

RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII

NOVEMBRO - 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\$ 1,02
por cota

DY

12.95%
(cota de mercado)

PL (R\$)

98.551.642

DIVIDEND

1,02%
(cota de mercado)

DIVIDEND YIELD 12

7,66%

LIQ. MÉDIA (R\$/DIA)

4.558 mil

CDI +

**CDI +
2,77%**

% CDI

**129%
CDI**

NÚMERO DE COTISTAS

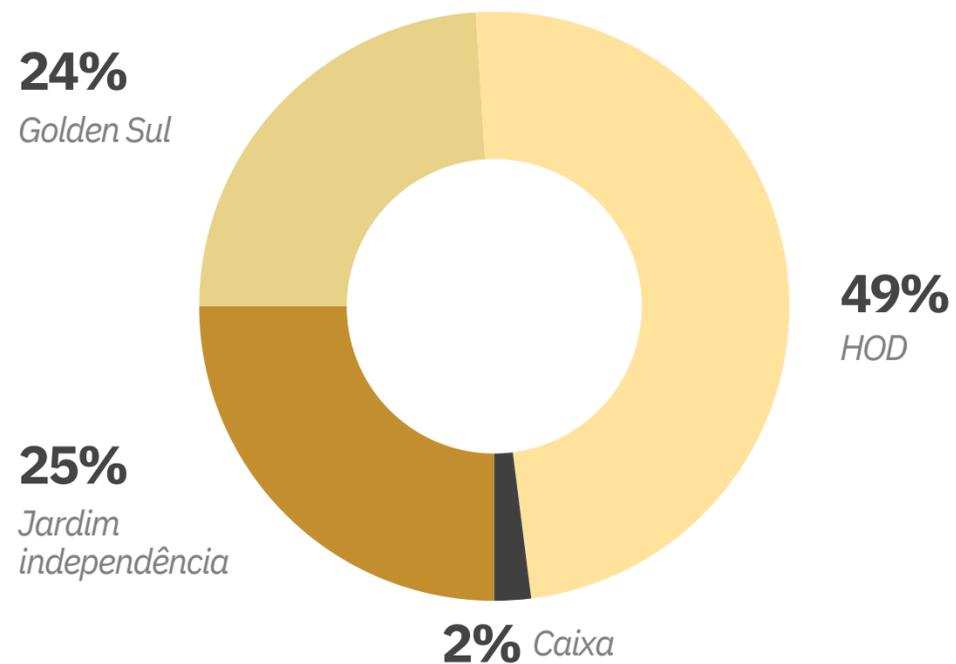
1.625

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 novembro, está programado um dividendo de 1,02 por cota, distribuindo aproximadamente R\$ 963 mil reais no total, um dividend yield de 1,02% em relação à cota de mercado (R\$100 no fechamento de novembro). 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 7,66% 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 relatório gerenciais o acompanhamento dos que já são operacionais. Para os próximos meses, esperamos um recebimento médio mensal de R\$ 635.000,00 .

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 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.

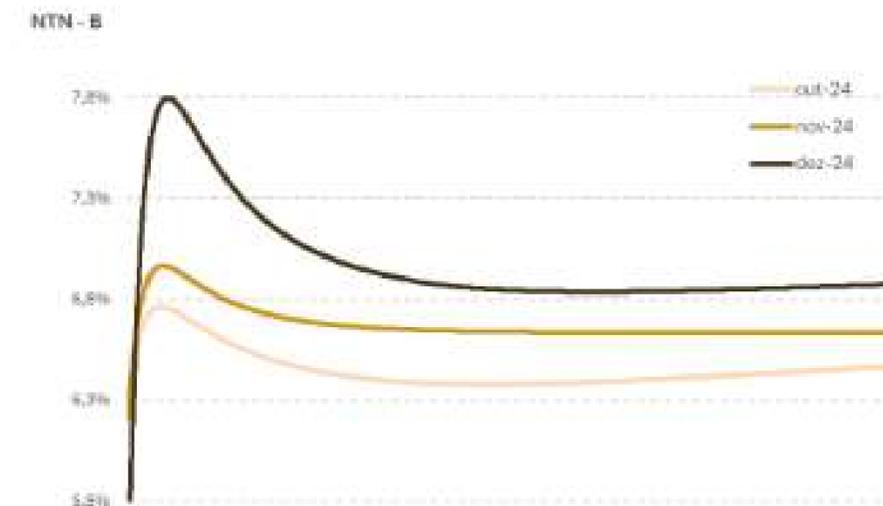
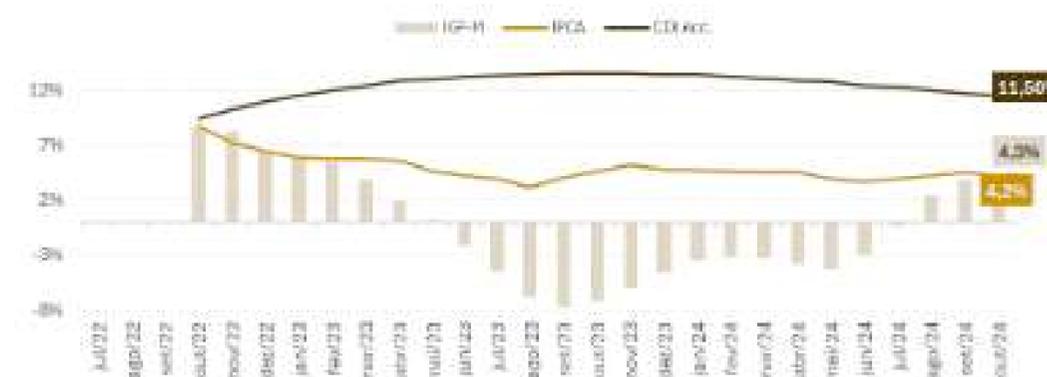
ANÁLISE MACROECONÔMICA

Brasil:

Muitos concordam que o descontrole fiscal brasileiro é uma das grandes questões a serem resolvidas para que o caminho do desenvolvimento sustentável seja encontrado. Após idas e vindas, um pacote de controle do déficit público foi anunciado em novembro. O consenso parece ser de que as medidas não são suficientes para se resolver essa questão de modo adequado. A resposta dos agentes econômicos foi clara, com os yields na ponta longa da curva apresentando grande elevação, refletindo uma maior preocupação com os rumos e riscos do desempenho econômico no Brasil.

Primeiro, dado que grande parte dos gastos do governo federal são indexados ao salário-mínimo, é evidente que a regra em que essa variável é reajustada altera a dinâmica desses fatores. Com o que foi proposto agora, o salário-mínimo cresceria pela inflação do último ano se adicionando um valor entre 0.6% e 2.5%, dependendo do crescimento medido pelo PIB. É verdade que essa proposta é minimamente um bom sinal dadas as características da atual gestão, mas ainda é tímida frente ao que é realmente necessário. Também, foram divulgadas alterações no abono salarial, onde agora seria devido apenas aos trabalhadores que ganham até 1.5 salário-mínimo. O problema é que esse ajuste levará 10 anos.

Com isso, a previsão do governo é de que a economia de gastos chegaria à casa de 70 bilhões nos próximos dois anos, enquanto as estimativas de muitos analistas estão na faixa entre 37 e 40 bilhões de reais no mesmo período. Nesse momento parece ser possível dizer que não há mais esperanças em relação ao compromisso do governo com o controle do déficit público. Começamos a observar uma desancoragem das expectativas inflacionárias. Como consequência desse cenário, alguns analistas já começam a discutir a possibilidade de entrarmos em dominância fiscal, ou seja, uma situação em que o Banco Central perde eficiência no controle da estabilidade inflacionária por conta do desarranjo das contas públicas.



ANÁLISE MACROECONÔMICA

Exterior:

Em um contexto internacional, os EUA e a Europa apresentam trajetórias econômicas e monetárias divergentes. Enquanto o Federal Reserve norte-americano mostra sinais de cautela na redução de juros devido à manutenção da inflação acima de 2% e ao crescimento econômico mais sólido, o Banco Central Europeu enfrenta um cenário de fraco desempenho econômico e inflação abaixo da meta, levando a expectativas de cortes mais agressivos nas taxas de juros. Essa diferença reflete não apenas condições macroeconômicas desiguais entre as regiões, mas também a influência das políticas fiscais e comerciais em cada uma, como os planos de Trump nos EUA.

No âmbito político, os EUA passam por transformações ideológicas internas, com o Partido Democrata afastando-se do eleitorado moderado à medida que se desloca mais à esquerda em questões sociais e culturais. Esse movimento tem contribuído para uma realocação do apoio de minorias e grupos mais conservadores em termos de valores, alterando a dinâmica eleitoral. Assim, enquanto as economias e políticas monetárias divergem de um lado do Atlântico, mudanças ideológicas e eleitorais internas afetam a estabilidade política e a credibilidade econômica do outro.

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	nov/24
Total de Receitas	2.637	630.872	531.218	503.830	519.357	609.052	1.001.342	1.016.946
Receitas Totais	-	623.137	527.220	499.532	513.467	554.600	532.433	584.802
Receita Operacional	-	722.709	774.244	762.598	776.607	735.635	670.738	793.748
Distratos	-	(46.650)	(67.702)	(60.708)	(24.612)	(39.630)	(28.372)	(45.548)
Imposto	-	(53.087)	(25.983)	(26.914)	(81.029)	(27.217)	(45.347)	(78.556)
Custos de Obra	-	-	(35.585)	(9.312)	(106.100)	(46.973)	(40.744)	(10.848)
Provisão de Despesas SPE	-	-	(60.000)	(120.000)	(40.000)	(40.000)	-	(40.000)
Outros	-	(875)	(57.754)	(46.132)	(11.400)	(27.215)	(23.841)	(33.995)
Investimento HOD Holding (Smart A.)	-	-	-	-	-	-	-	390.336
Correção Monetária	-	5.172	2.003	2.298	1.078	2.107	(106)	2.573
Rendimento Caixa	2.637	2.563	1.995	2.000	4.812	52.345	469.015	39.235
Total de Despesas	(26.892)	(22.687)	-	(3.633)	(91.856)	(98.025)	(99.634)	(56.769)
Despesas do Fundo	(26.892)	(22.687)	-	(3.633)	(91.856)	(98.025)	(99.634)	(56.769)
Total Distribuído	-	477.924	494.896	492.657	470.264	474.742	958.000	963.981
Total Distribuído Acumulado	-	477.924	972.820	1.465.477	1.935.741	2.410.483	3.368.483	4.332.463
Resultado Acumulado	(24.255)	578.758	1.107.973	1.605.872	2.032.295	2.541.214	3.443.028	4.403.205
% do Resultado Distribuído	0%	83%	88%	91%	95%	95%	98%	98%
Qtd. de Cotas	447.870	447.870	447.870	447.870	447.870	447.870	945.078	945.079
Distribuição por cota (R\$)	0	1,067	1,105	1,100	1,050	1,060	1,014	1,02
Cota de Mercado	100,00	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%	1,02%
Cota Patrimonial	-	99,94	98,82	97,67	106,68	107,75	104,53	104,28
DY Cota Patrimonial	-	1,07%	1,12%	1,13%	0,98%	0,98%	0,97%	0,98%

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

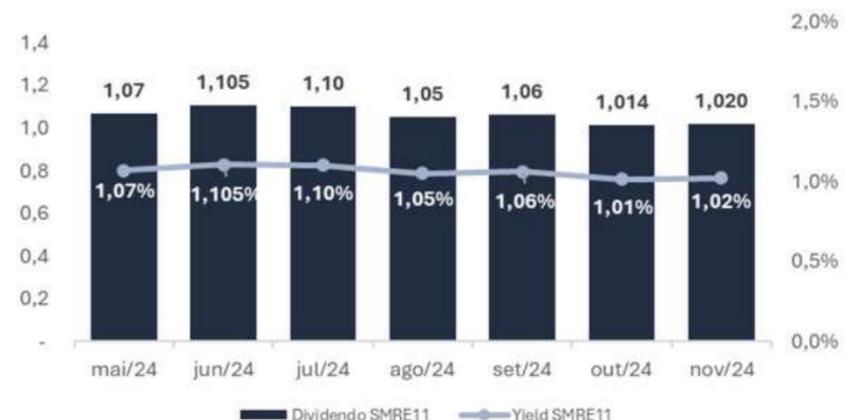
CENÁRIO MACROECONÔMICO

DADOS GERENCIAIS

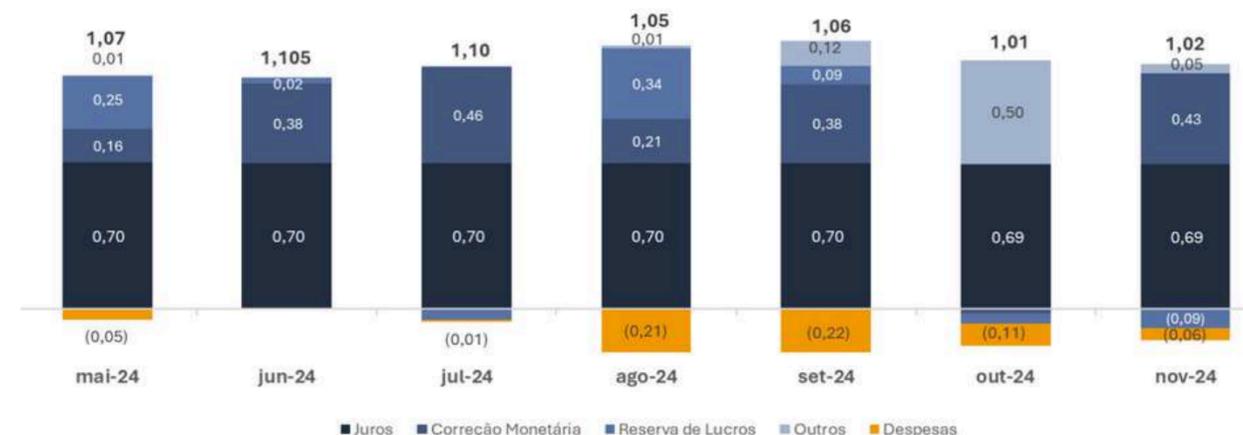
DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

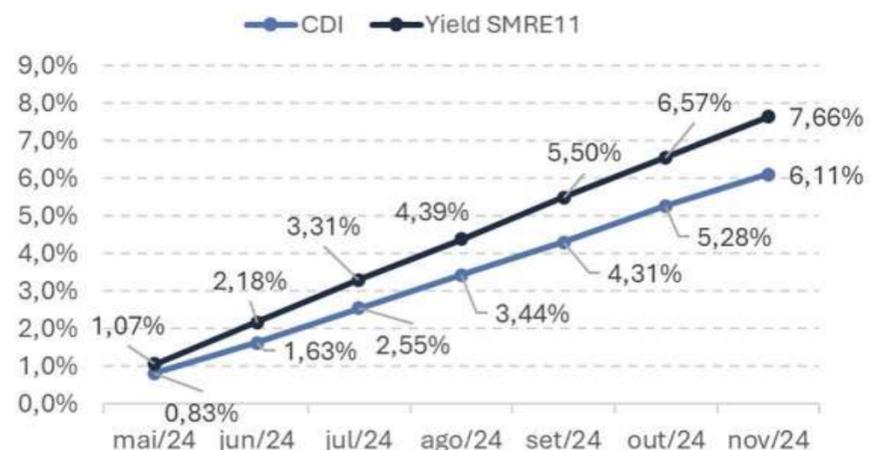
**DIVIDEND YIELD (12M) X
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**



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.

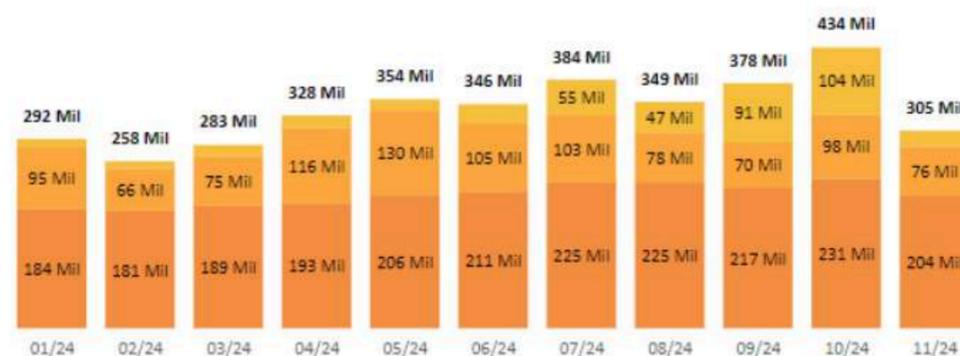
O projeto está localizado em Montes Claros – MG. Conta com VGV de R\$ 36,55 milhões e 647 unidades.

ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



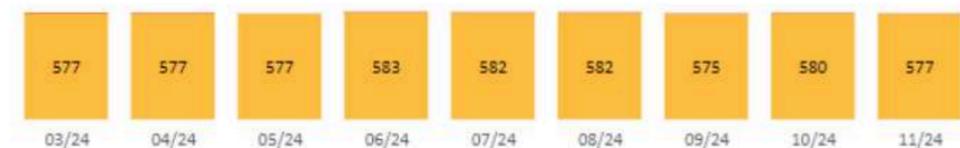
Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90



Elegibilidade (Quantidade de Contratos)

Elegíveis Inelegíveis

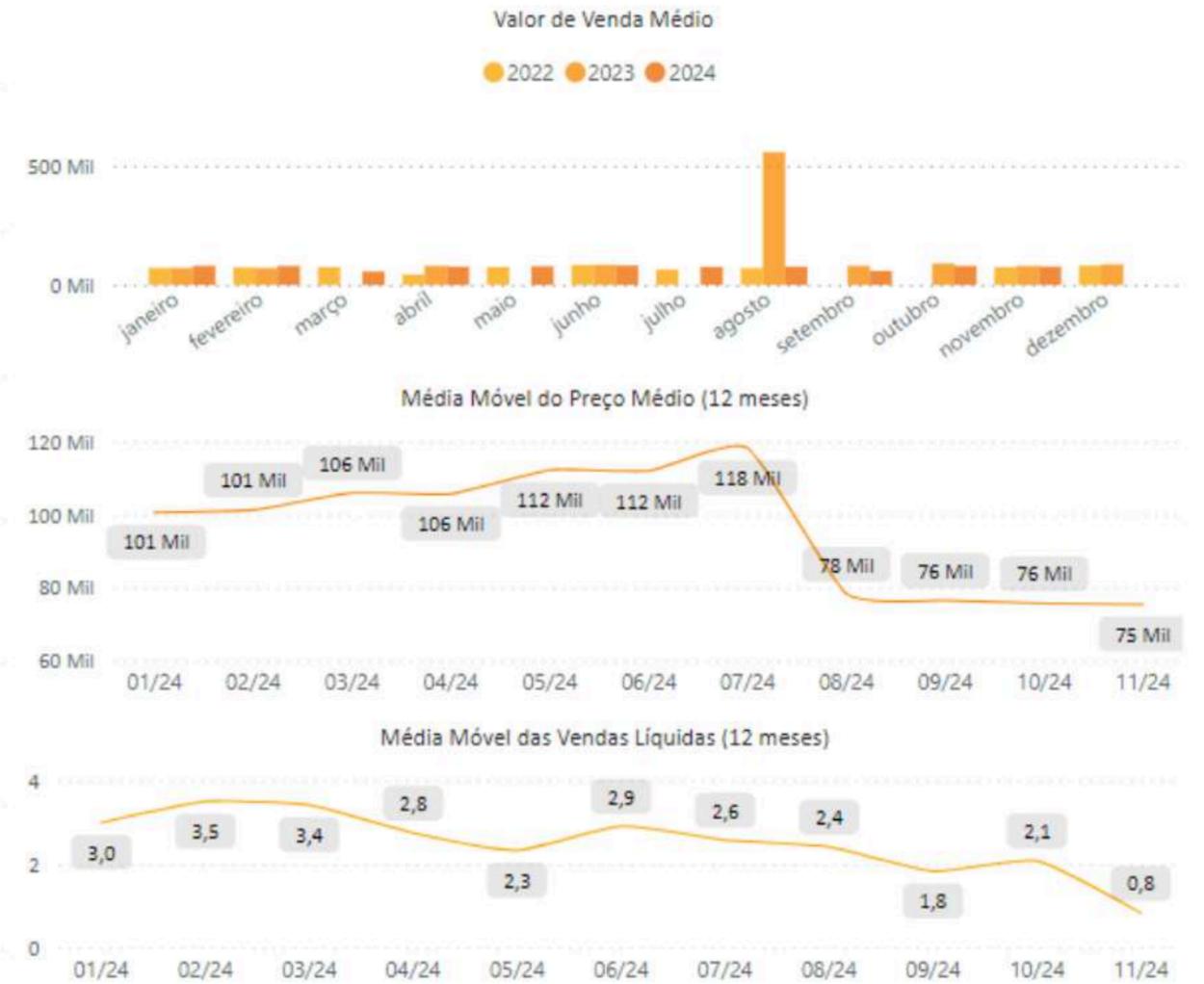


Em novembro o empreendimento apresentou -2 vendas líquidas, derivada de 8 vendas e 10 distratos. Como é um projeto com venda avançadas, essa oscilação não afeta muito a sua performance geral e não gera preocupações. O valor médio de venda das unidades ainda se encontra perto da média dos últimos meses.

O mês anterior apresentou um faturamento acima do normal principalmente por conta de uma grande quantidade de parcelas antecipadas. Dado que o mesmo não ocorreu em novembro, o faturamento foi menor. Mas os outros componentes se mantiveram relativamente estáveis. De modo similar, a inadimplência não apresentou grandes variações, ficando praticamente inalterada em seu valor total.

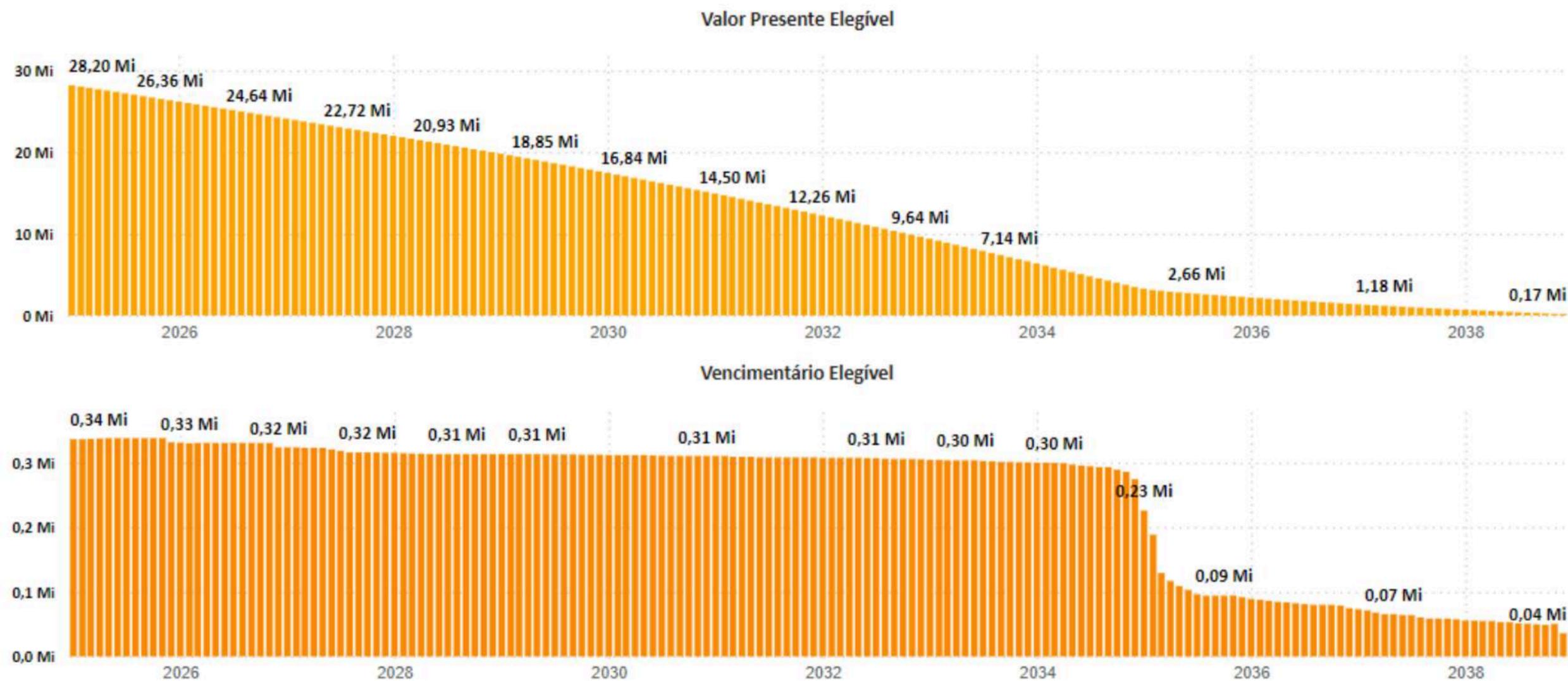
ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA



ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA

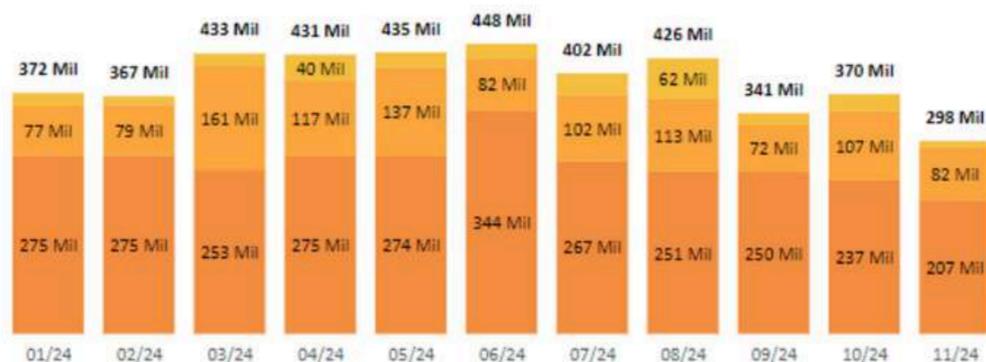


ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

GOLDEN SUL

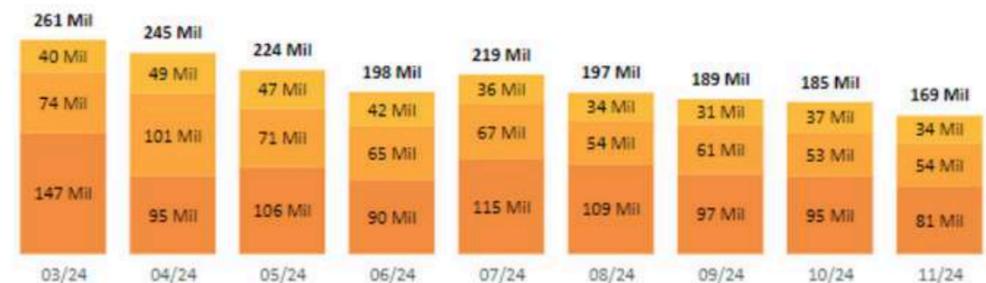
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



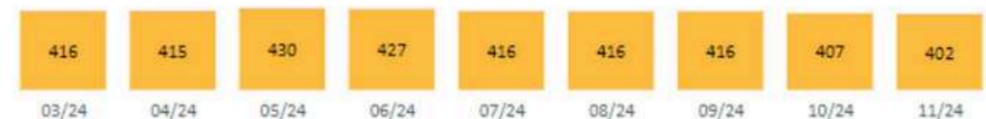
Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90



Elegibilidade (Quantidade de Contratos)

Elegíveis Inelegíveis

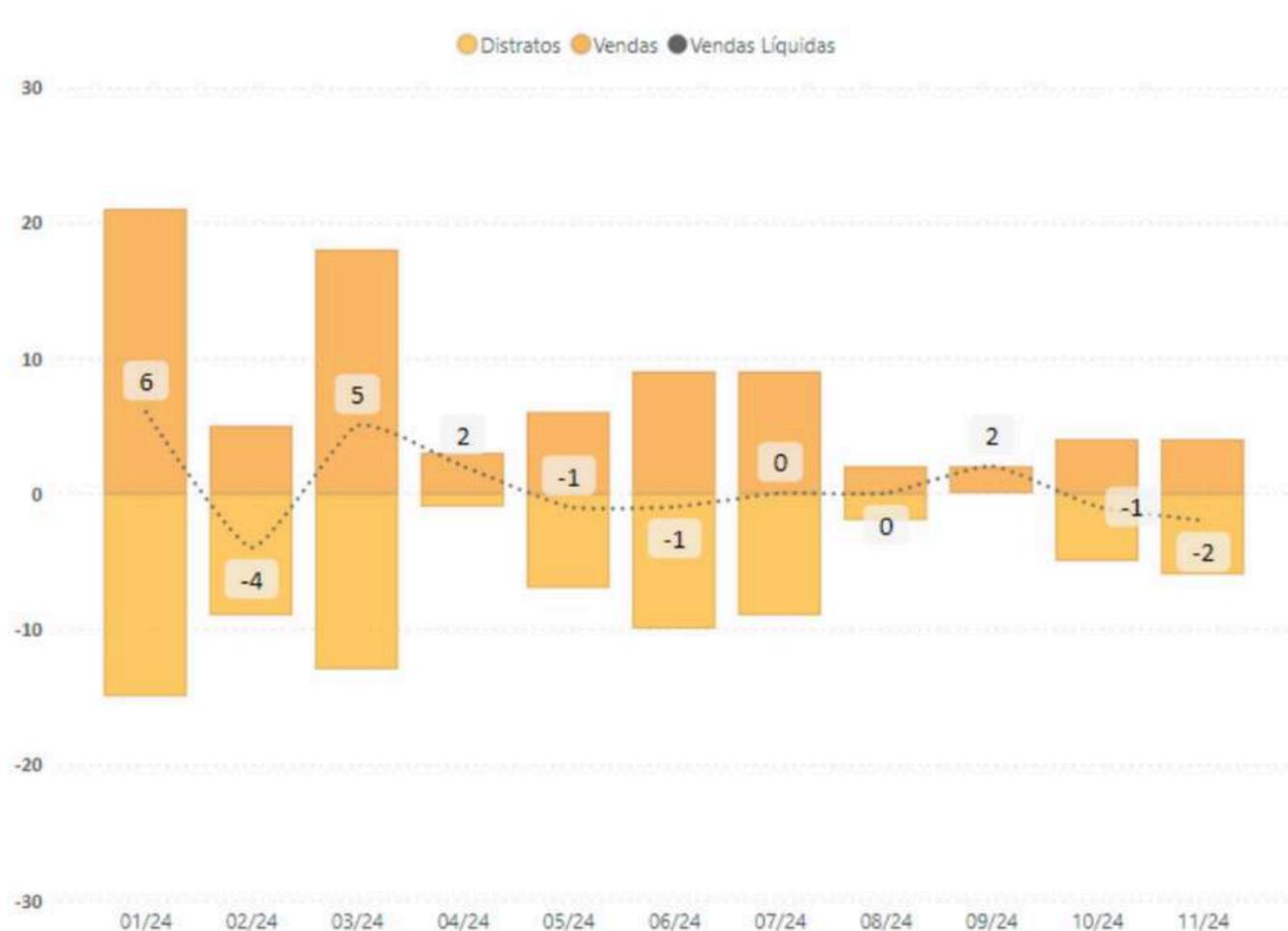


Em novembro tivemos -2 vendas líquidas no projeto, longe da média de 1 venda líquida por mês. Porém, como as vendas já estão bastante avançadas, essas pequenas oscilações não são fatores de preocupação. Do mesmo modo, o valor médio de vendas continua mostrando grande estabilidade.

O faturamento vem apresentando certa queda desde agosto de 2024. Porém, isso é esperado de uma carteira já bem performada, e que agora basicamente só requer uma boa gestão. Trazer o gráfico de inadimplência junto a esse debate só reforça o argumento. Como podemos ver, os valores atrasados vêm caindo progressivamente ao longo do ano. Logo, não é um aumento desses valores que causariam a redução do faturamento. Do mesmo modo, não observamos um grande aumento nos distratos, onde as vendas líquidas praticamente estão estáveis.

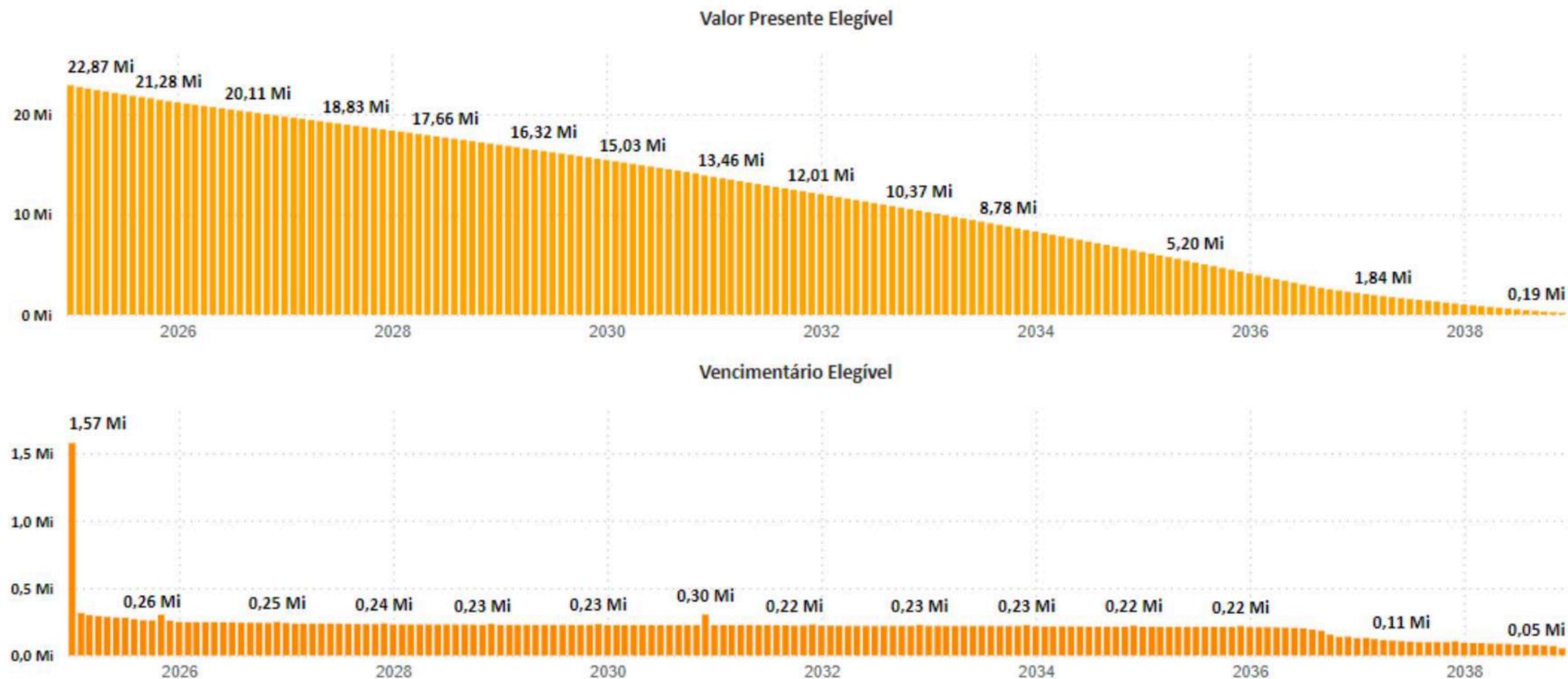
ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

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.

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

ACOMPANHAMENTO DE DE PORTFÓLIO - HOD



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 uma cronograma com a previsão de início de obras das não-operacionais.

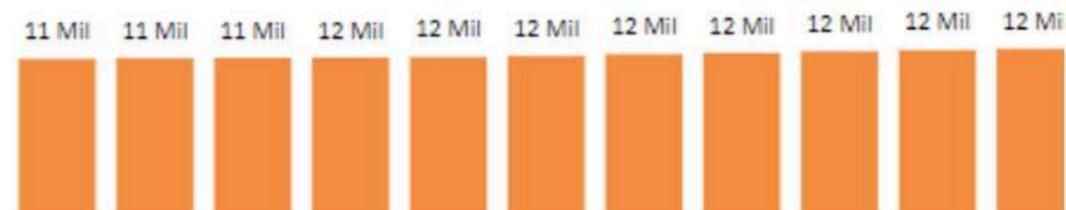
ACOMPANHAMENTO DE DE PORTFÓLIO - HOD

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.

ACOMPANHAMENTO DE DE PORTFÓLIO - HOD

OPERACIONAIS

MARICÁ

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)



ACOMPANHAMENTO DE DE PORTFÓLIO - HOD

OPERACIONAIS

SÃO JUDAS

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)



ACOMPANHAMENTO DE DE PORTFÓLIO - HOD

OPERACIONAIS

GOLDEN MANAUS

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado

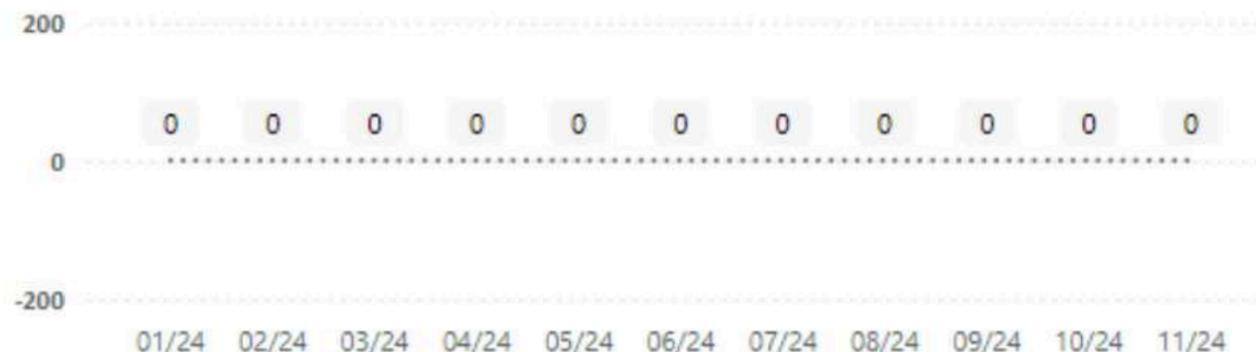


Inadimplência: histórico

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



Distratos Vendas Vendas Líquidas



Média Móvel do Preço Médio (12 meses)



ACOMPANHAMENTO DE DE PORTFÓLIO - HOD

OPERACIONAIS

SÃO ROQUE

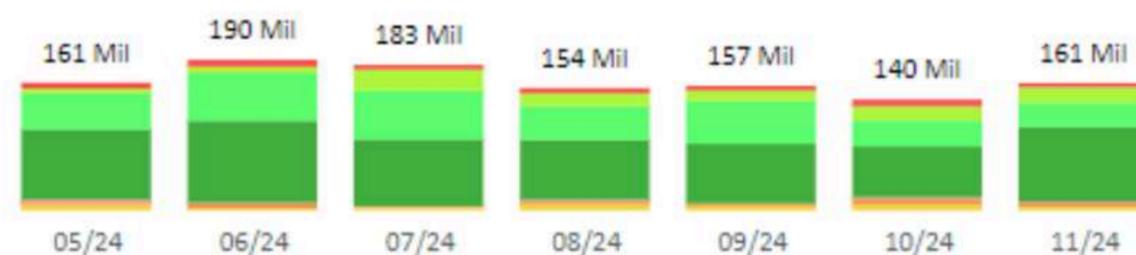
Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

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



ACOMPANHAMENTO DE DE PORTFÓLIO - HOD

OPERACIONAIS

TOWER MOSÁICO II

Faturamento

Do Mês Recuperado Antecipado



Inadimplência: histórico

Faixa < 30 < 60 < 90



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

ACOMPANHAMENTO DE DE PORTFÓLIO - HOD

— NÃO OPERACIONAIS

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

Fabricio Montalvão, CGA, CGE

Otávio Farhat Fernandes

Guilherme Mendonça, CGA, CGE, CFA

Gestao@shasset.com.br

RI@Shasset.com.br

SMARTHOUSE
INVESTMENTS

SHASSET