CARTA MENSAL

TERRA GESTORA

GESIM SMART FII

Setembro de 2026

Objetivo do Fundo

Proporcionar boa rentabilidade no médio e longo prazo, por meio de compra e venda de ativos imobiliários com oportunidade de proporcionar retornos de capital significativos para o fundo e seus cotistas.

Estratégia de Investimentos

O Fundo comprará imóveis somente a valores interessantes para revenda futura a preços maiores, os imóveis comprados ou integralizados podem passar por reforma para revitalização e valorização do imóvel, proporcionando dessa forma a valorização dos ativos imobiliários do fundo e consequentemente dos cotistas

Informações Gerais do Fundo

Público-alvo	Público em Geral
Taxa de Administração	0,18% ao ano com valor mínimo mensal de R$ 22.500,00
Taxa de Gestão	0,09% ao ano com valor mínimo mensal de R$ 9.000,00
Taxa de Consultor Imobiliário	5% sobre o valor de aquisição dos imóveis
	20% sobre o lucro líquido referente a cada imóvel
Data de início do Fundo	12/12/2023
Gestor	Terra Gestora
Administrador	Monetar DTVM
Custodiante	Terra Investimentos DTVM
Classificação CVM	Fundo Imobiliário
Classificação ANBIMA	Fundo Imobiliário
Código ANBIMA	737887
Dados Bancários do Fundo	
Banco	307
Agência	1
Conta	600379-0
CNPJ do Fundo	52.904.581/0001-90
Código GIIN	IZRDFZ.00079.ME.076
Código ISIN	BR0I2SCTF009
Prazo de duração do fundo	Indeterminado

Cota e Patrimônio do Fundo – 30/09/2026

Cota	R$ 949,79854919
Patrimônio	R$ 14.200.910,40

Imóveis adquiridos pelo Fundo

1º Ativo - Casa em Alphaville Campinas – SP

Tipo de Aquisição	Integralização de imóvel
Data	01/03/2024
Endereço	Rua Taperebá, 70 – Alphaville Campinas - Campinas/SP
Área construída	925,39 m^2
Área do Terreno	2.205,74 m^2
Valor de aquisição + reformas	R$ 9.263.696,73
Previsão de Valor de Venda	R$ 13.500.000,00

O imóvel está situado à Rua Tapereba nº 70 – Alphaville – Campinas/SP. O imóvel está registrado no 1º Oficial de Registro de imóveis de Campinas, o número da matrícula é 109.616. A área do terreno é de 2.205,74 metros e a área construída de 925,39 metros.

O Alphaville Campinas é mais do que um bairro, é um conceito de alto padrão e planejamento urbano na cidade de Campinas, São Paulo. A região foi meticulosamente desenhada para oferecer um estilo de vida exclusivo, combinando conforto, segurança e uma infraestrutura completa que eleva a qualidade de vida de seus moradores.

O Alphaville é reconhecido por seu projeto urbanístico de vanguarda. As ruas são amplas e arborizadas, o paisagismo é integrado harmoniosamente e as áreas de convivência foram pensadas para o bem-estar da comunidade. O resultado é um ambiente onde a funcionalidade e a estética andam de mãos dadas, criando uma paisagem urbana singular.

A segurança 24 horas é uma prioridade inegociável. O acesso é rigorosamente controlado por portarias e o sistema de vigilância é eficiente, garantindo a tranquilidade e a privacidade dos moradores, que podem desfrutar da região com total liberdade.

O Alphaville Campinas dispensa deslocamentos. A região oferece uma infraestrutura completa e sofisticada, com escolas de renome, centros comerciais, supermercados de alta qualidade, academias modernas, clínicas médicas e uma variedade de restaurantes e serviços, todos a poucos minutos de casa.

A localização estratégica é um dos grandes diferenciais. Com fácil acesso às principais rodovias da região, como a Rodovia D. Pedro I, os moradores podem se locomover com agilidade para outras áreas de Campinas e municípios vizinhos, otimizando o tempo de trajeto.

PROJETO DE REFORMA & ARQUITETURA – CASA ALPHAVILLE CAMPINAS

ITALICO
SPECIAL HOMES

ITALICO

ITALICO

ITALICO

2º Ativo - Apartamento Av. Lucio Costa – Rio de Janeiro – RJ

Tipo de Aquisição	Aquisição Judicial
Data	17/10/2024
Endereço	Avenida Lucio Costa, nº 9.600 - Bloco 2 - Apto 104 e 105 (junção) - Condomínio Grand Hyatt Residences.
Área privativa	245 m^2
Valor de aquisição	R$ 5.040.319,85
Previsão de Valor de Venda	R$ 7.500.000,00

Condomínio Grand Hyatt Residences

O imóvel está no localizado na Avenida Lucio Costa, 9.600 - Bloco 2 - Apto 104 E 105 (Junção) - Condomínio Grand Hyatt Residences | Área privativa 245 m². O imóvel em questão está situado em uma das localizações mais valorizadas e exclusivas da Barra da Tijuca, na orla da Avenida Lúcio Costa, com frontalidade para o mar e proximidade da Lagoa de Marapendi. A região conta com infraestrutura urbana consolidada, fácil acesso à Av. das Américas, e proximidade a centros comerciais de alto padrão como o BarraShopping e o Village Mall, além de escolas, clubes e restaurantes.

Localização privilegiada na Avenida Lúcio Costa, com frente total para o mar da Praia da Barra da Tijuca. A região oferece vista panorâmica e permanente para o oceano, além da proximidade com a Lagoa de Marapendi e áreas de reserva ambiental, o que reforça a exclusividade e valorização dos imóveis. A paisagem natural é um dos principais atrativos imobiliários da região.

A região concentra empreendimentos residenciais de altíssimo padrão, com plantas amplas, acabamentos de alto nível e infraestrutura completa de lazer. A arquitetura predominante é contemporânea, com foco em integração com a paisagem. Muitos condomínios incluem serviços diferenciados, como concierge, segurança reforçada e áreas de uso comum premium.

O público predominante é formado por compradores da classe A e A+, incluindo empresários, investidores e famílias de alto poder aquisitivo. Há também demanda por parte de estrangeiros e executivos que valorizam segurança, exclusividade e qualidade de vida. O uso é tanto residencial quanto para veraneio.

A região é bem servida de infraestrutura de alto padrão, com fácil acesso à Av. das Américas, Linha Amarela e principais centros comerciais da Barra, como BarraShopping e Village Mall. Também conta com escolas bilíngues, hospitais privados, restaurantes sofisticados, clubes esportivos e academias. O transporte público é limitado, predominando o uso de carro próprio e aplicativos.

A aquisição do imóvel se deu através de leilão judicial e o efetivo registro na matrícula do imóvel em favor do Fundo encontra-se em andamento.

Comentários da Gestora

Apesar dos últimos 2 anos a economia brasileira não estar muito aquecida, se apresenta um cenário com boas perspectivas para a economia brasileira no cenário de médio e longo prazo, acreditamos que será possível obter ganhos interessantes em nichos de atuação bem específicos do segmento imobiliário. Uma boa seleção de bons ativos imobiliários é imprescindível para ganhos importantes superior ao IFIX.

Mantendo-se um cenário de estabilidade (inflação, juros, geopolítico) nas economias ao redor do mundo, o ambiente vai se tornando gradativamente mais favorável para os ativos ao longo do tempo. No longo prazo o mundo sempre evoluiu economicamente, porém, os mercados não se movem em linha reta, a volatilidade sempre estará presente, demonstrando o "problema da vez", a direção do mercado e intensidade "do problema", por isso indicamos investir junto com os melhores profissionais do mercado.

No Brasil o cenário atual é que a economia continuará impactada pelos juros altos ao longo do ano, a inflação caindo para um patamar próximo a 3,5% vai permitir que o Banco Central reduza as taxas de juros nas próximas reuniões do Copom, a expectativa do mercado é que a Taxa Selic continue seu movimento de queda no próximo ano.

Rua Joaquim Floriano, 100, 8º andar – Itaim Bibi – São Paulo – SP
(11) 2050-2843 / (11) 97229-0468
gestora@terragestora.com.br

Disclaimer: Este relatório foi preparado pela Terra Gestora e está sendo fornecido exclusivamente com o objetivo de informar. As opiniões, estimativas e projeções referem-se à data presente e estão sujeitas à mudanças como resultado de alterações nas condições de mercado, sem aviso prévio. As informações utilizadas neste relatório foram obtidas de fontes públicas, julgadas confiáveis e de boa fé. Contudo, não foram independentemente conferidas e nenhuma garantia, expressa ou implícita, são dadas sobre sua exatidão. Não nos responsabilizamos por quaisquer atos ou decisões tomadas com base neste relatório, nos eximindo de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e deu seu conteúdo. Nenhuma parte deste relatório pode ser copiada ou redistribuída, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem prévio consentimento da Terra Gestora.

Autorregulação ANBIMA
ADESÃO PROVISÓRIA
Gestão de Recursos