

RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII

SETEMBRO - 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 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)

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\$ 1,06
por cota

DY

13,49%
(cota de mercado)

PL (R\$)

48.268.130

DIVIDEND

1,06%
(cota de mercado)

DIVIDEND YIELD 12

5,50%

LIQ. MÉDIA (R\$/DIA)

864 mil

CDI +

**CDI +
2,80%**

% CDI

**126%
CDI**

NÚMERO DE COTISTAS

1.265

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.

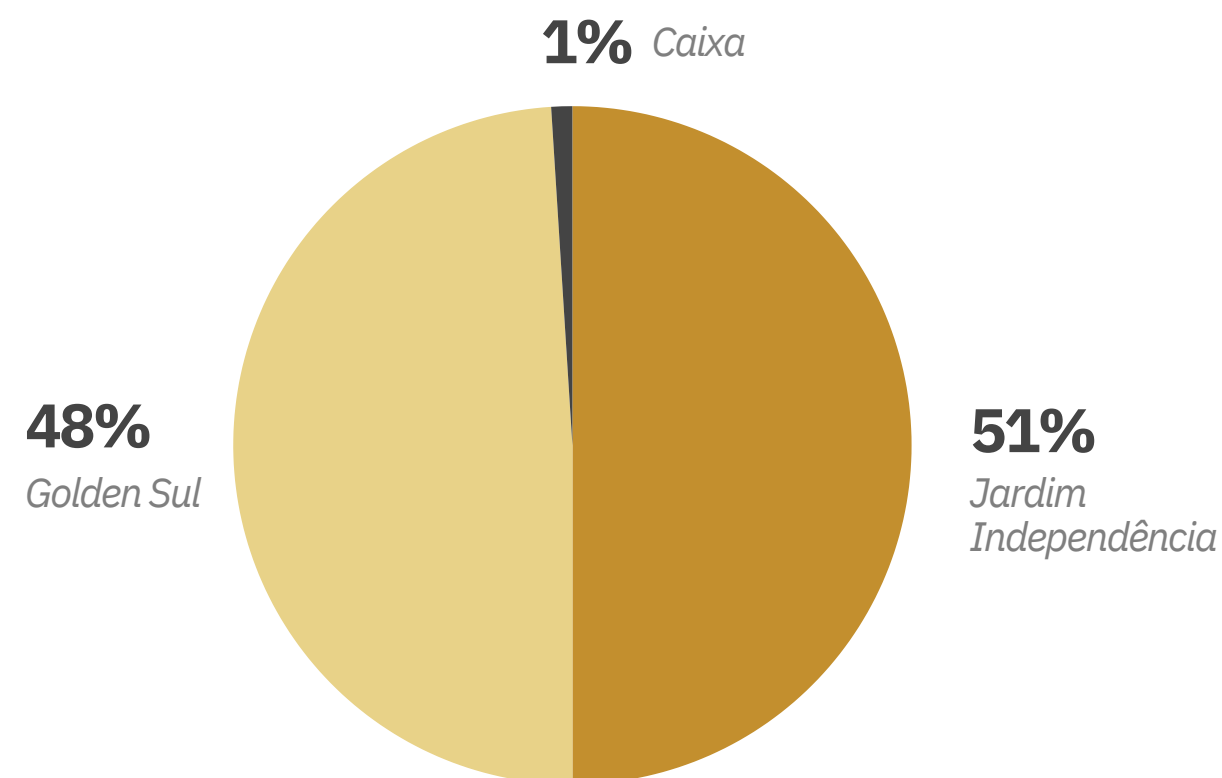
1 Serão integralizadas 497.208 cotas obtidas no Follow-on do fundo.

2 Pós Follow-on

[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 setembro, está programado um dividendo de 1,06 por cota, distribuindo aproximadamente R\$ 474 mil reais no total, um dividend yield de 1,06% 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 5,50% 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.

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:

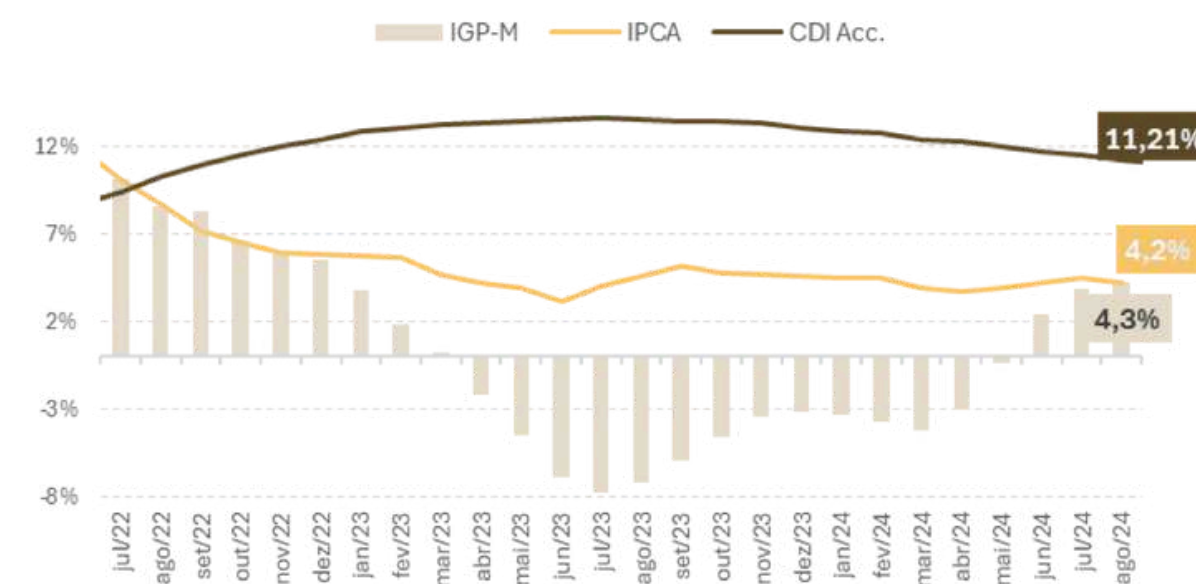
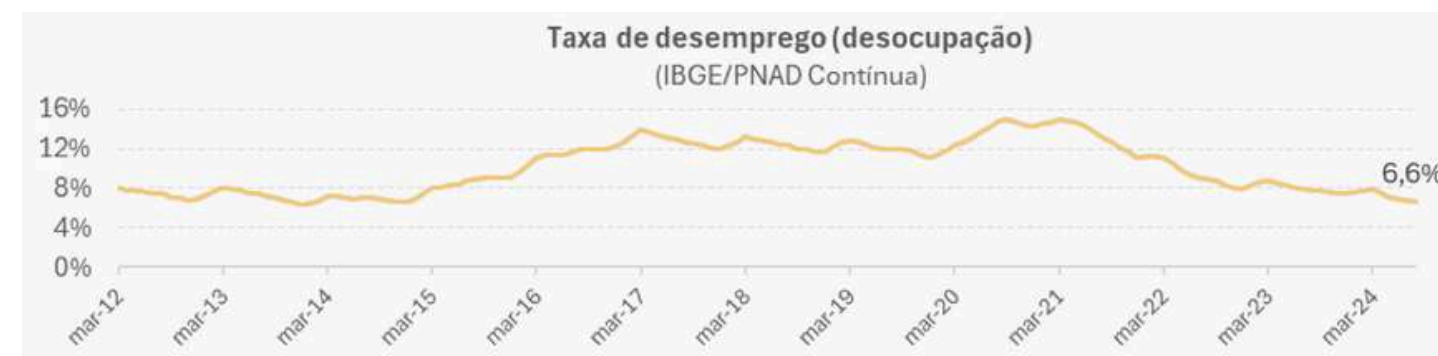
Tivemos em setembro a divulgação do Relatório de Inflação Semestral do Banco Central. Nele, verificamos alguns temas já recorrentes na análise econômica do país, e alguns que vêm se tornando fatores de preocupação. Essas questões formaram algumas das justificativas para a elevação da Selic na última reunião do Copom em 25 bps.

Começando pelo mercado de trabalho, há uma discussão sobre as causas da forte geração de emprego, que no final de agosto chegou a 6.6%, a menor desde janeiro de 2014, quando estava em 6.5%. Já começam a surgir algumas evidências quanto à eficácia de reforma trabalhista de 2017, mas seus efeitos podem se confundir com a forte política fiscal exercida pelo governo federal, tema recorrente de todas as análises econômicas no Brasil. Ainda nesse campo, outra variável que vem chamando a atenção é o salário nominal, que mostra um crescimento de 8% ao ano e começa a superar a tendência pré-pandemia.

Outro fator levantado pelo Relatório de Inflação é o cenário interno com dinamismo maior do que o esperado, se verificando uma resiliência do consumo, sendo que as constantes elevações de previsão de crescimento do PIB através desse ano e o crescimento recente de setores mais afetados pelo ciclo econômico podem ser indícios disso.

Um indício dessa demanda forte é o hiato do produto em campo positivo, ou seja, a renda do país se encontra acima do seu potencial. Isso exerce pressão sobre a inflação, dado que a oferta não consegue corresponder no curto prazo à demanda gerada pelo consumo.

Nesse cenário, o BC brasileiro já fala em desancoragem das expectativas da inflação. Como abordamos no mês passado, isso pode ser verificado através do Boletim Focus semanal, onde a estimativa do IPCA para 2024 vinha se elevando constantemente. Para algumas casas, para se alcançar a meta de inflação de 2026, seria necessária uma taxa de juros em 11.25% a.a.



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

ANÁLISE MACROECONÔMICA

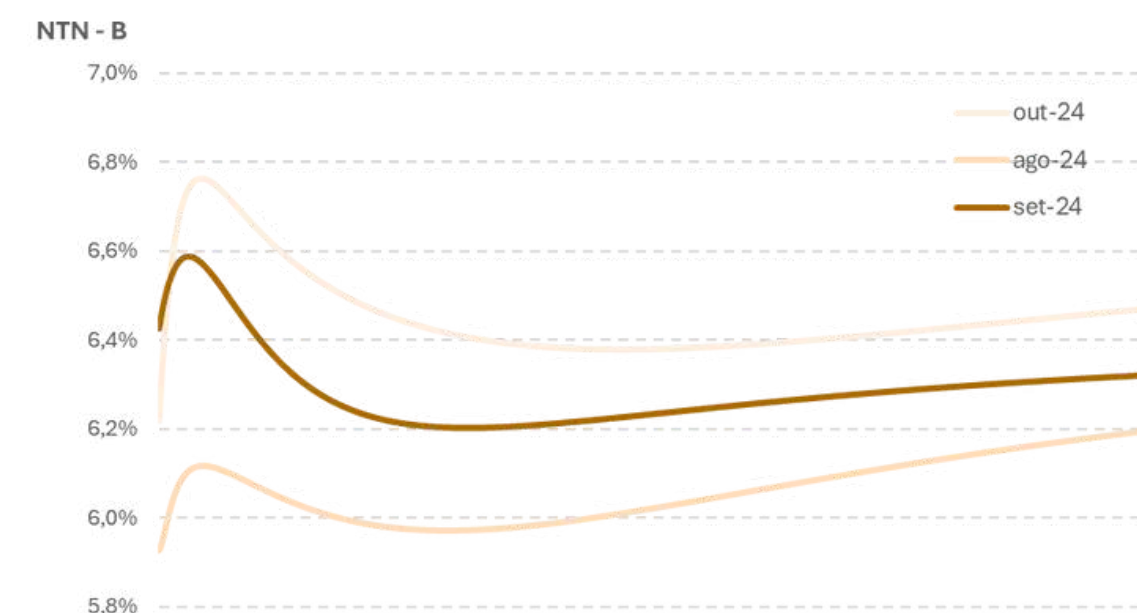
Exterior:

Tivemos um corte considerável na taxa básica de juros americana (Fed Fund Rates) na última reunião do FOMC, de 0.5%, sendo que a expectativa da maioria dos analistas era de um corte de 25 bps. Para as próximas reuniões, o presidente do Fed Jerome Powell foi duro ao afirmar que não se deve esperar movimentos tão agressivos como esse. Os indicadores econômicos americanos já mostravam alguma desaceleração, sendo que existia um pequeno medo de recessão. Mesmo assim, há um certo consenso de que a atitude do Fed foi arriscada. Essa decisão pode se revelar conflituosa com as propostas dos dois candidatos à presidência do país. Ambas envolvem políticas fiscais ativas ações inflacionárias, como altas tarifas de comércio.

Verificamos também o anúncio de um pacote de estímulos econômicos na China, a segunda maior economia do mundo. O governo chinês divulgou que traria incentivos fiscais e afrouxamento monetário para tentar aquecer o mercado interno, que vem perdendo força já desde a pandemia. Os mercados reagiram positivamente a essas notícias, mas sob uma análise de longo prazo, pode ser difícil afirmar que essa será a solução para o problema chinês, dado que parece ser uma questão mais estrutural. Além disso, sob ameaças de maiores barreiras tarifárias por parte dos EUA e de países europeus, que são grande parte do mercado chinês, as incertezas ficam ainda maiores.

No Oriente Médio as tensões se elevaram ainda mais entre setembro e outubro, ameaçando os cenários econômicos mundiais. Ataques de Israel sobre o Líbano mirando o Hamas trouxeram para o conflito o Irã, que respondeu a ofensiva atacando cidades israelenses. Por enquanto não temos uma guerra generalizada na região, mas para muitos analistas o risco é elevado, o que reflete a elevação do preço do petróleo Brent nas últimas semanas, dado que os campos iranianos seriam alvos prováveis, além de possivelmente envolver os EUA nesse conflito.

No contexto dos investimentos, os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) merecem destaque diante desse cenário macroeconômico. A elevação da Selic tende a impactar o setor imobiliário, já que taxas de juros mais altas encarecem o crédito e podem reduzir a demanda por imóveis. Isso pode refletir no desempenho dos FIIs e, conseqüentemente, no IFIX, que é o índice que acompanha esses fundos. Além disso, a pressão inflacionária e a desancoragem das expectativas podem afetar os rendimentos dos FIIs, uma vez que a rentabilidade real pode ser comprometida. Por outro lado, a resiliência do consumo e a melhora no mercado de trabalho podem atenuar esses efeitos, mantendo uma demanda consistente por espaços comerciais e residenciais. No caso, a gestão continua acreditando que o FII Smart tem potencial de enfrentar bem esse momento, dado que seus investimentos já estão performados e possuem baixa inadimplência.



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

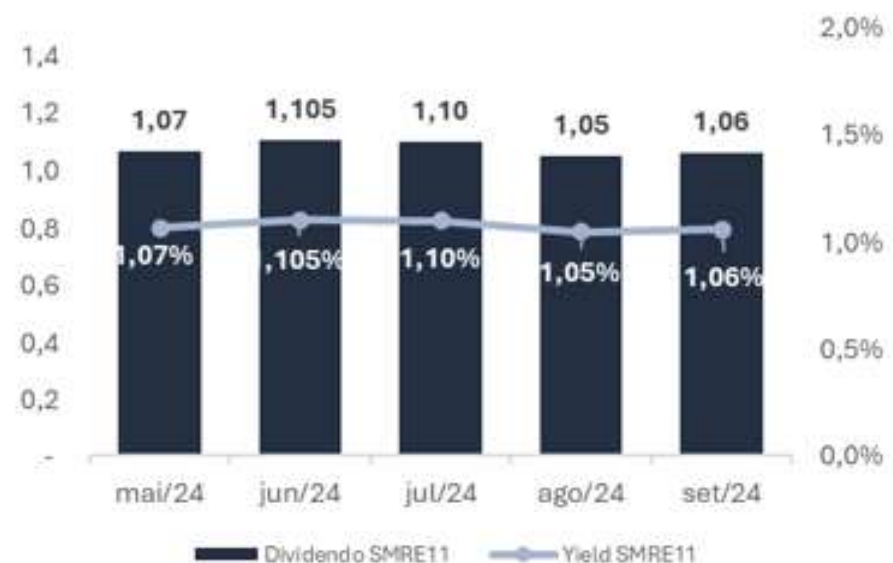
PORTFÓLIO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS – DRE GERENCIAL REGIME DE CAIXA

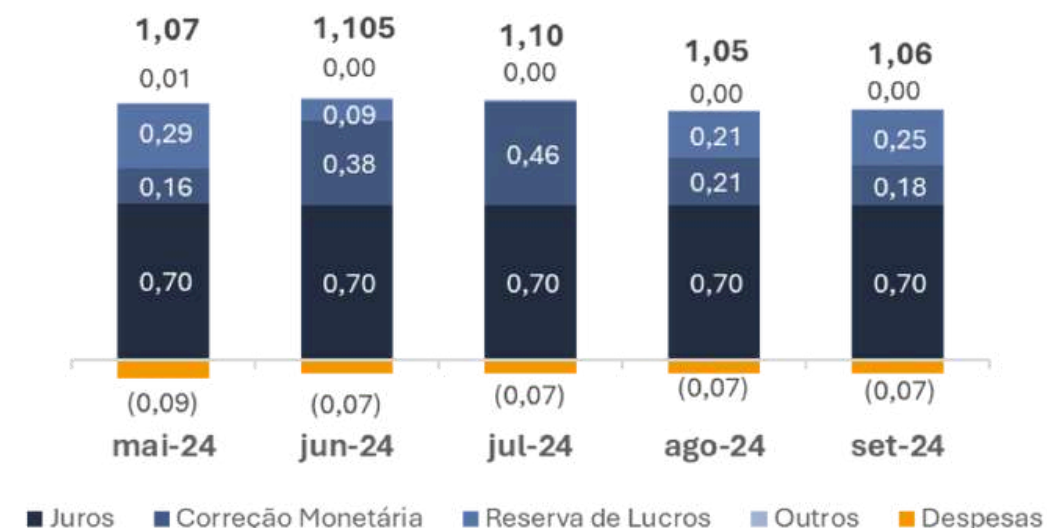
DRE	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24
Total de Receitas	2.637	630.872	531.218	503.830	519.357	609.052
Receitas Totais	-	623.137	527.220	499.532	513.467	554.600
Receita Operacional	-	722.709	774.244	762.598	776.607	735.635
Distratos	-	(46.650)	(67.702)	(60.708)	(24.612)	(39.630)
Imposto	-	(53.087)	(25.983)	(26.914)	(81.029)	(27.217)
Custos de Obra	-	-	(35.585)	(9.312)	(106.100)	(46.973)
Provisão de Despesas SF	-	-	(60.000)	(120.000)	(40.000)	(40.000)
Outros	-	(875)	(57.754)	(46.132)	(11.400)	(27.215)
Correção Monetária	-	5.172	2.003	2.298	1.078	2.107
Rendimento Caixa	2.637	2.563	1.995	2.000	4.812	52.345
Total de Despesas	(26.892)	(22.687)	-	(3.633)	(91.856)	(98.025)
Despesas do Fundo	(26.892)	(22.687)	-	(3.633)	(91.856)	(98.025)
Total Distribuído	-	477.924	494.896	492.657	470.264	474.742
Quantidade de Cotas	447.870	447.870	447.870	447.870	447.870	447.870
Distribuição por cota (R\$)	0	1,067	1,105	1,100	1,050	1,060
Cota de Mercado	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%
Cota Patrimonial	-	99,94	98,82	97,67	106,68	107,75
DY Cota Patrimonial	-	1,07%	1,12%	1,13%	0,98%	0,98%

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

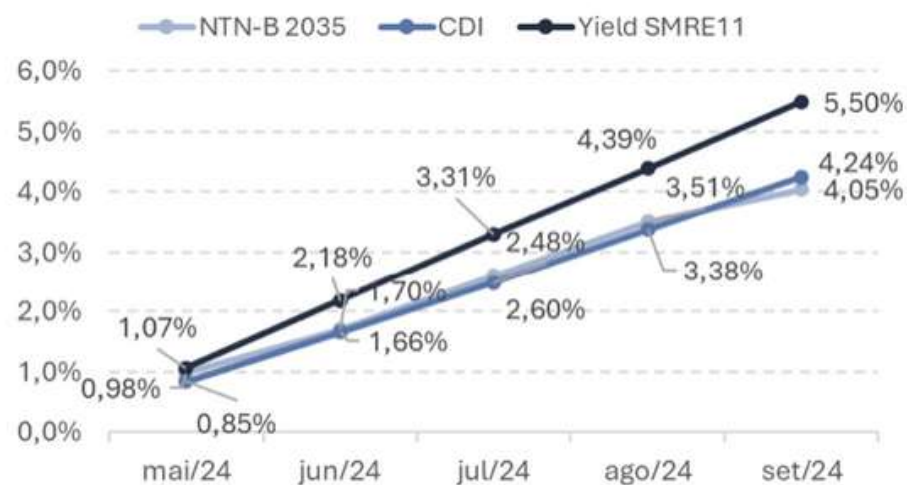
DIVIDEND YIELD (12M) X DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



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.

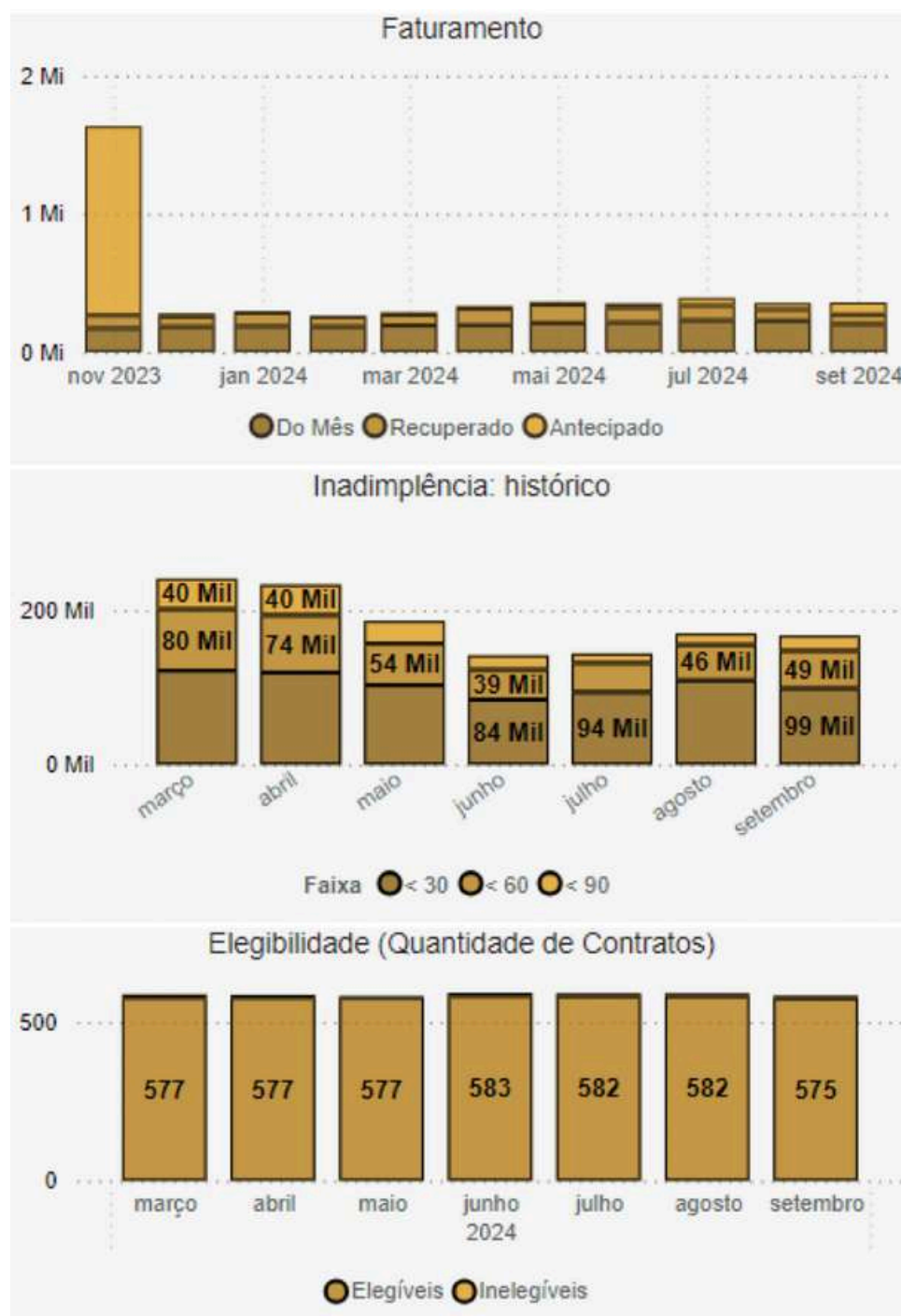


Jardim Independência é uma operação de Loteamentos tendo como lastro a antecipação da carteira de recebíveis e vendas futuras do estoque do empreendimento Jardim Independência.

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

ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA



Agosto apresentou um resultado negativo de vendas líquidas (-6), sendo, 2 vendas e 8 distratos. Assim, o percentual de unidades vendidas foi a 98,61%, com 9 lotes restantes no estoque. O preço médio de venda de setembro foi inferior ao observado nos últimos meses (R\$ 58,5 mil), principalmente por conta de uma unidade vendida em menos parcelas que o comum. Na média móvel de 12 meses, percebemos outra queda no preço, reflexo do valor de venda das duas unidades vendidas nesse mês.

A inadimplência apresentou uma leve melhora, onde o total caiu, mas a diferença de um mês para o outro foi mínima. Neste mês, o valor inadimplente ficou em R\$ 167 mil, uma queda de 2%, aproximadamente. Ainda não verificamos nenhum contrato inadimplente há mais que 90 dias.

O Faturamento permaneceu próximo ao que foi observado nos meses anteriores. No mês de agosto foi recebido R\$ 358 mil de parcelas, sendo que a média desde janeiro de 2024 é de R\$ 341 mil.

O valor presente elegível da carteira estimado permanece em um patamar saudável de ~ R\$ 28,04 milhões, equivalente a 123% do valor atual do saldo devedor do projeto, de R\$ 22,88 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

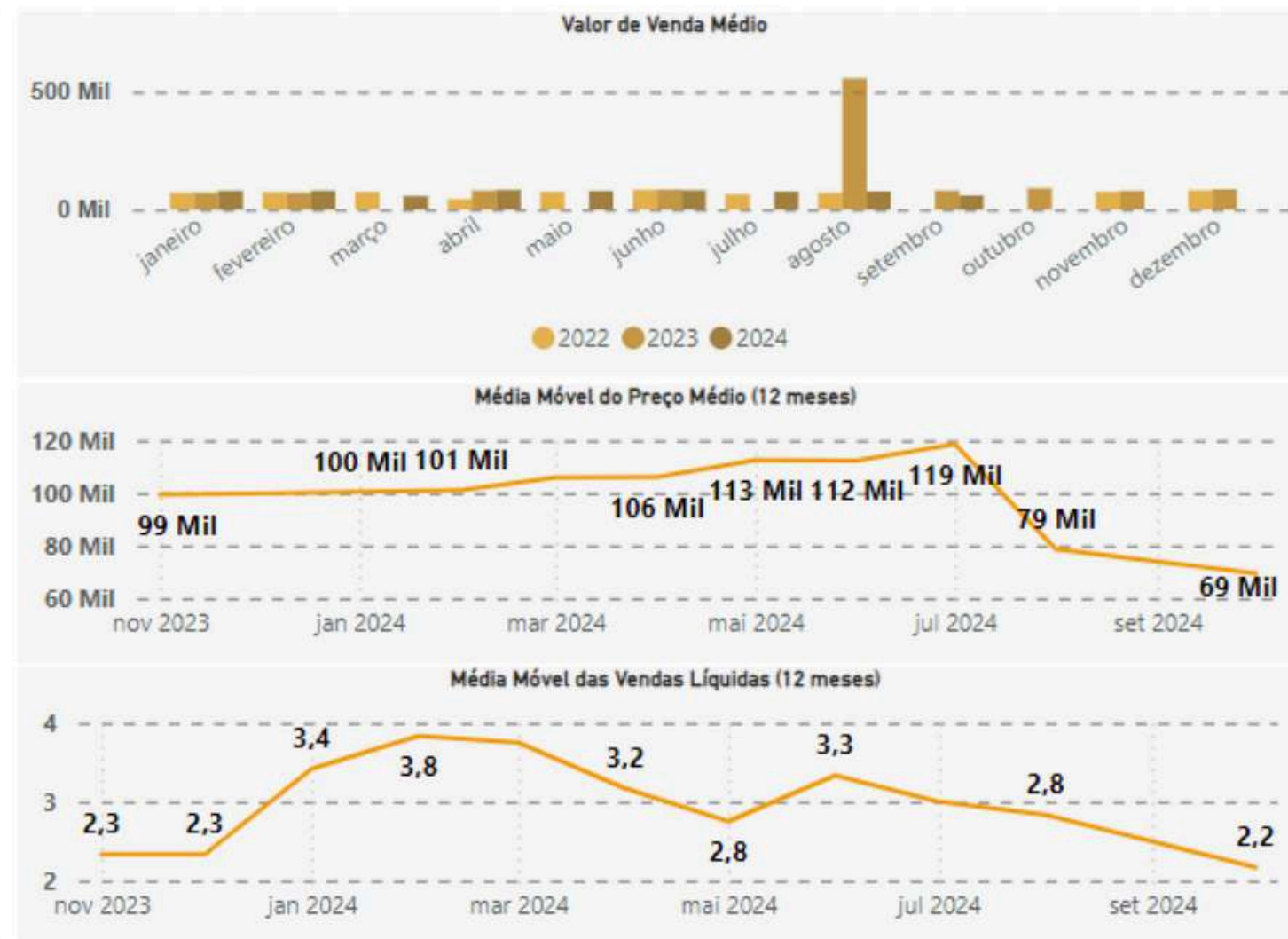
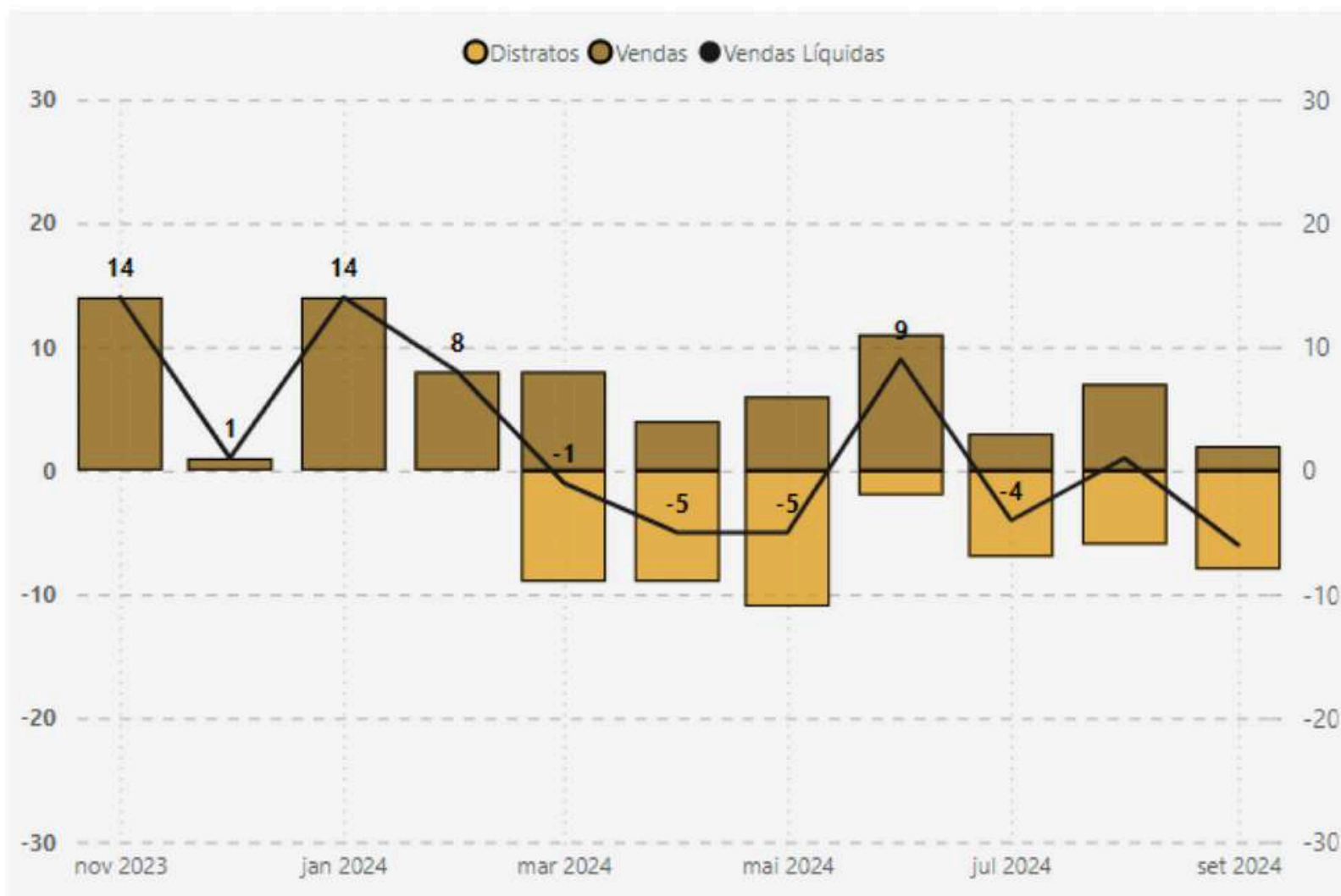
DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

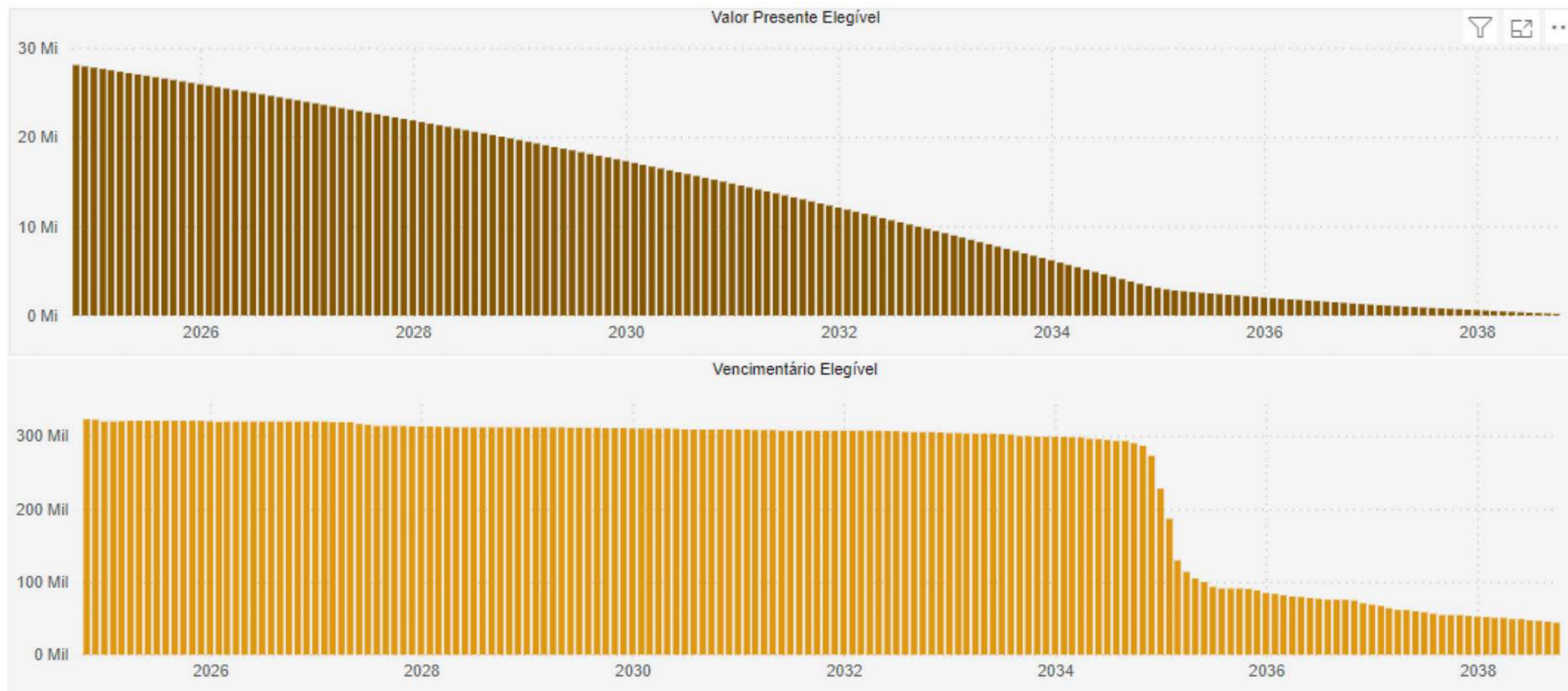
ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA



ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

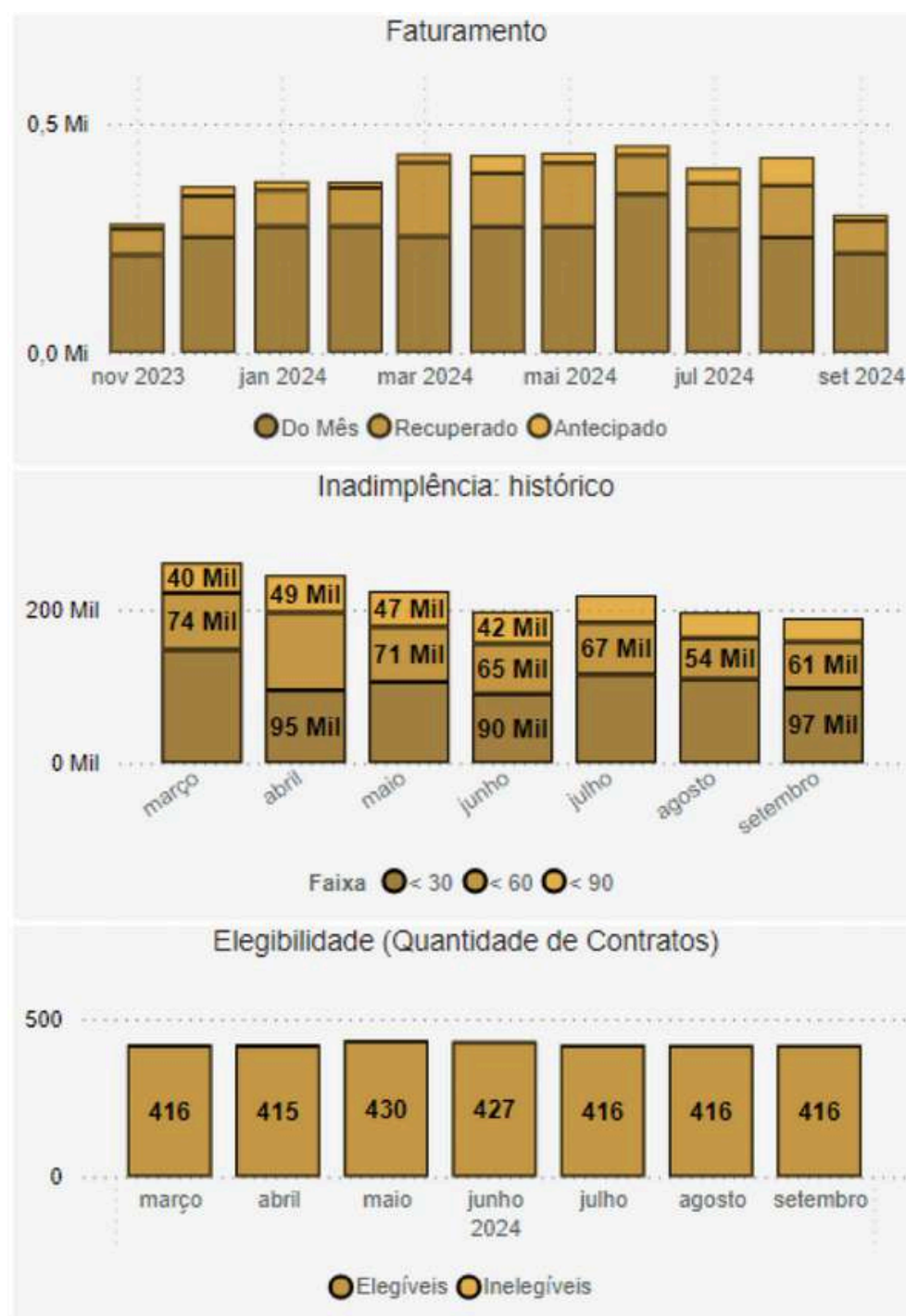
DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

GOLDEN SUL



No loteamento Golden Sul, em setembro verificamos 2 vendas e 0 distratos, gerando um valor de vendas líquidas de 2 lotes. O percentual vendido do projeto permanece em um patamar saudável, 94,4%. O preço médio de vendas em agosto de 2024, de R\$ 97 mil, apresentou um valor muito maior em relação ao mesmo mês no ano de 2022 (R\$ 68 mil) e 2023 (R\$ 78 mil), e maior que o valor de agosto de 2024, de R\$ 90 mil. Isso aponta que é um projeto ainda com uma boa demanda.

Houve uma leve diminuição no valor total de parcelas inadimplentes. O total inadimplente passou de R\$ 197 mil para R\$ 189 mil, uma variação de -4%. A inadimplência nesse projeto continua em um patamar saudável, onde não temos parcelas com mais de 90 dias de vencimento.

O Faturamento (R\$ 302 mil) foi menor do que observado nos meses anteriores (média de R\$ 427 mil nos últimos 3 meses), o que foi puxado principalmente pelas parcelas antecipadas, que são a parte mais volátil dessa medida.

O valor presente elegível da carteira permanece em um patamar saudável de ~ R\$ 24,14 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

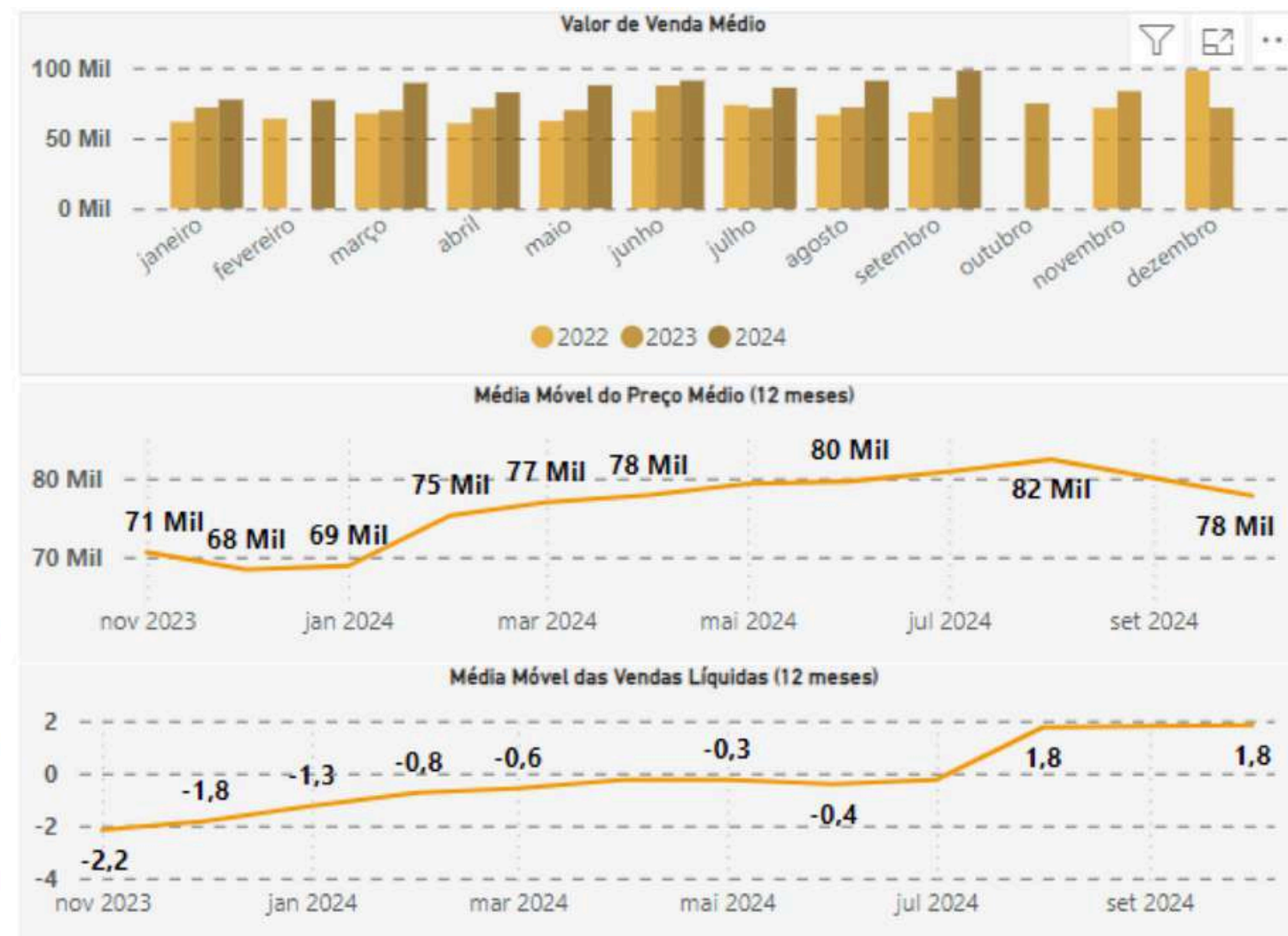
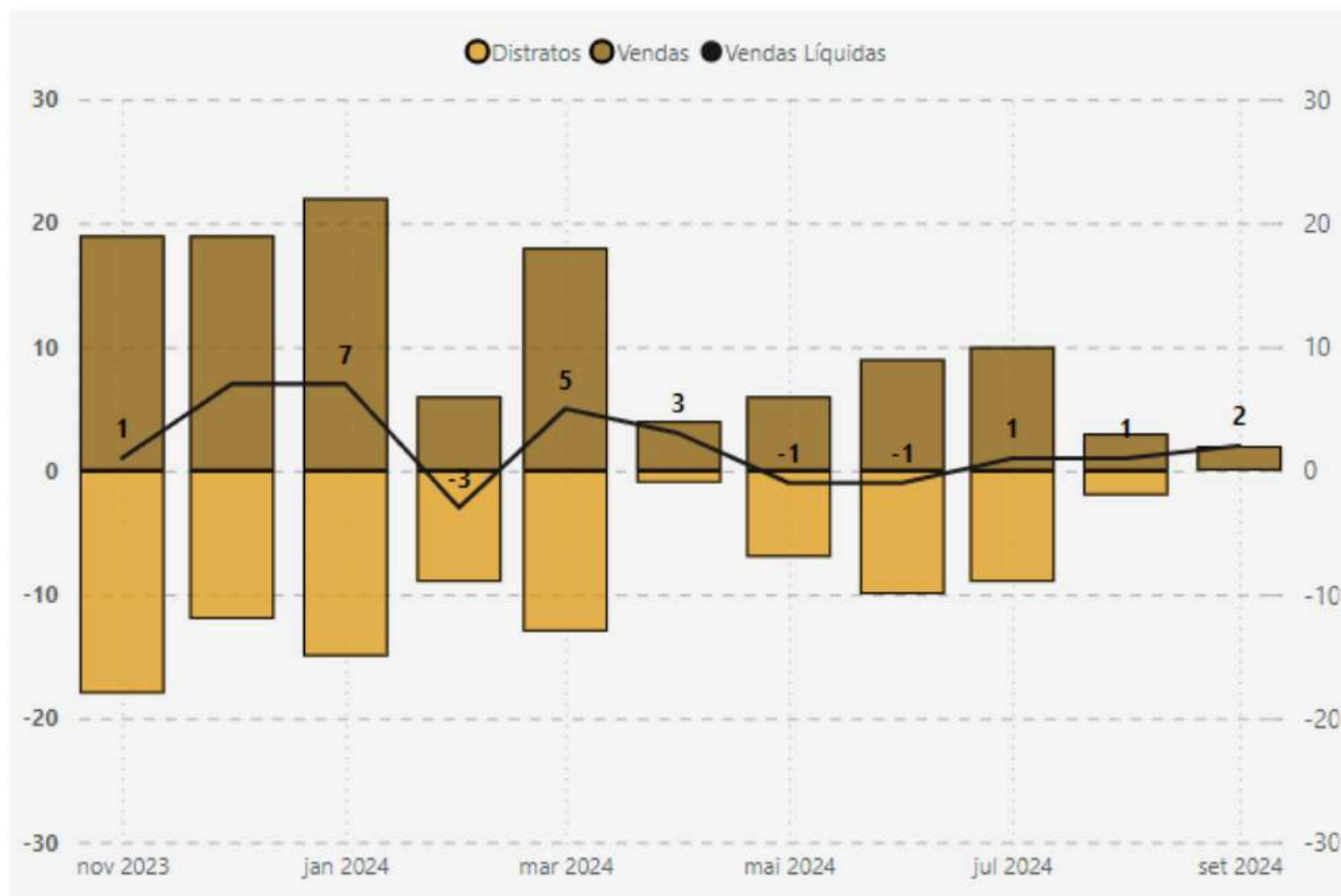
DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

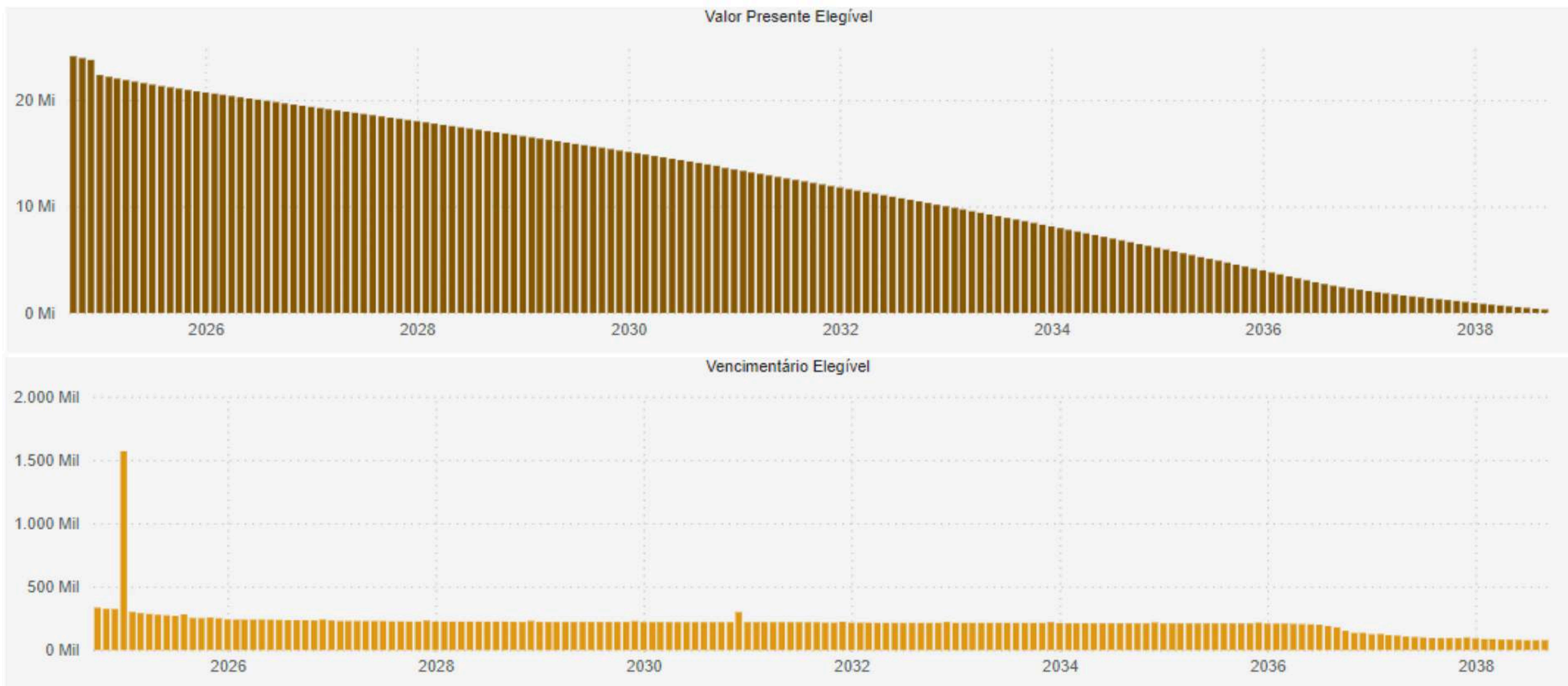
GOLDEN SUL



- INFORMAÇÕES GERAIS
- RESUMO DO MÊS
- CENÁRIO MACROECONÔMICO
- DADOS GERENCIAIS
- DETALHAMENTO DE ATIVOS
- PORTFÓLIO

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

Otávio Farhat Fernandes
Fabricio Montalvão, CGA, CGE

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

SMARTHOUSE
INVESTMENTS

SHASSET