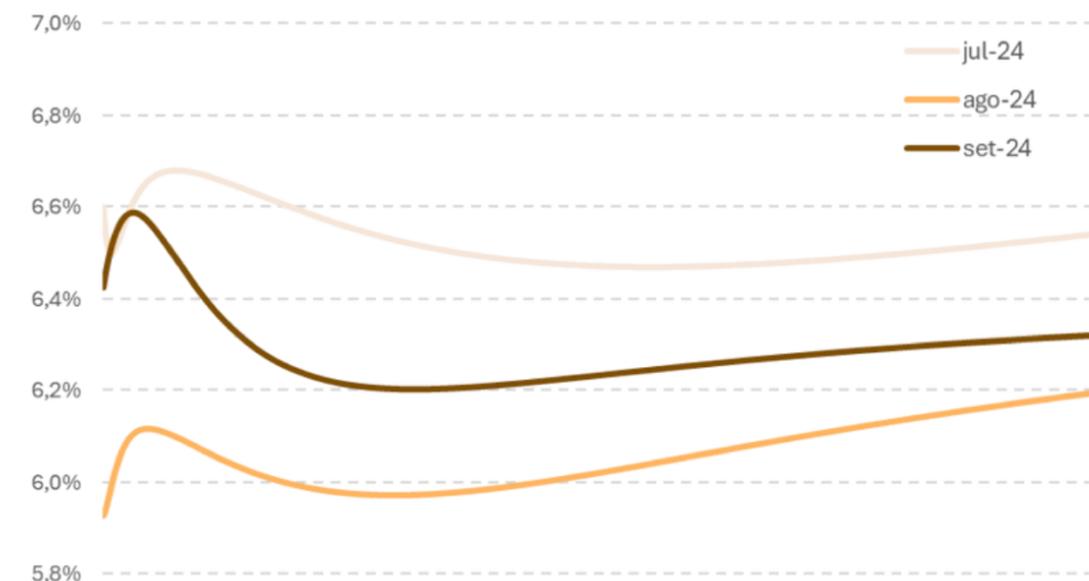
De qualquer modo, alguns analistas acham arriscado já iniciar o ciclo de cortes de juros pelo Fed. Ainda não é claro que a inflação tenha cedido, além de que outros indicadores da atividade econômica mostram sinais de perseverança, como o PIB trimestral, que ficou além das expectativas.

No front político, com a desistência do atual Presidente Joe Biden, os últimos meses mostraram que Kamala Harris seria de fato uma forte concorrente contra o ex-Presidente Donald Trump. A grande questão seria qual a proposta econômica de fato da postulante. Foi mencionado que seria quase uma continuação da atual gestão, algo possivelmente inflacionário, dado que se baseia em grau elevado na ampliação de gastos e de mais proteção comercial. Do outro lado, a proposta de Trump também não é das melhores, onde se propõe a ampliar a guerra comercial e aumentar a intolerância contra a imigração. Ou seja, ambas as campanhas mostram governos com propostas inflacionárias.

Com isso, ainda temos um cenário de certo modo ambíguo para fundos imobiliários. De um lado, não há muita expectativa de que a taxa básica de juros no Brasil ceda significativamente nos próximos meses, algo que seria importante no sentido de permitir mais investimentos nesse setor ao "liberar" fluxos de capitais hoje em renda fixa. Também, caso a situação econômica do país se agrave, poderia afetar projetos de loteamentos que ainda não estejam tão bem perfomados.

A Gestão vê o FII Smart Real Estate em uma boa posição nesses casos, dado que os projetos dentro da carteira já estão bem desenvolvidos, com vendas quase finalizadas e baixa inadimplência.

NTN - B



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS – DRE GERENCIAL REGIME DE CAIXA

DRE	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24
Total de Receitas	2.637	630.872	531.218	503.830	516.545
Receitas Totais	-	623.137	527.220	499.532	513.467
Receita Operacional	-	722.709	774.244	762.598	776.607
Distratos	-	(46.650)	(67.702)	(60.708)	(24.612)
Imposto	-	(53.087)	(25.983)	(26.914)	(81.029)
Custos de Obra	-	-	(35.585)	(9.312)	(106.100)
Provisão de Despesas SPI	-	-	(60.000)	(120.000)	(40.000)
Outros	-	(875)	(57.754)	(46.132)	(11.400)
Correção Monetária	-	5.172	2.003	2.298	1.078
Rendimento Caixa	2.637	2.563	1.995	2.000	2.000
Total de Despesas	(26.892)	(35.025)	(25.591)	(25.591)	(25.591)
Despesas do Fundo	(26.892)	(35.025)	(25.591)	(25.591)	(25.591)
Total Distribuído	-	477.924	494.896	492.657	470.263,50
Quantidade de Cotas	447.870	447.870	447.870	447.870	447.870
Distribuição por cota (R\$)	0	1,067	1,105	1,100	1,050
Cota de Mercado	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
DY Cota de Mercado	0,00%	1,07%	1,10%	1,10%	1,05%
Cota Patrimonial	99,33	100,15	99,62	99,52	99,56
DY Cota Patrimonial	0,00%	1,07%	1,11%	1,11%	1,05%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

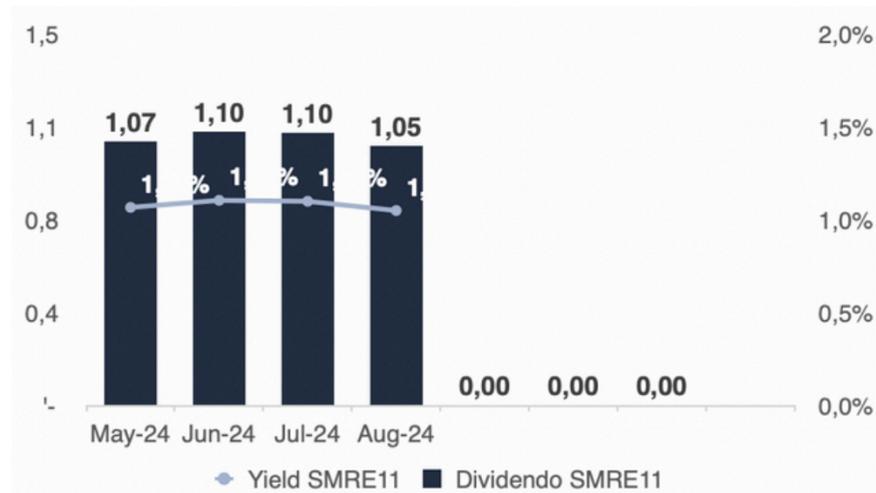
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PORTFÓLIO](#)

**DIVIDEND YIELD (12M) X
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**



COMPOSIÇÃO DE RENDIMENTOS



**DESEMPENHO YIELD X CDI X
NTN – B 2035**



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[PORTFÓLIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

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

Aponte a câmera do seu celular para o QR Code e conheça um pouco mais do empreendimento.



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. Conta com VGV de R\$ 34,12 milhões e 500 unidades.

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:

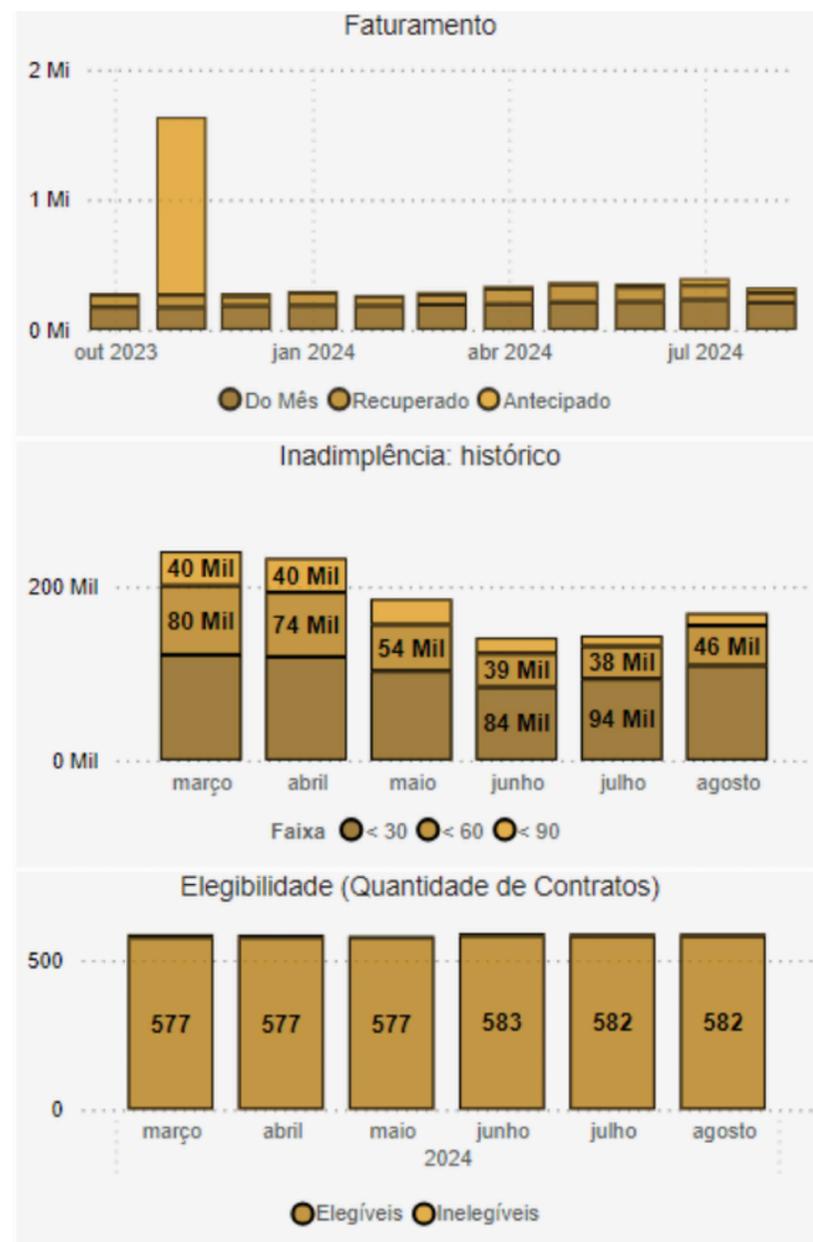
Obras: Concluídas

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. Conta com VGV de R\$ 36,55 milhões e 647 unidades.

ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA



Agosto apresentou um resultado neutro de vendas líquidas, sendo, 7 vendas e 7 distratos. Assim, o percentual de unidades vendidas se mantém a 99,23%, com 5 lotes restantes no estoque. O preço médio de venda de junho permaneceu próximo ao observado nos últimos meses (R\$ 76,5 mil). Na média móvel de 12 meses, percebemos uma queda abrupta, reflexo do fato que o mês de agosto de 2023 não é mais considerado, quando ocorreu uma venda de um lote de alto valor.

O total da inadimplência teve um leve piora, passando de R\$ 144 mil para R\$ 169 mil, uma variação de 17%. Mesmo assim, não tem nenhum contrato inadimplente a mais de 90 dias, e esse total de atrasos é baixo para esse tipo de projeto.

O Faturamento permaneceu próximo ao que foi observado nos meses anteriores. No mês de agosto foi recebido R\$ 326 mil de parcelas, sendo que a média dos últimos meses foi de R\$ 373 mil.

O valor presente elegível da carteira estimado permanece em um patamar saudável de ~ R\$ 28,55 milhões, equivalente a 125% do valor atual do saldo devedor do projeto, de R\$ 21,66 milhões. Para os próximos meses, não é esperado grande variação nos valores recebidos, assumindo que a gestão da inadimplência e de distratos permaneça eficiente.

Inelegível: contrato que possui pelo menos uma parcela não paga há que 90 dias

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

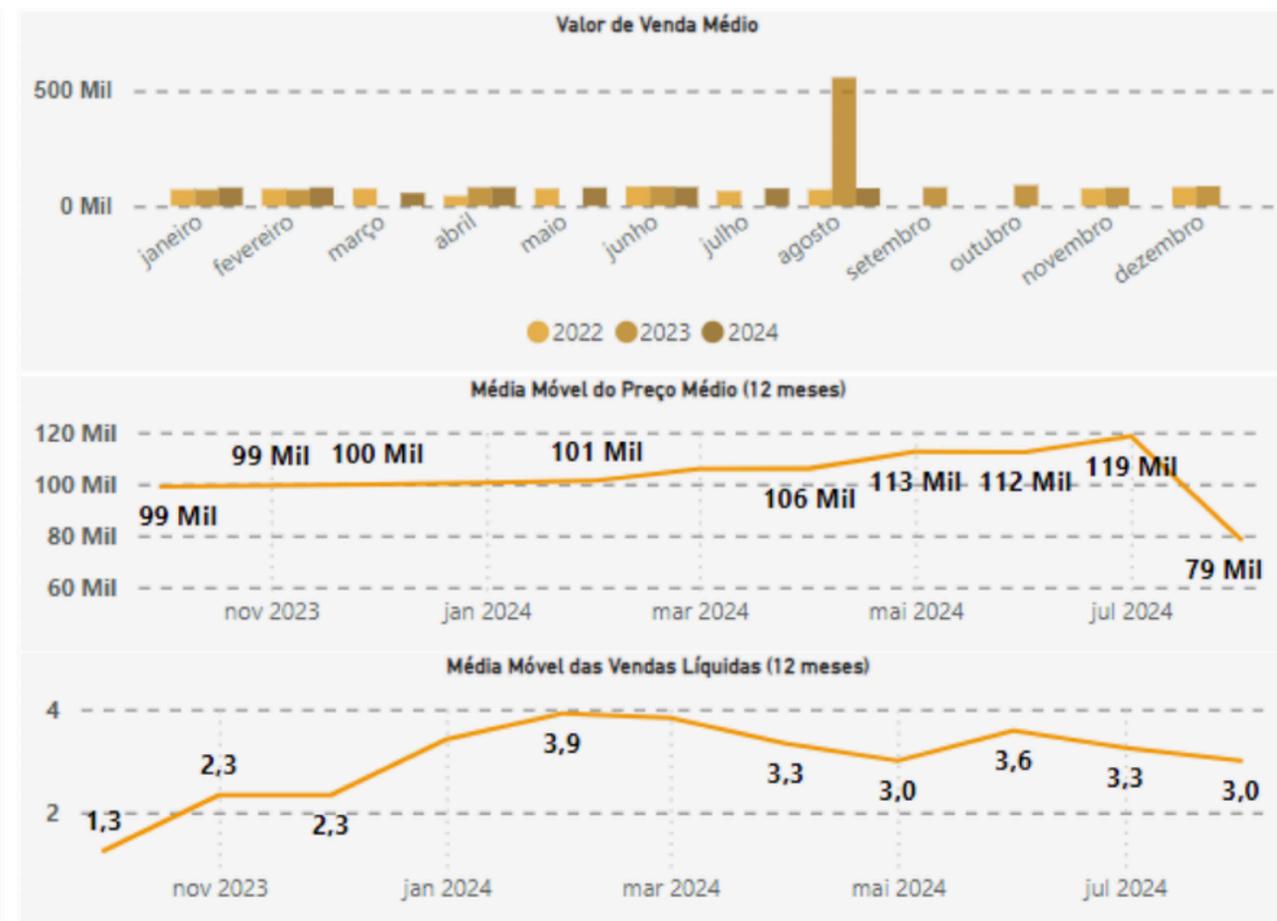
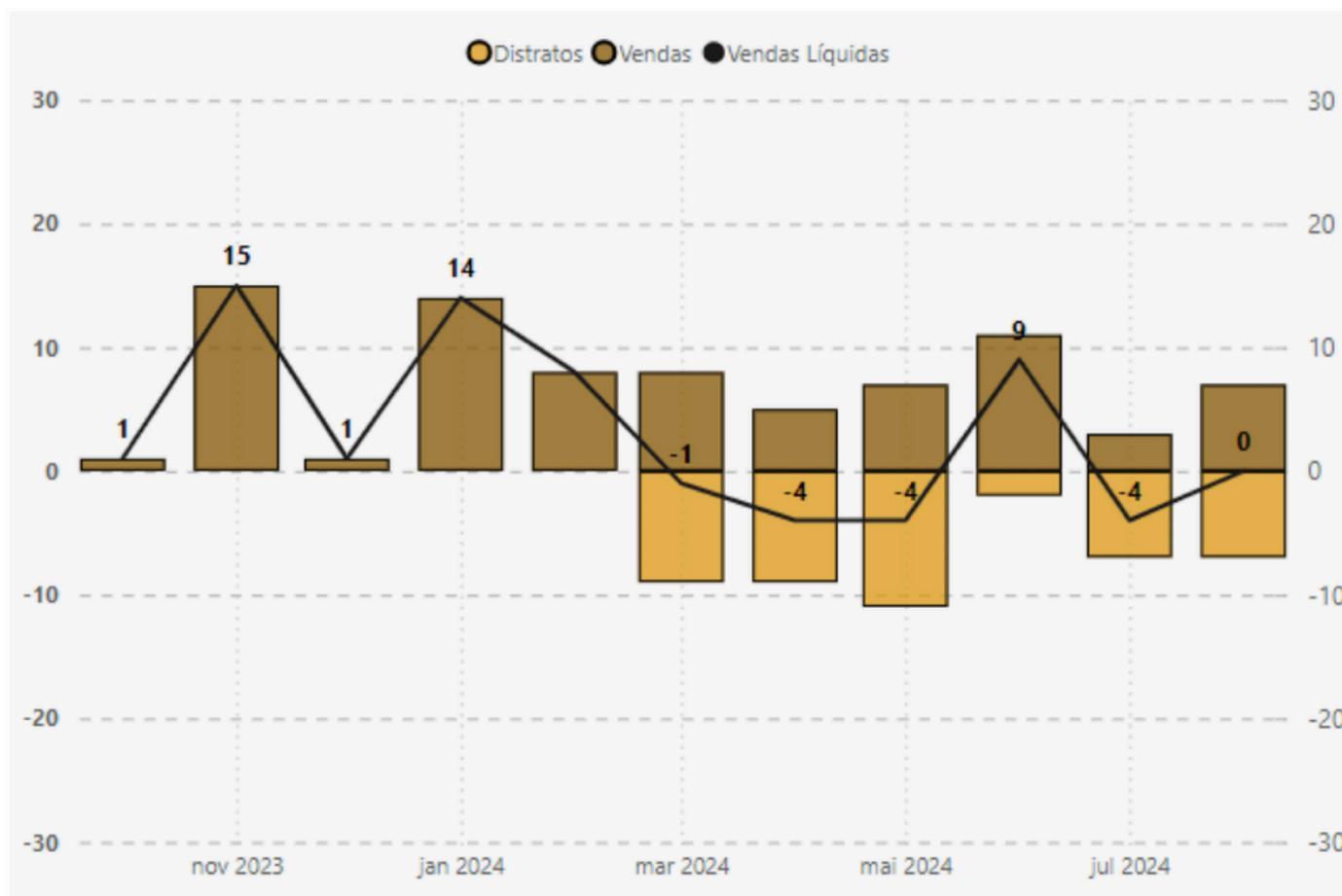
DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

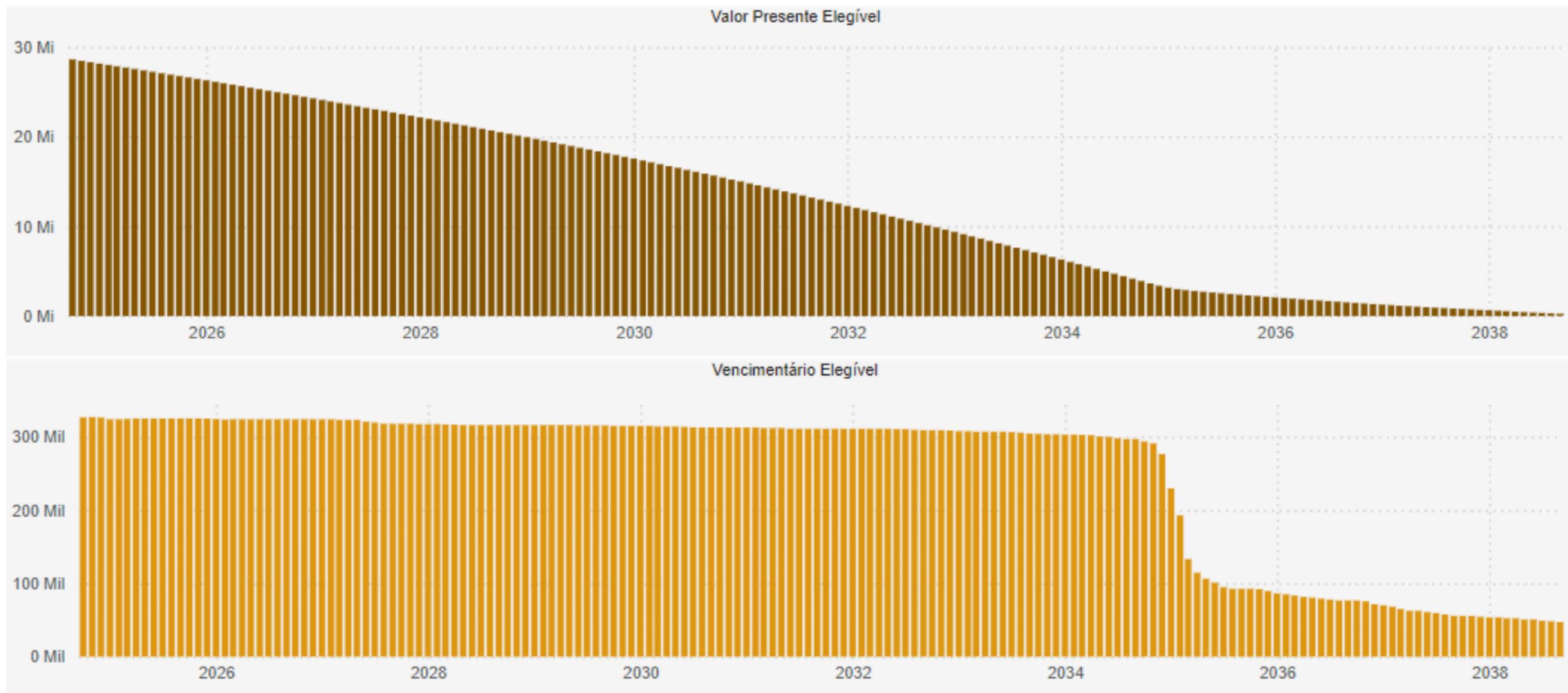
ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA



ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

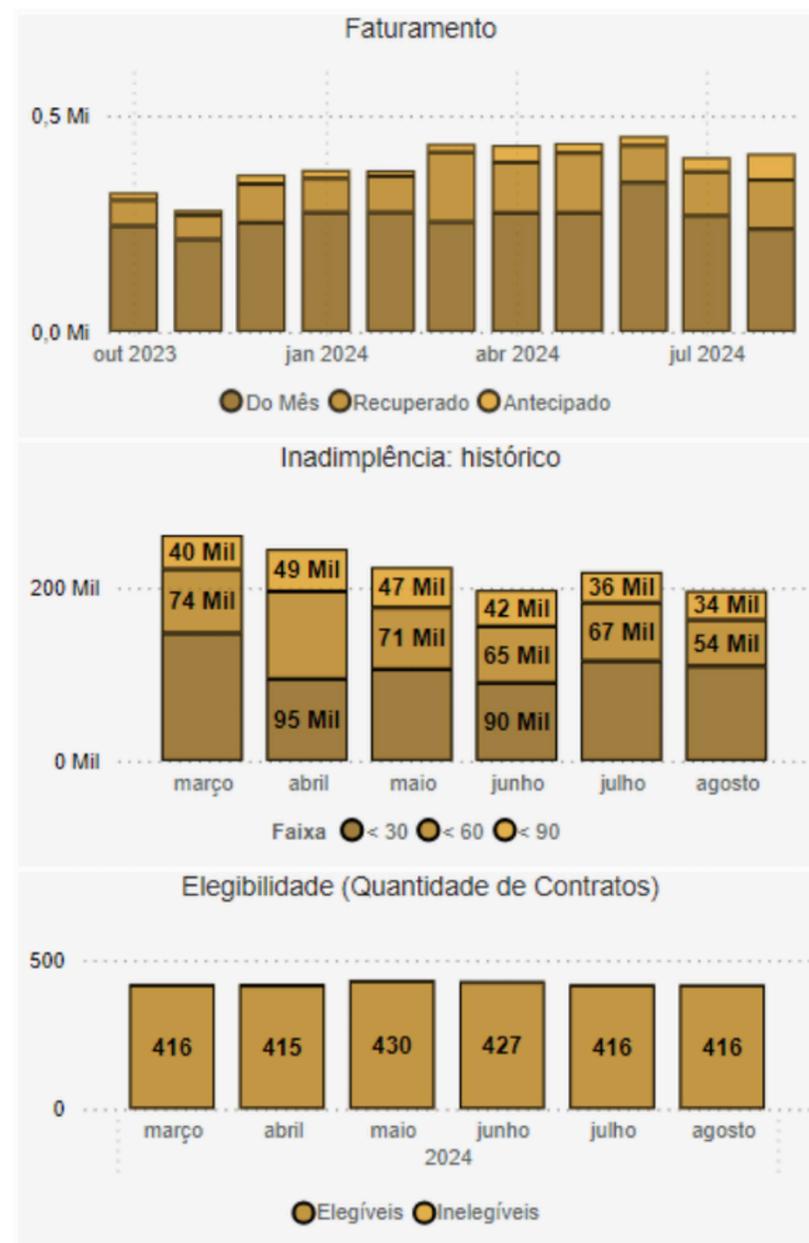
DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

GOLDEN SUL



No loteamento Golden Sul, em junho verificamos 3 vendas e 2 distratos, gerando um valor de vendas líquidas de 1 lote. O percentual vendido do projeto permanece em um patamar saudável, chegando a 94%. O preço médio de vendas em agosto de 2024, de R\$ 90 mil, apresentou um valor maior em relação ao mesmo mês no ano de 2022 e 2023, e próximo ao valor de junho de 2024, de R\$ 86 mil.

Houve uma leve diminuição no valor total de parcelas inadimplentes. O total inadimplente passou de R\$ 218 mil para R\$ 197 mil, uma variação de -9%. A inadimplência nesse projeto continua em um patamar saudável, onde não temos parcelas com mais de 90 dias de vencimento.

O Faturamento (R\$ 412 mil) permaneceu próximo ao que foi observado nos meses anteriores (média de R\$ 428 mil nos últimos 3 meses), mas houve uma nova queda nas parcelas adimplentes, o que faz sentido com o que foi observado no aumento da inadimplência.

O valor presente elegível da carteira permanece em um patamar saudável de ~ R\$ 24,09 milhões, equivalente a 111% do valor atual estimado do projeto, de R\$ 21,66 milhões. Para os próximos meses, não é esperado grande variação nos valores recebidos, assumindo que a gestão da inadimplência permaneça eficiente. A única exceção é em relação a janeiro de 2025, quando está previsto receber R\$ 1,9 milhões, decorrente do pagamento único de 18 unidades no valor de R\$ 90 mil.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

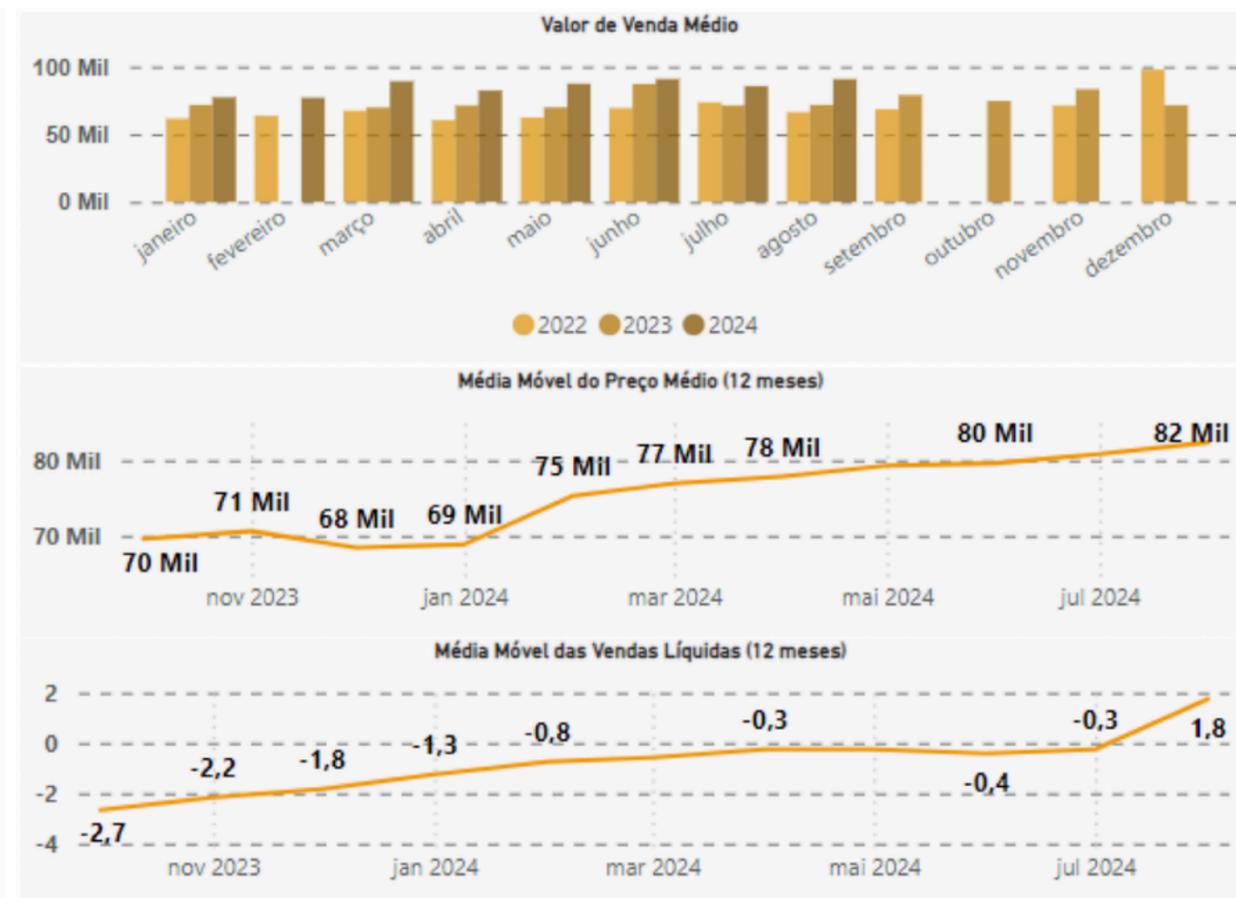
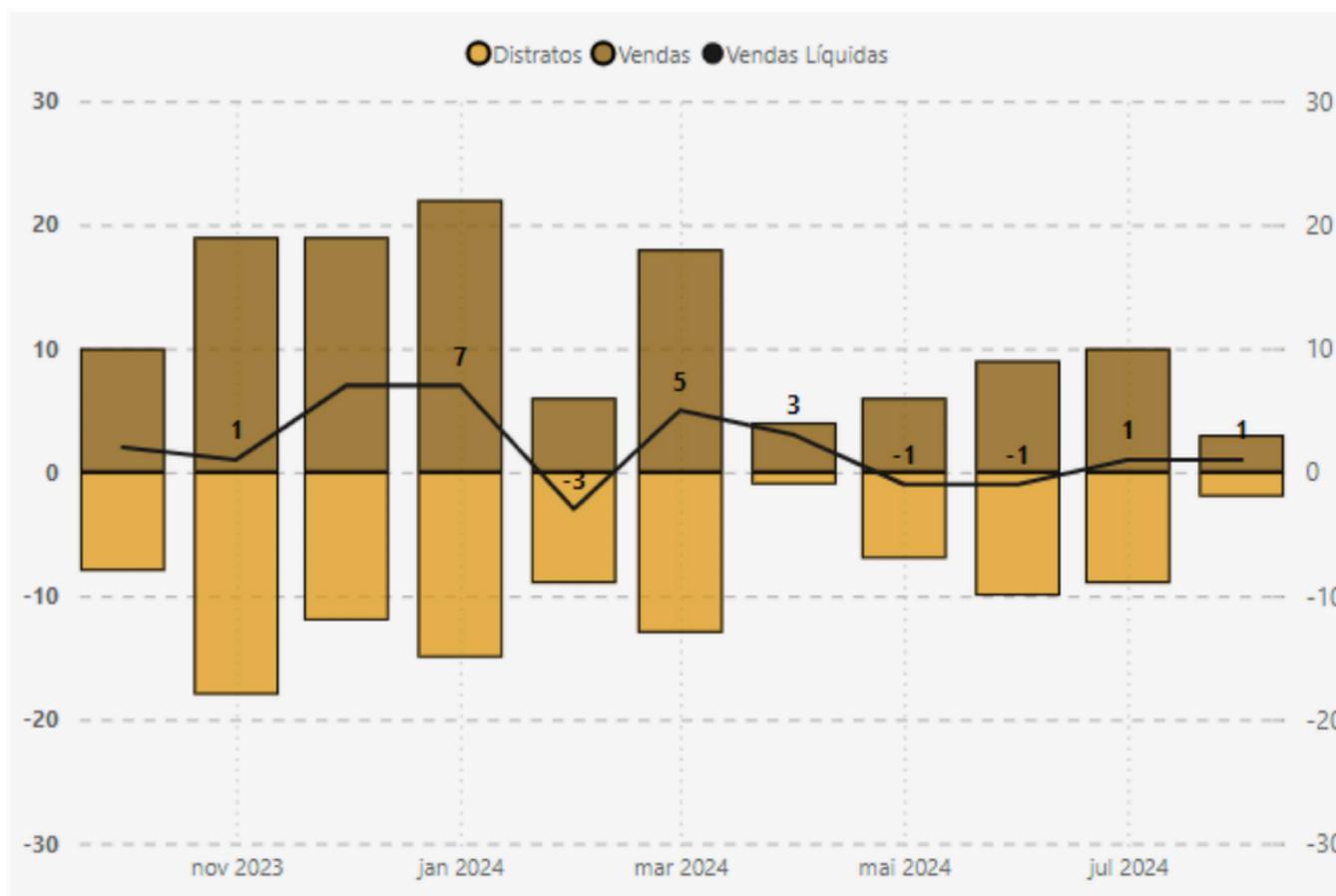
DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

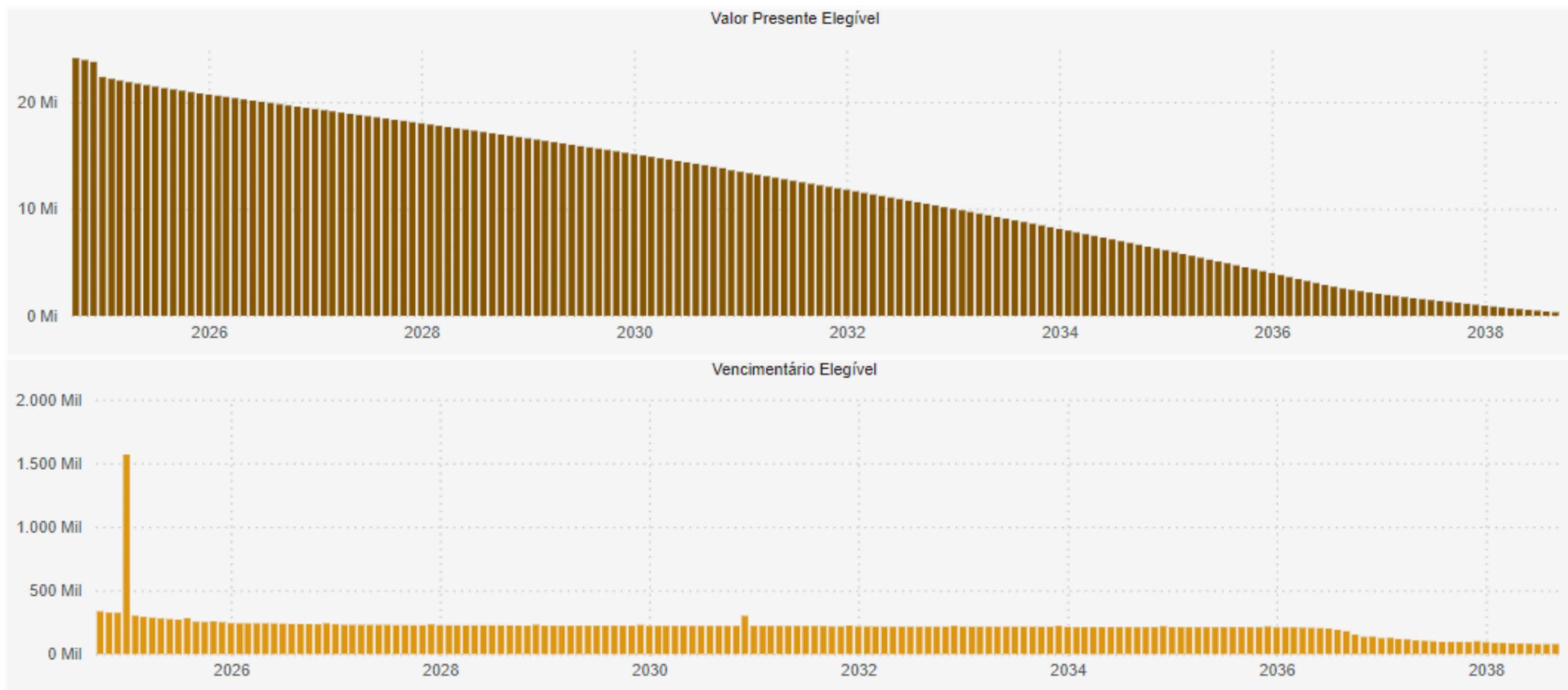
ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

GOLDEN SUL



ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

GOLDEN SUL



Em janeiro de 2025, está previsto receber R\$ 1,9MM, decorrente do pagamento único de 18 unidades no valor de R\$ 90.000,00 cada.

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 Bluewave 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 Farhat Fernandes
Fabricio Montalvão, CGA, CGE
Renan Barreto Jorge, CGA, CGE

Gestao@shasset.com.br
RI@Shasset.com.br