

RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII

OUTUBRO - 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

945.078

PÚBLICO-ALVO

Investidor qualificado e profissionais

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

RESUMO DO FUNDO

RENDIMENTOS

R\$ 1,01
por cota

DY

12.87%
(cota de mercado)

PL (R\$)

98.796.188

DIVIDEND

1,01%
(cota de mercado)

DIVIDEND YIELD 12

6.57%

LIQ. MÉDIA (R\$/DIA)

9.790 mil

CDI +

**CDI +
2,00%**

% CDI

**109%
CDI**

NÚMERO DE COTISTAS

1.618

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.

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

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

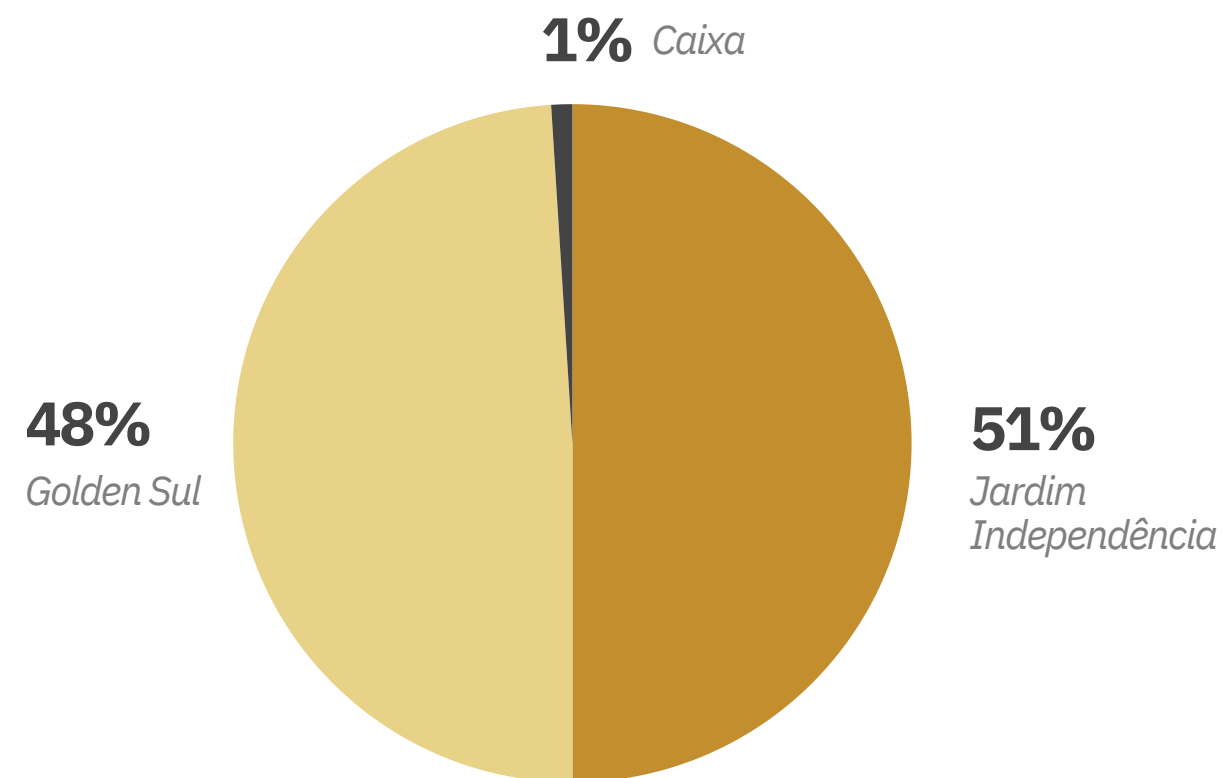
CENÁRIO MACROECONÔMICO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

GRÁFICO DE ALOCAÇÃO (R\$ MM)



Comentários da Gestão

Para outubro, está programado um dividendo de R\$ 1,013 por cota, distribuindo aproximadamente R\$ 958 mil reais no total, um dividend yield de 1,01% 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 6,57% 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. Dado que os ativos foram investidos no mês de novembro, traremos mais detalhes no relatório do próximo mês.

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.

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

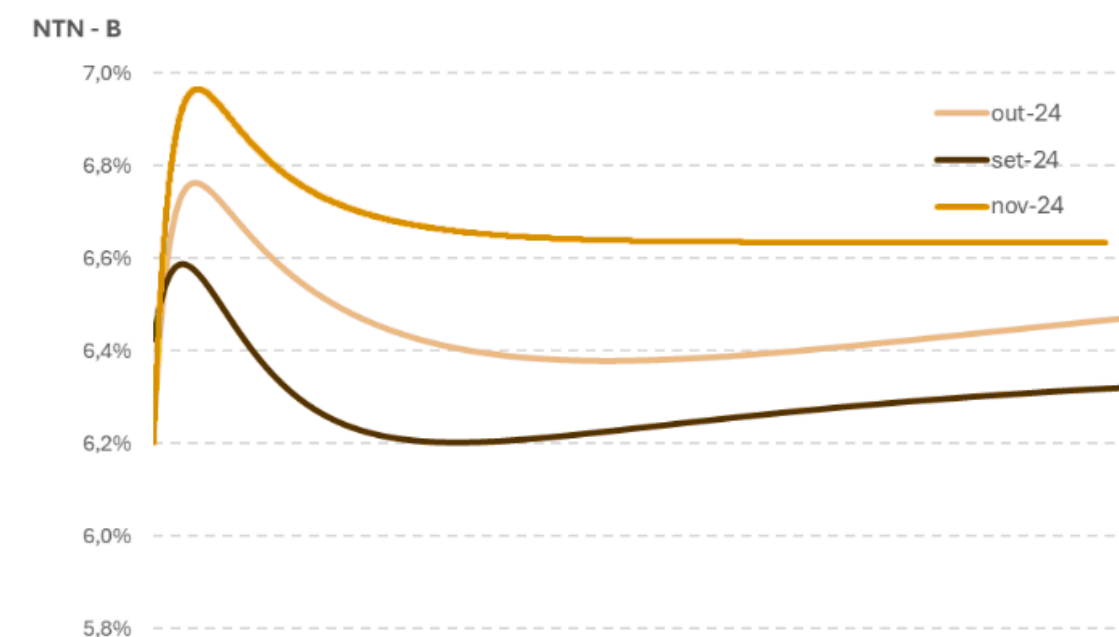
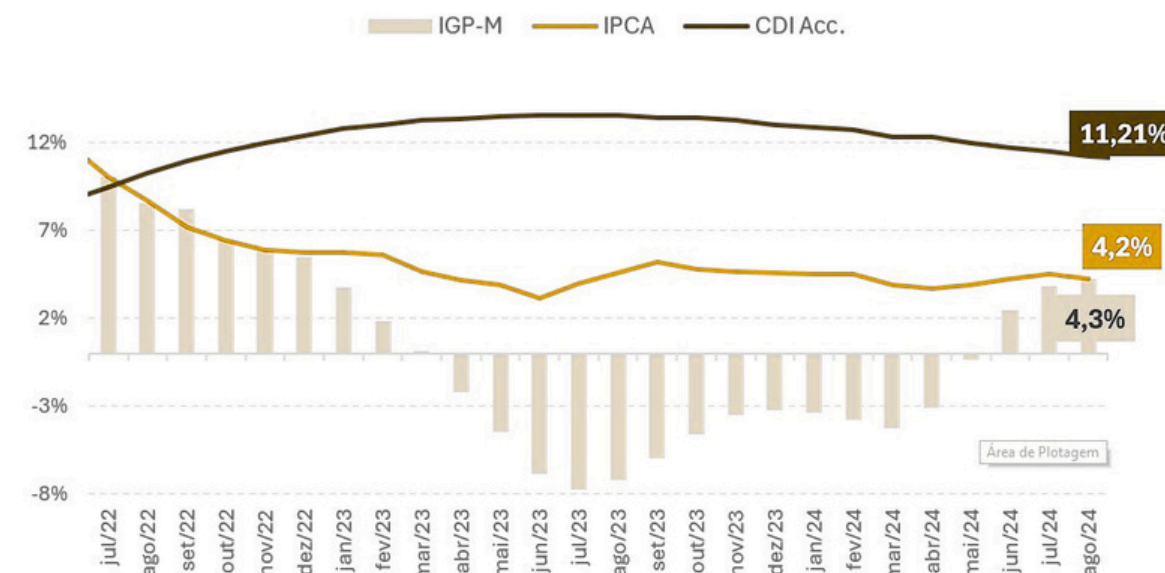
Brasil:

Neste mês o cenário econômico nacional não mostrou grandes variações. Provavelmente a principal notícia será o pacote de corte de gastos que deve ser apresentado pelo governo federal na próxima semana.

As apostas se concentram em um pacote que corrija algumas distorções na concessão do auxílio-desemprego e no Benefício de Proteção Continuada (BPC). Com outros ajustes, a expectativa é de um corte suficiente para se alcançar a meta de déficit de 0.25% do PIB em 2025 prevista pelo arcabouço fiscal. Basicamente, o que está sendo “ventilado” é que cada grupo de despesa entraria sob o arcabouço fiscal, fazendo com que praticamente todas as despesas obrigatórias sigam o marco.

A questão é que já não há grandes expectativas e confiança quanto à relevância desse pacote, dado que aparentemente as esperanças quanto a um governo proativo para conter a dívida pública já não existem mais. Mês a mês, vemos as expectativas de IPCA aumentarem no boletim Focus, e a depreciação contínua do real só piora esse cenário, dado que pode transmitir o aumento de preços para a economia interna. O IGPM, por exemplo, já começa a mostrar uma tendência de elevação.

Ontem (6 de novembro), o Copom decidiu pela elevação da Selic em 50 bps, dentro do esperado pela maioria dos analistas, chegando a 11.25% a.a.. Dependendo da trajetória fiscal e de outras variáveis, a expectativa é de que se chegue a uma taxa básica de juros de 12.25% no final do ciclo de aperto monetário. Na ata da reunião do Copom, foi destacado que a inflação e suas projeções seguem elevadas, enquanto o cenário internacional permanece incerto e exige cautela. Internamente, a atividade econômica continua forte, e o comitê reforça a importância de uma política fiscal responsável para ajudar a ancorar as expectativas e reduzir o prêmio de risco.



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

ANÁLISE MACROECONÔMICA

Exterior:

Com certeza a maior notícia desse mês é a eleição de Donald Trump como presidente dos EUA. Não só isso, o Senado começa a ter maioria republicana a partir de 2025, sendo que a Câmara dos Representantes ruma no mesmo caminho. Esses dois fatores são cruciais para elaborar possíveis cenários para o futuro, dado que vão permitir que diversas políticas, por mais polêmicas que sejam, possam ser implementadas.

A vitória foi disputada, sendo que nos swing states a margem de diferença máxima foi de 5,5%, em Arizona, sendo que em Winsconsin a vitória de Trump foi por apenas 0,9%, quase 30 mil eleitores. Para se ter mais noção do que esses números representam, por 244 mil votos Kamala Harris não venceu nos estados de Pennsylvania, Winsconsin e Michigan, que juntos somam 44 delegados, o suficiente para lhe dar a vitória. Esses pontos evidenciam uma sociedade ainda muito dividida, e dificilmente nos próximos anos e nas próximas eleições veremos algo diferente disso, indicando que as incertezas no ambiente global ainda devem perdurar. Na tabela abaixo podemos ver a comparação entre os dois candidatos nos swing states. Vale notar que todos (exceto Carolina do Norte) alternaram o partido vencedor entre a eleição de 2020 e 2024.

2020	2024	Swing State	# Delegados	% dos Votos			Votos totais		
				Harris	Trump	Diferença	Harris	Trump	Diferença
D	R	Arizona*	11	46,8%	52,3%	5,5%	1.168.439	1.306.327	137.888
D	R	Georgia	16	48,5%	50,7%	2,2%	2.542.236	2.657.668	115.432
D	R	Michigan	15	48,3%	49,7%	1,4%	2.719.163	2.799.097	79.934
D	R	Nevada*	6	47,2%	50,9%	3,7%	650.212	700.897	50.685
R	R	North Carolina	16	47,7%	51,1%	3,4%	2.684.549	2.876.398	191.849
D	R	Pennsylvania	19	48,5%	50,5%	2,0%	3.345.377	3.480.718	135.341
D	R	Winsconsin	10	48,8%	49,7%	0,9%	1.667.852	1.697.219	29.367
Total			93				14.777.828	15.518.324	740.496

* até 07/11/2024

Como comentado nas cartas macroeconômicas anteriores, as principais propostas do agora presidente-eleito seriam de: 1) aumentar as tarifas comerciais dos Estados Unidos em relação aos outros países, com foco na China; 2) redução de impostos para empresas e mais ricos; 3) deportações de imigrantes ilegais. É claro que devemos considerar que o que se fala nas campanhas não necessariamente será implementado em sua plenitude, mas podemos ver algo similar sendo concretizado.

ANÁLISE MACROECONÔMICA

Já sobre a expectativa de corte de impostos para empresas e para os mais ricos, a tendência seria de inicialmente gerar uma expansão no crescimento americano no curto prazo, ainda mais com a promessa de que dessa vez seria permanente. O outro efeito disso seria de aumentar o déficit fiscal dos EUA, que já se encontra em patamares elevados, ainda mais com a elevação da taxa de juros nos últimos anos.

Essas políticas, se totalmente ou parcialmente implementadas, possuem tendências inflacionárias, na medida em que fazem a economia ser menos eficiente e induzem aumento direto de preços. Além disso, a menor coleta de impostos expande o déficit fiscal americano. Com isso, além do aumento das incertezas geopolíticas, a curva de juros nos EUA deve se elevar para conter o aumento de preços, levando a uma expectativa de um dólar mais forte. Estimativas do FMI apontam que com essa agenda, o crescimento global poderia ser 0.8% menor em 2025 e 1.3% menor em 2026

Tivemos hoje (7 de novembro) a reunião do FOMC, onde o Comitê decidiu reduzir a faixa da taxa do Fed Funds em 25 bps, para entre 4,5% e 4,75%. Esse movimento foi dentro do esperado, dado o que foi verbalizado na última reunião sobre um corte total de 1% em 2024. Em sua ata, o Comitê observou que a atividade econômica continua a se expandir em ritmo sólido, com alguma melhora nas condições do mercado de trabalho, embora a taxa de desemprego tenha subido levemente e ainda permaneça baixa. A inflação está mais próxima do objetivo de 2%, mas continua um pouco elevada. Quanto às eleições, há certa preocupação com relação ao Fed, dado que Trump já realizou ameaças contra a independência do Banco Central americano.

Fundos Imobiliários:

No cenário econômico atual, os fundos imobiliários no Brasil destacam-se como uma alternativa atrativa para investidores que buscam rendimentos consistentes e diversificação. Com a taxa Selic elevada em 11,25% a.a., os FIs oferecem retornos competitivos e proteção contra a inflação, já que muitos contratos são indexados a índices de preços.

A possível implementação do pacote de corte de gastos pelo governo federal pode trazer maior estabilidade fiscal, beneficiando o setor imobiliário. Apesar das incertezas internacionais após as eleições nos EUA, o mercado imobiliário brasileiro mantém fundamentos sólidos e demanda forte por imóveis. Os fundos imobiliários apresentam-se como uma opção interessante para compor a carteira de investimentos, oferecendo potencial de retornos atrativos mesmo diante dos desafios econômicos atuais.

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	set/24	out/24
Total de Receitas	2.637	630.872	531.218	503.830	519.357	609.052	1.001.342
Receitas Totais	-	623.137	527.220	499.532	513.467	554.600	532.433
Receita Operacional	-	722.709	774.244	762.598	776.607	735.635	670.738
Distritos	-	(46.650)	(67.702)	(60.708)	(24.612)	(39.630)	(28.372)
Imposto	-	(53.087)	(25.983)	(26.914)	(81.029)	(27.217)	(45.347)
Custos de Obra	-	-	(35.585)	(9.312)	(106.100)	(46.973)	(40.744)
Provisão de Despesas SPE	-	-	(60.000)	(120.000)	(40.000)	(40.000)	-
Outros	-	(875)	(57.754)	(46.132)	(11.400)	(27.215)	(23.841)
Correção Monetária	-	5.172	2.003	2.298	1.078	2.107	(106)
Rendimento Caixa	2.637	2.563	1.995	2.000	4.812	52.345	469.015
Total de Despesas	(26.892)	(22.687)	-	(3.633)	(91.856)	(98.025)	(99.634)
Despesas do Fundo	(26.892)	(22.687)	-	(3.633)	(91.856)	(98.025)	(99.634)
Total Distribuído	-	477.924	494.896	492.657	470.264	474.742	958.000
Resultado Acumulado	371.879	760.206	766.160	790.317	708.251	770.752	1.400.208
Qtd. de Cotas	447.870	447.870	447.870	447.870	447.870	447.870	945.078
Distribuição por cota (R\$)	0	1,067	1,105	1,100	1,050	1,060	1,014
Cota de Mercado	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
DY Cota de Mercado	0,00%	1,07%	1,10%	1,10%	1,05%	1,06%	1,01%
Cota Patrimonial	-	99,94	98,82	97,67	106,68	107,75	104,53
DY Cota Patrimonial	-	1,07%	1,12%	1,13%	0,98%	0,98%	0,97%

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DADOS GERENCIAIS

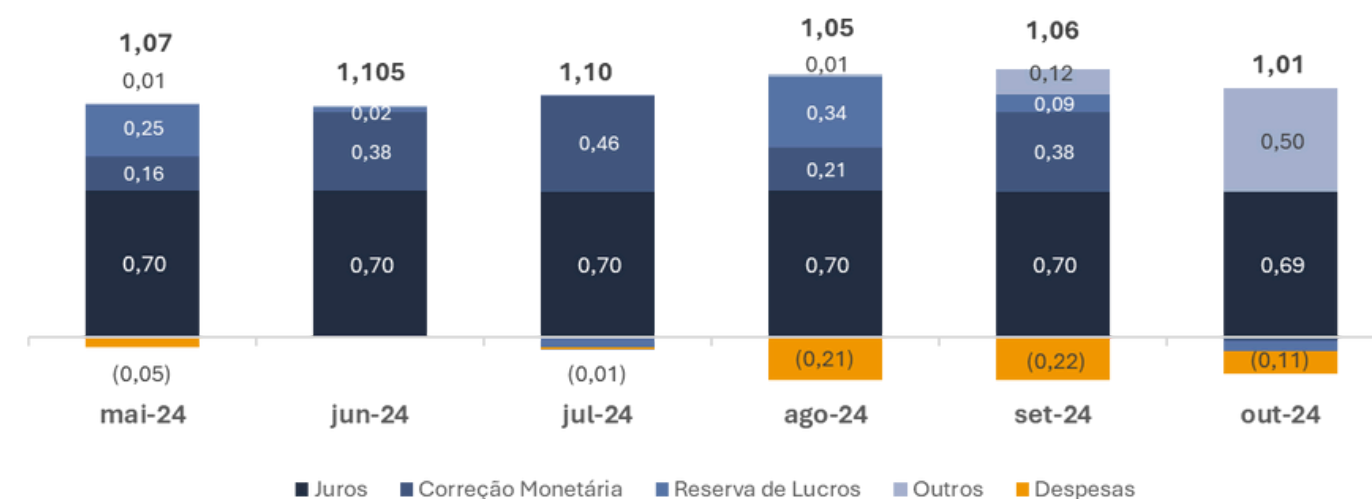
DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

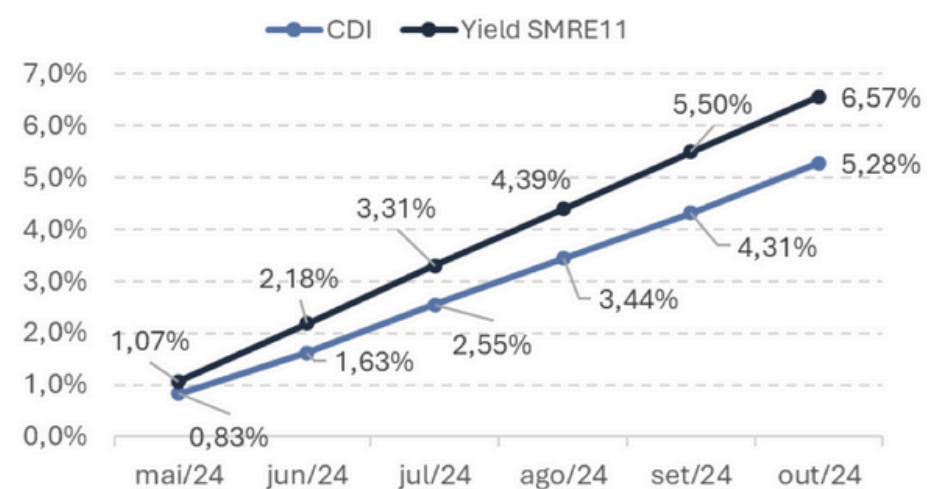
**DIVIDEND YIELD (12M) X
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**



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

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



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.

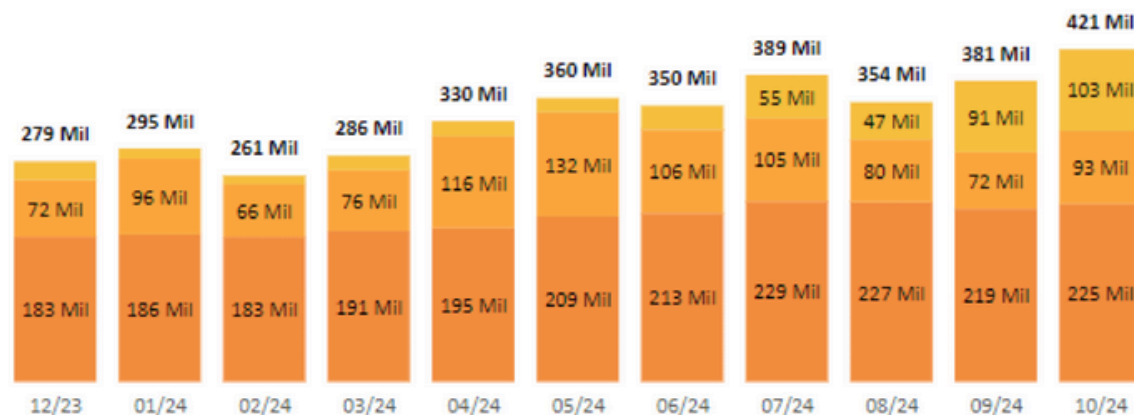
O projeto está localizado em Montes Claros – MG. Conta com VGV de R\$ 36,55 milhões e 647 unidades.

ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA

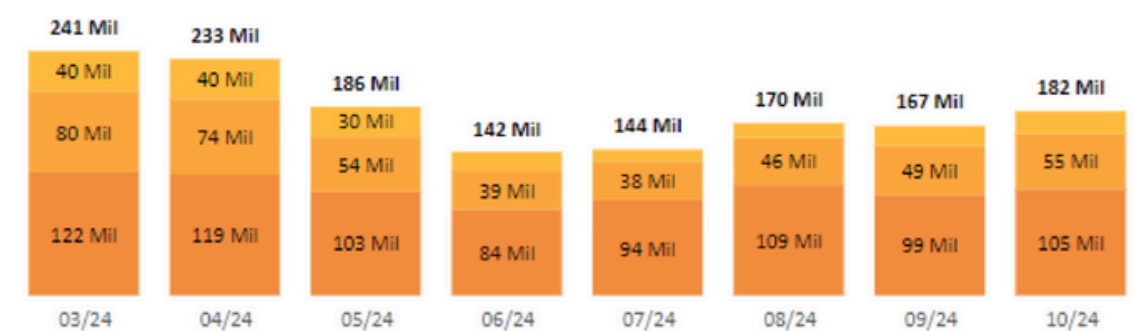
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



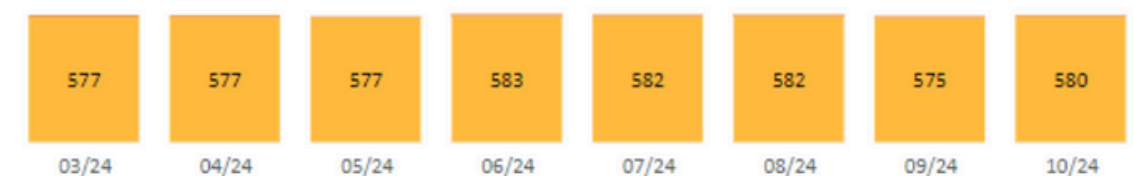
Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90



Elegibilidade (Quantidade de Contratos)

Elegíveis Inelegíveis



No último mês analisado, o desempenho comercial do empreendimento apresentou características mistas. Em outubro de 2024, as vendas líquidas mantiveram-se em território negativo, com um saldo de -6, o que indica que os distratos ainda estão impactando o balanço final. Apesar disso, o volume bruto de vendas sugere um esforço contínuo para sustentar o desempenho de comercialização.

O valor médio de venda, que havia alcançado um pico notável de R\$ 119 mil em agosto de 2024, retornou para um patamar mais baixo de R\$ 76 mil em outubro. Essa queda sugere uma possível oscilação de mercado ou ajustes nos valores oferecidos, impactando a média de preços. No entanto, a trajetória do valor médio de venda ao longo dos meses mostra que o empreendimento teve períodos de valorização, o que pode ser explorado estrategicamente.

Na inadimplência, houve uma leve elevação no montante total, alcançando R\$ 182 mil em outubro. Os valores estão distribuídos entre as faixas de atraso, com destaque para a faixa <30 dias, o que indica que uma parte significativa dos contratos ainda possui atrasos recentes. Esse cenário exige atenção contínua para manter a saúde financeira do portfólio.

Por fim, o "Valor Presente Elegível" segue uma trajetória de amortização estável, mostrando que o montante dos pagamentos esperados está em declínio, projetando-se para uma redução constante até 2038. Essa amortização indica uma liquidez progressiva do empreendimento, que pode favorecer a previsibilidade financeira e permitir o planejamento de longo prazo.

Em resumo, o empreendimento se encontra em um momento de desafios em relação à estabilidade das vendas líquidas e ao controle da inadimplência, mas com um histórico de valorização no preço médio e uma projeção de liquidação constante dos contratos, o que sustenta um cenário de resiliência e oportunidades para ajustes estratégicos.

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

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

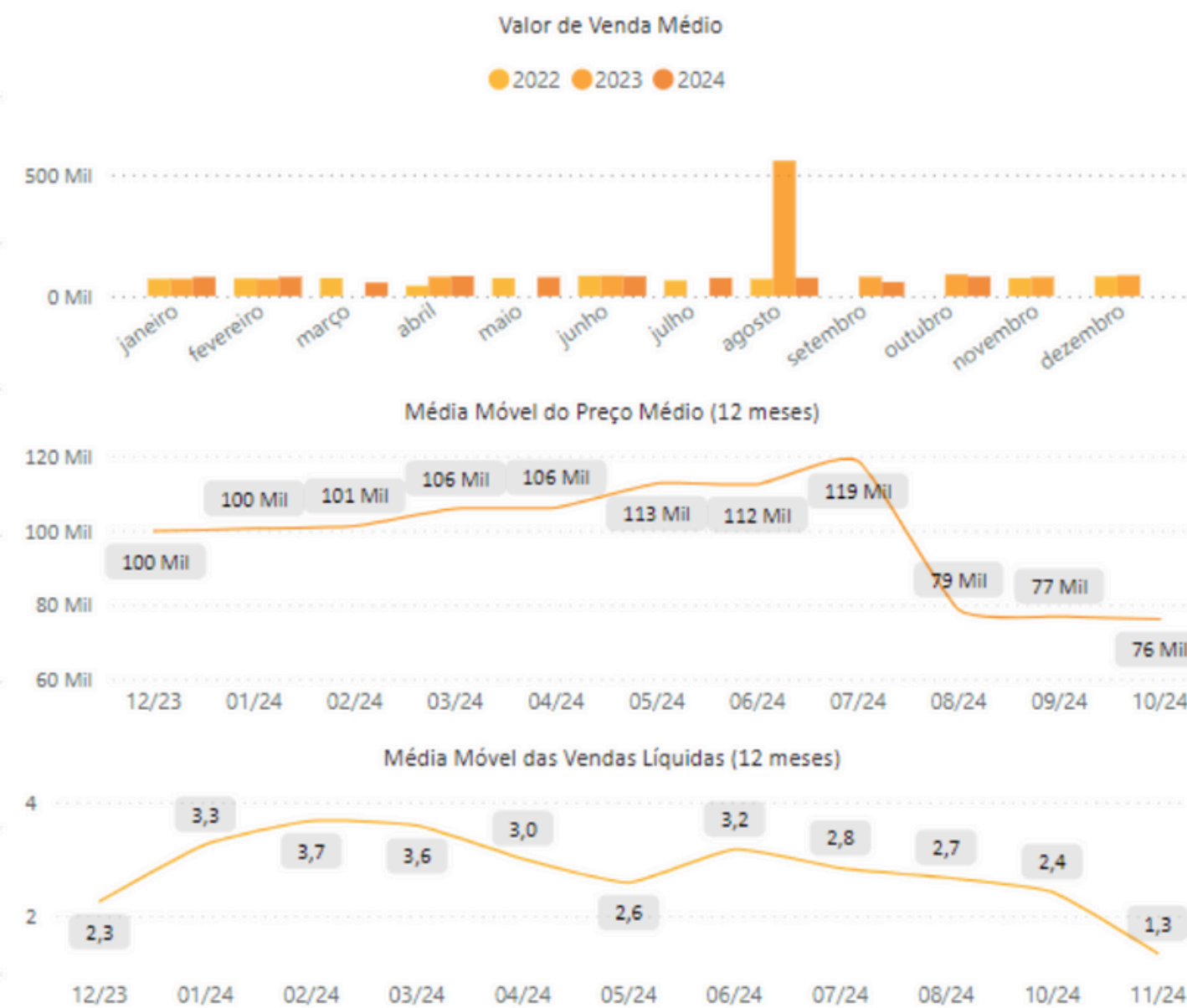
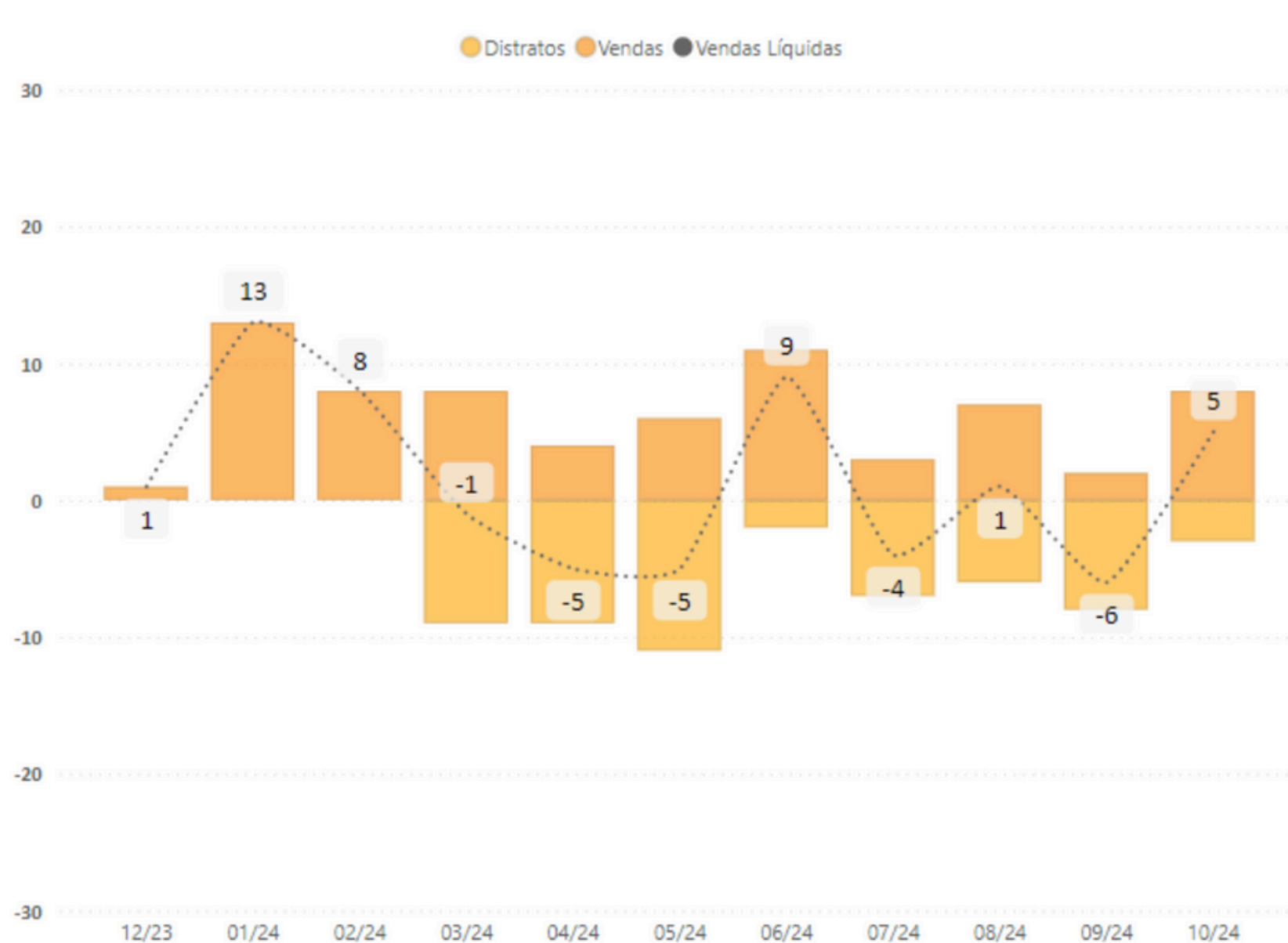
DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

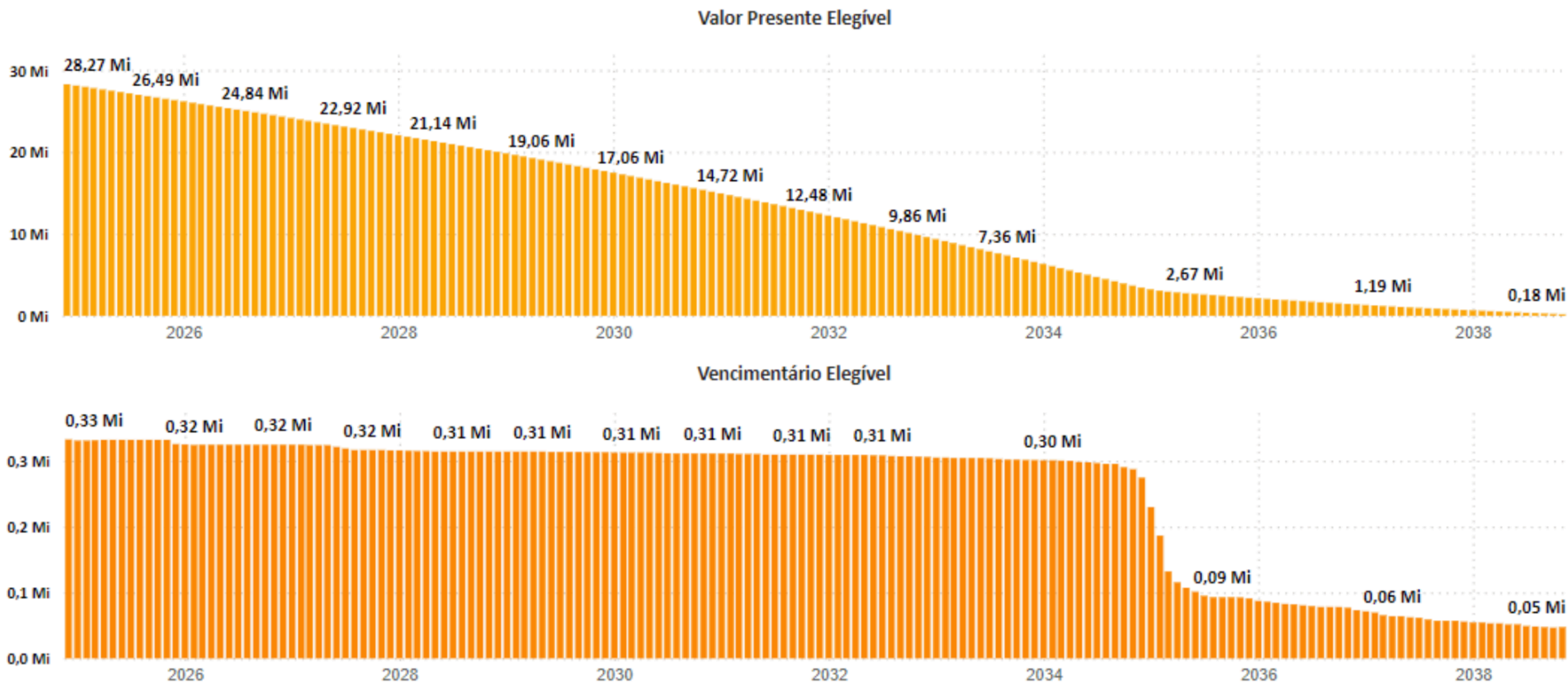
ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA



ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA

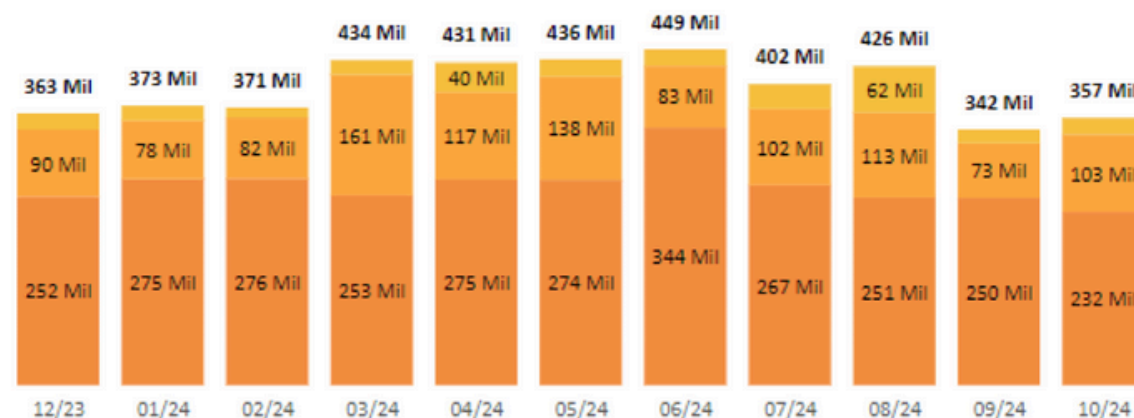


ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

GOLDEN SUL

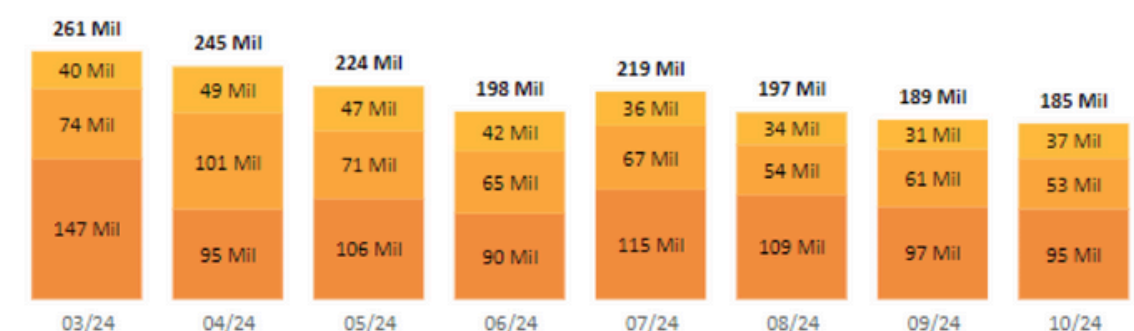
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



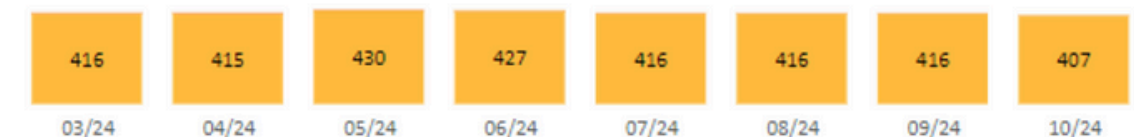
Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90



Elegibilidade (Quantidade de Contratos)

Elegíveis Inelegíveis



No mês de outubro de 2024, o cenário comercial do empreendimento mostra sinais de amadurecimento e estabilidade. As vendas líquidas registraram um leve aumento, refletindo uma recuperação após alguns meses de oscilações. Esse saldo positivo indica que as vendas brutas estão conseguindo superar os distratos, ainda que de maneira modesta, o que é um avanço importante para a sustentabilidade comercial do loteamento.

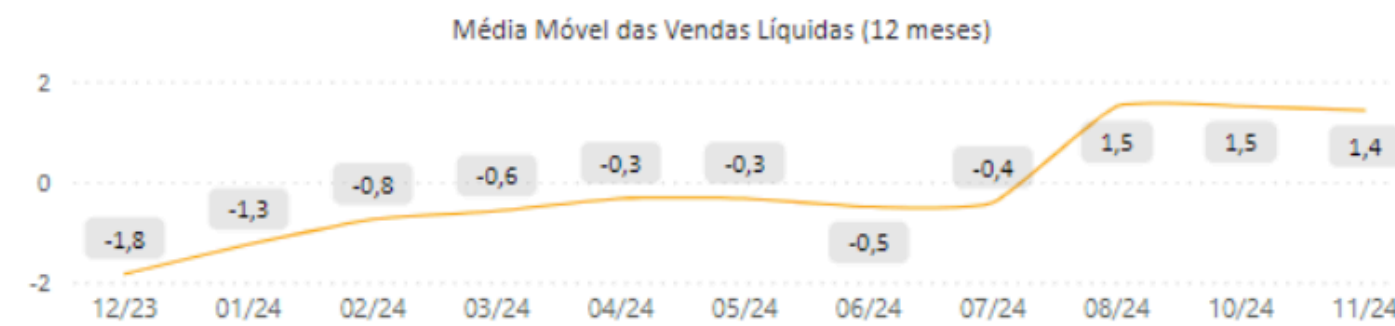
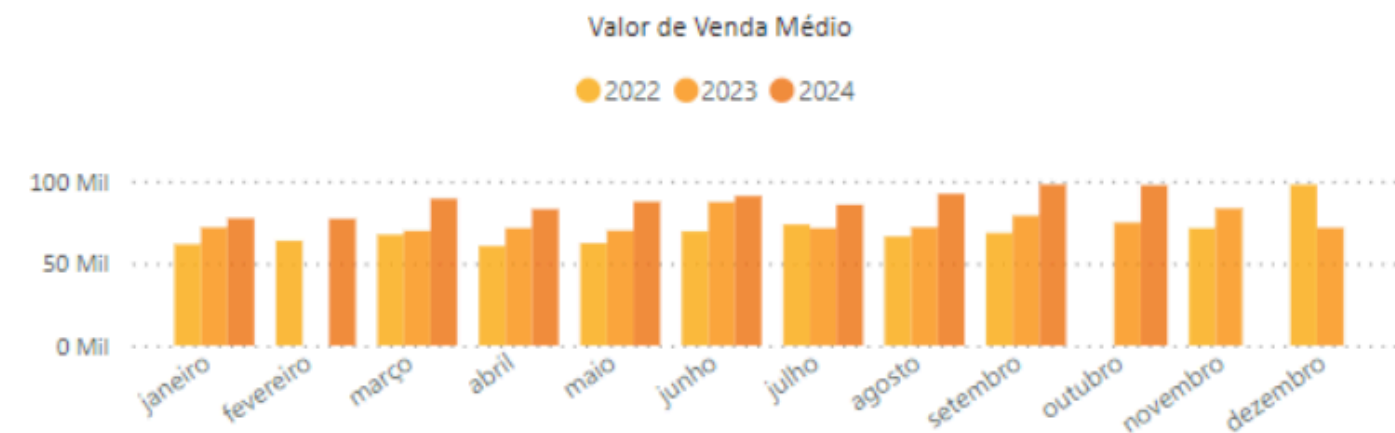
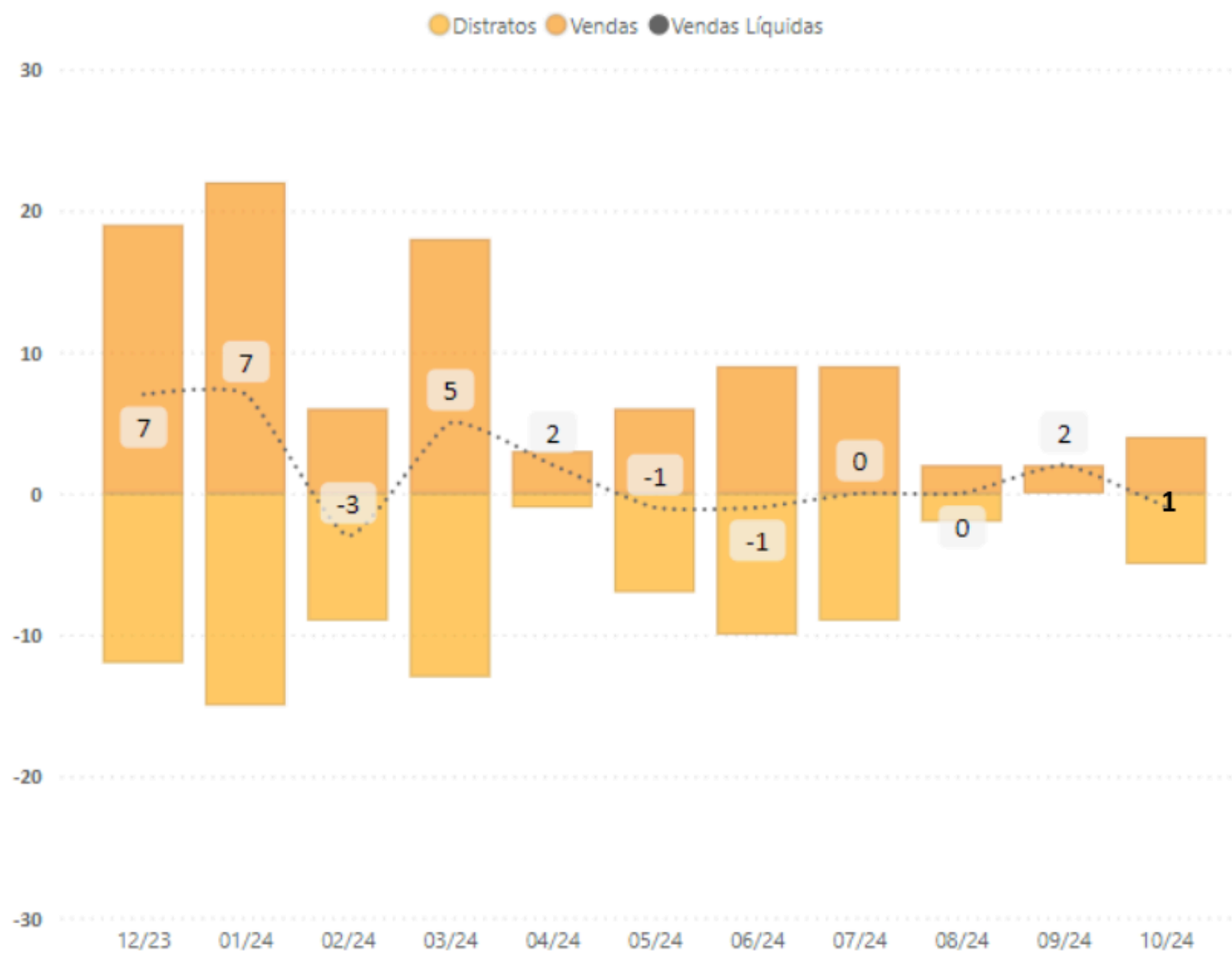
Além disso, o valor médio de venda alcançou R\$ 86 mil, o maior valor registrado ao longo do ano. Esse crescimento contínuo no preço médio é um indicativo positivo, sugerindo tanto uma possível valorização do empreendimento quanto uma estratégia bem-sucedida de posicionamento de preços. Manter esse patamar pode fortalecer a percepção de valor para os compradores e sustentar o desempenho financeiro.

A análise da média móvel das vendas líquidas, que se mantém positiva (em torno de 1,4), reforça essa tendência de estabilidade e consolidação no mercado. Essa métrica indica que o empreendimento não apenas tem conseguido manter vendas líquidas positivas nos últimos meses, mas também está começando a estabilizar sua operação, com menor volatilidade nos resultados.

Em resumo, o empreendimento encerra o mês em uma posição sólida, com vendas estáveis, preços em alta e distratos sob controle. Esse cenário favorável oferece uma base robusta para potencializar novas estratégias comerciais e fortalecer a presença no mercado, criando um ambiente propício para o crescimento sustentável.

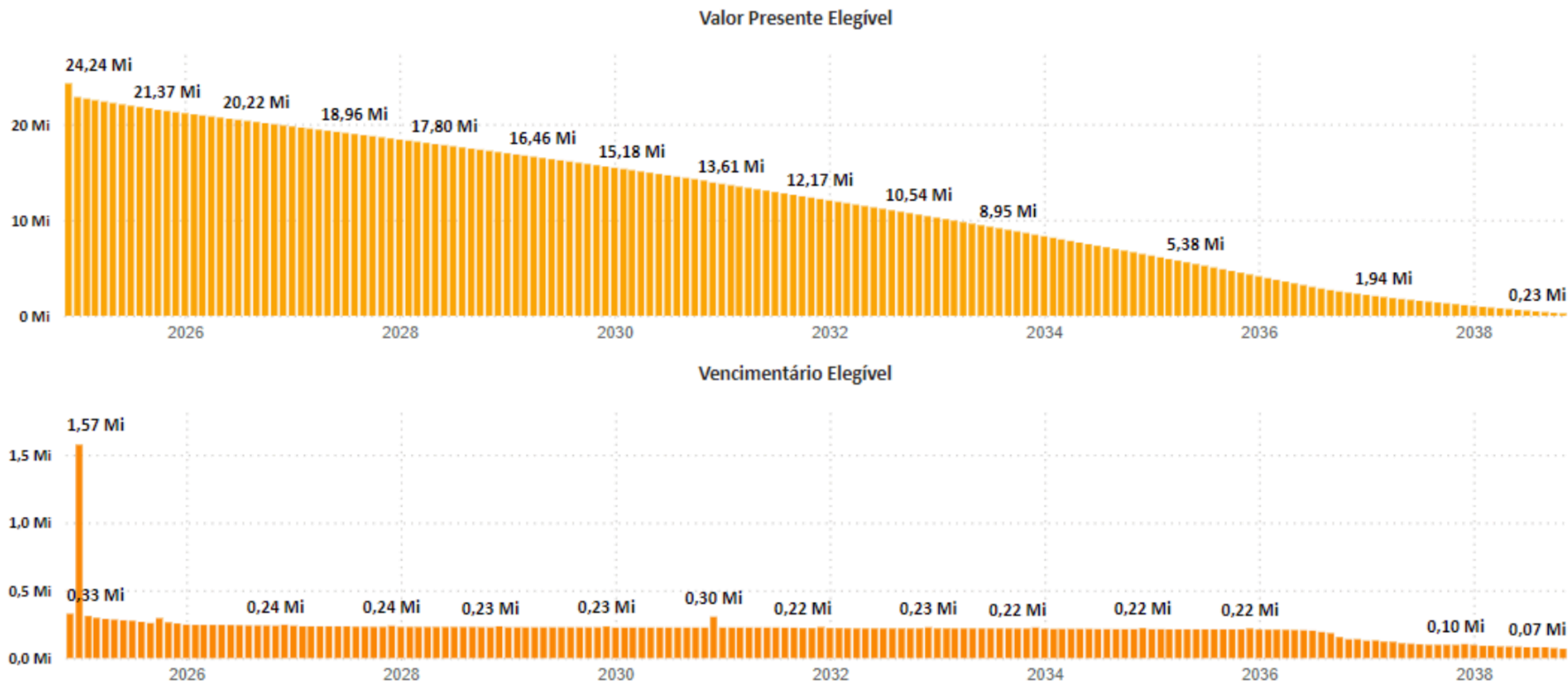
ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

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 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

Fabricio Montalvão, CGA, CGE

Otávio Farhat Fernandes

Gestao@shasset.com.br

RI@Shasset.com.br

SMARTHOUSE
INVESTMENTS

SHASSET