

RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII

MAIO - 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

Bluewave 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 PERFORMANCE

20% (PL Base – PL Atualizada)

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\$ 1,07
por cota

DY

13,66%
(cota de mercado)

PL (R\$)

44.915.618

DIVIDEND

1,07%
(cota de mercado)

DIVIDEND YIELD 12

1,07%

LIQ. MÉDIA (R\$/DIA)

2.251,65k

CDI +

**CDI +
3,26%**

% CDI

**130%
CDI**

NÚMERO DE COTISTAS

975IPCA + (MÊS) ¹**IPCA +
0,8%**

IPCA +

**IPCA +
10,9%**

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.

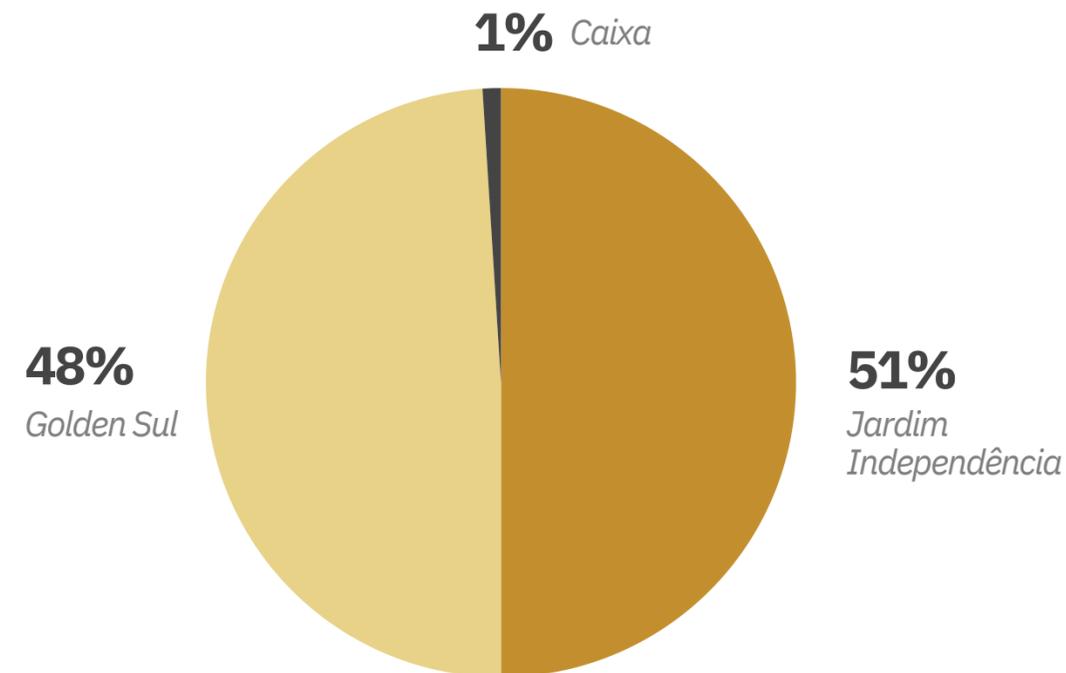
1 Estimativa do IPCA obtida no Boletim Focus

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

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

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

GRÁFICO DE ALOCAÇÃO (R\$ MM)



Comentários da Gestão

Em junho teremos a primeira distribuição de rendimentos do SMRE11 no valor aproximado de R\$ 475 mil reais, resultando em um dividendyield de 1,07%, remuneração equivalente a CDI + 3,26%, dado que é uma distribuição isenta de Imposto de Renda.

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\$ 250.000,00 do Loteamento Jardim Independência e R\$ 300.000 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 6 meses.

Disponibilizamos no nosso site: Bluewave Asset todos os relatórios e comunicados aos cotistas.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

ANÁLISE MACROECONÔMICA

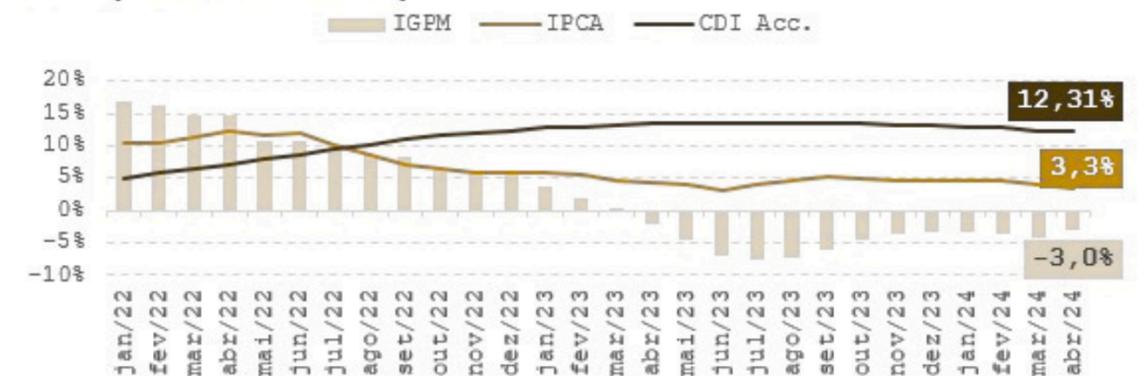
Apesar da queda expressiva do IPCA nos últimos meses e os subsequentes cortes na Selic por parte do Bacen, alguns fatores locais e exteriores começaram a colocar dúvidas qual o patamar final desse ciclo de cortes monetários. Isso fica evidente com o resultado da reunião do Copom em maio, onde se decidiu desacelerar as magnitudes de redução na taxa de juros básica do país, indo de um patamar de 50 bps para cortes de 25 bps.

Primeiramente, a resistência em desacelerar que a inflação americana vem apresentando nos últimos meses frustraram as expectativas do início do ciclo de cortes da Fed Funds Rate, a taxa de juros definida pelo Fed, diminuindo o espaço de ação do Banco Central brasileiro, dado que o diferencial de juros deve ficar em um patamar adequado para que o câmbio não causa mais pressão inflacionária no país.

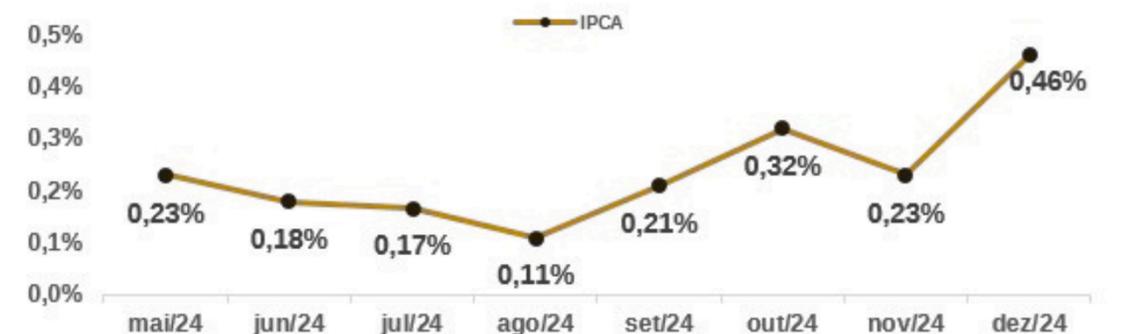
Outro fator é o aumento do risco fiscal local, que afeta as expectativas inflacionárias dos agentes dos mercados. A incerteza quanto à trajetória da dívida nacional diminui investimentos e mais pressão sobre os preços, abalando o crescimento econômico em um ciclo vicioso.

De qualquer modo, não há motivos no momento para acreditar que os índices de inflação devem ficar muito longe da meta nos próximos meses ou que saiam do controle da autoridade monetária.

Gráfico (IPCA x CDI x IGP-M)



Projeção de inflação para 2024 (Boletim Focus)



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DADOS GERENCIAIS

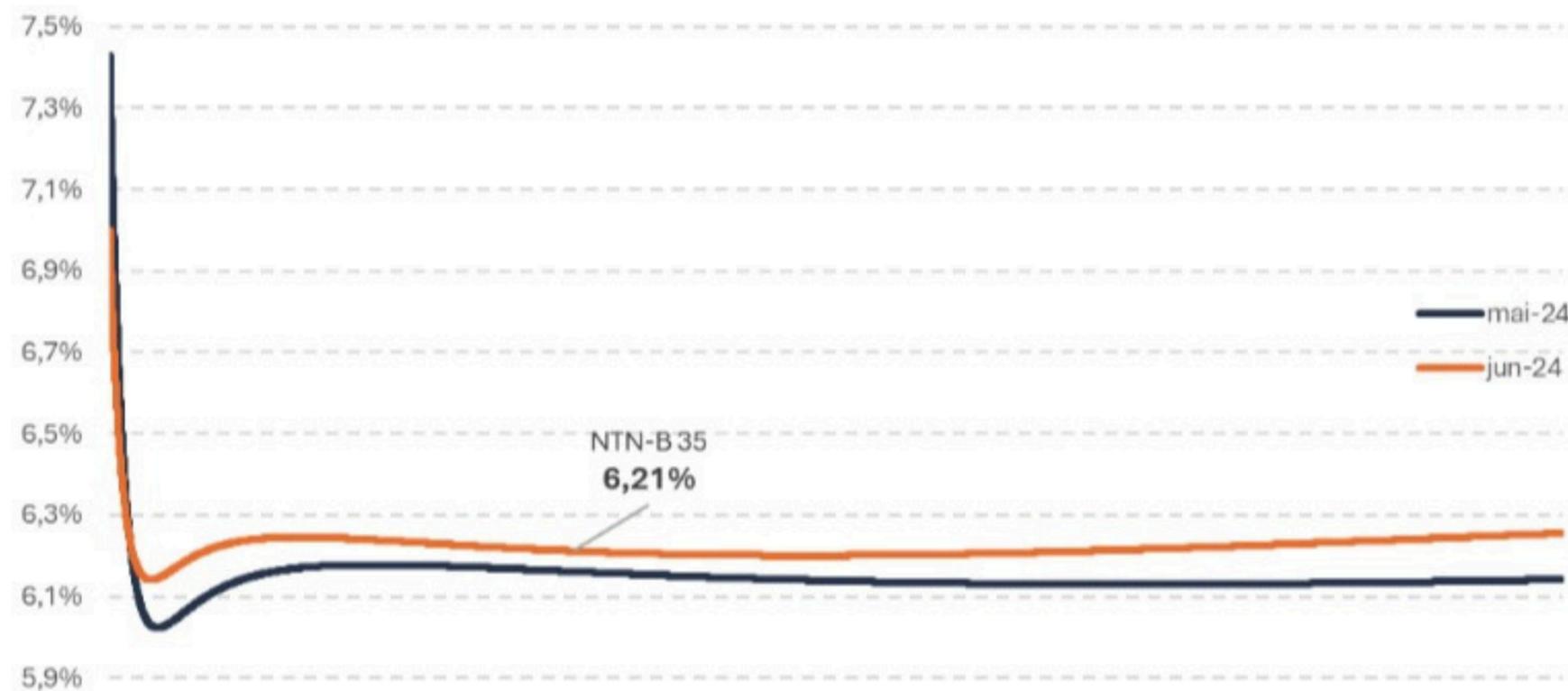
DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

ANÁLISE MACROECONÔMICA

O controle da inflação e as quedas nas taxas de juros são importantes para o FII Smart em alguns aspectos. Entre eles, o desempenho dos loteamentos que são os alvos atuais dos investimentos (detalhamento dos projetos e atualizações à frente). A economia com poucas incertezas, com geração de emprego e renda, constrói um ambiente mais propício às vendas, redução de distratos e da inadimplência.

Em caráter institucional, investimentos no SMRE11 se tornam mais atraentes, dado que o ganho em relação ao CDI é mais evidente na medida em que a Selic diminui. O mesmo pode ser dito em relação à NTN-B 2035, por exemplo, que hoje apresenta taxa de IPCA + 6,02%¹.



Data base: 31/Maio/2024

[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
Total de Receitas	2.637	623.137
Receitas Totais	-	623.137
Receita Operacional	-	723.899
Distratos	-	(25.716)
Imposto	-	(74.169)
Correção Monetária	-	5.172
Rendimento Caixa	2.637	2.563
Total de Despesas	(26.892)	(35.025)
Despesas do Fundo	(26.892)	(35.025)
Reserva de Lucros	-	-
Total Distribuído	-	477.924
Quantidade de Cotas	447.870	447.870
Distribuição por cota (R\$)	0	1,07
Cota de Mercado	100,00	100,00
DY Cota de Mercado	0,00%	1,07%
Cota Patrimonial	99,33	100,15
DY Cota Patrimonial	0,00%	1,07%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

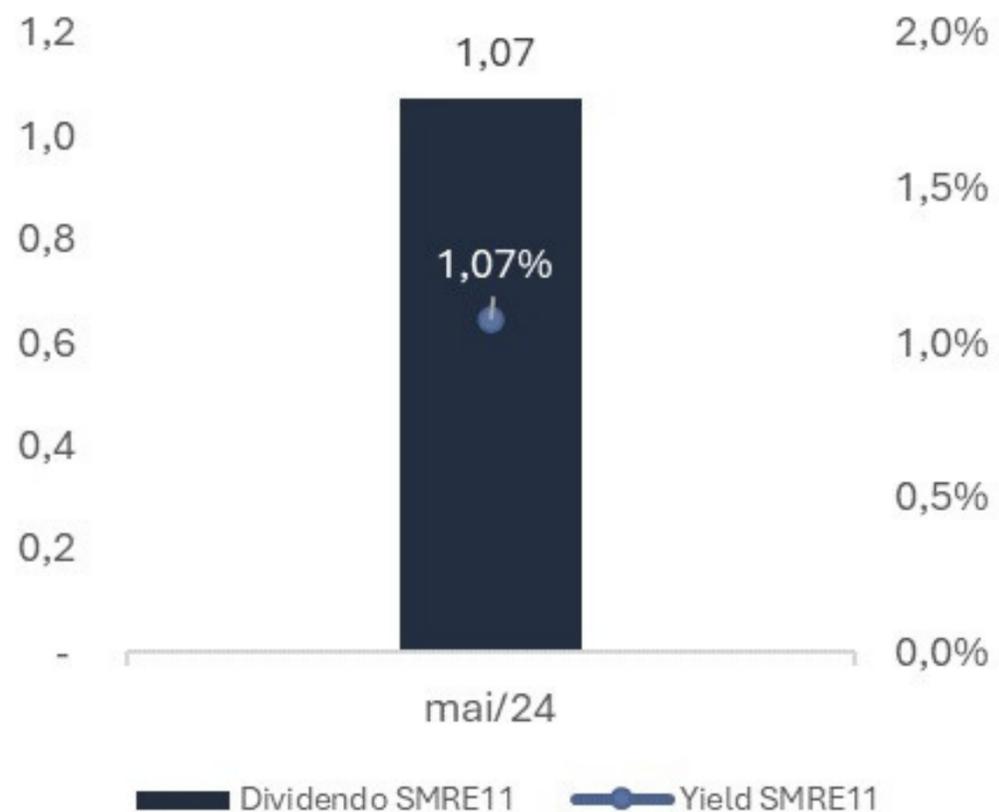
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

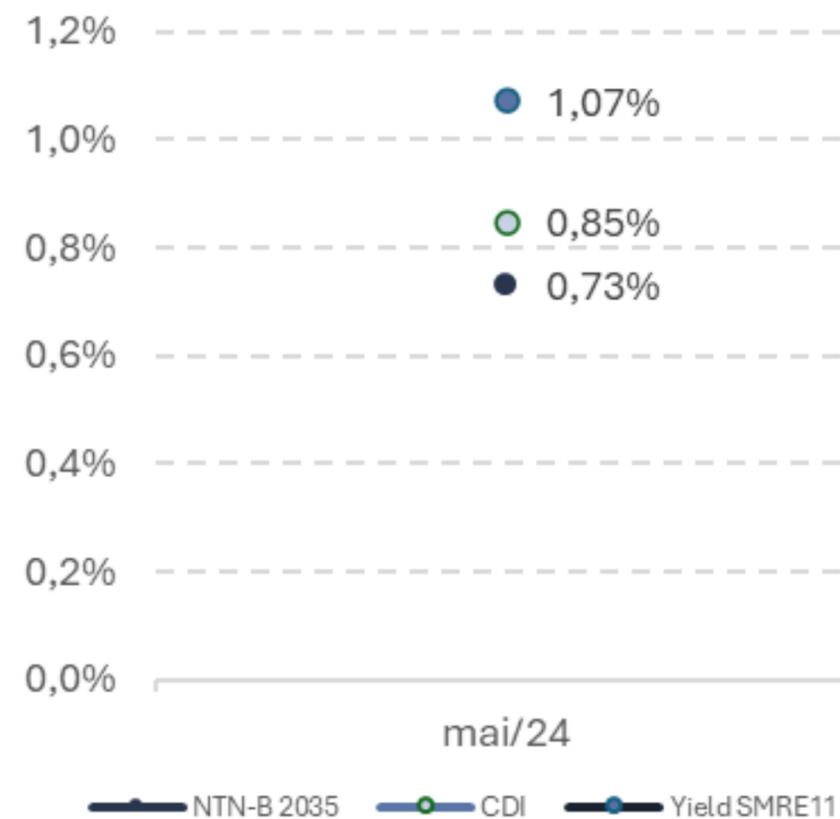
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PORTFÓLIO](#)

DIVIDEND YIELD (12M) X DISTRIBUIÇÃO 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

Vendas: 89,6% das unidades

Inadimplência total: R\$ 502k

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 89,6% de vendas dos lotes comerciais, 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

Vendas: 97,2% das unidades

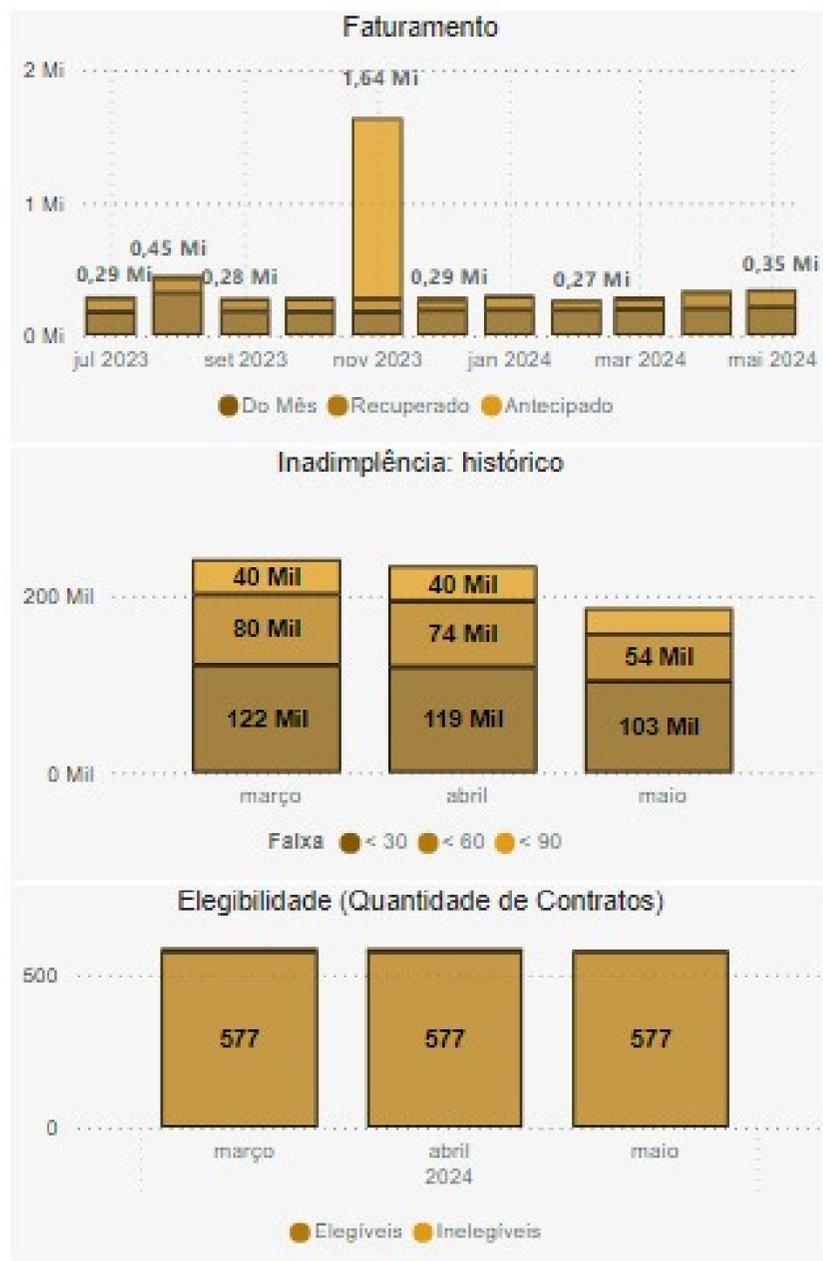
Inadimplência total: R\$ 240k

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 97,2% de vendas dos lotes comerciais, VGV de R\$ 36,55 milhões e 647 unidades.

ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA



No mês passado, verificamos 7 vendas e 11 distratos, gerando um valor de vendas liquidas de -4. Porém, isso não deve ser uma preocupação dado que o percentual de unidades vendidas já é elevado (98,15%). O preço médio de venda permaneceu próximo ao observado nos últimos meses (R\$ 79.000,00).

O total da inadimplência mostrou boas notícias: decresceu entre abril e maio, resultando em uma redução de aproximadamente R\$ 46.000,00. Vale notar que houve inclusive a redução nos contratos inelegíveis, indo de 9 para 5.

O Faturamento permaneceu próximo ao que foi observado nos meses anteriores, tendo um aumento na proporção das parcelas atrasadas que foram recuperadas, evidenciando um bom trabalho da equipe de cobranças.

O valor presente elegível da carteira permanece em um patamar saudável de R\$ 29MM, equivalente a 127% do valor investido no projeto, de R\$ 22,73MM. Para os próximos meses, não é esperado grande variação nos valores recebidos, assumindo que a gestão da inadimplência permaneça eficiente.

ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA

INFORMAÇÕES GERAIS

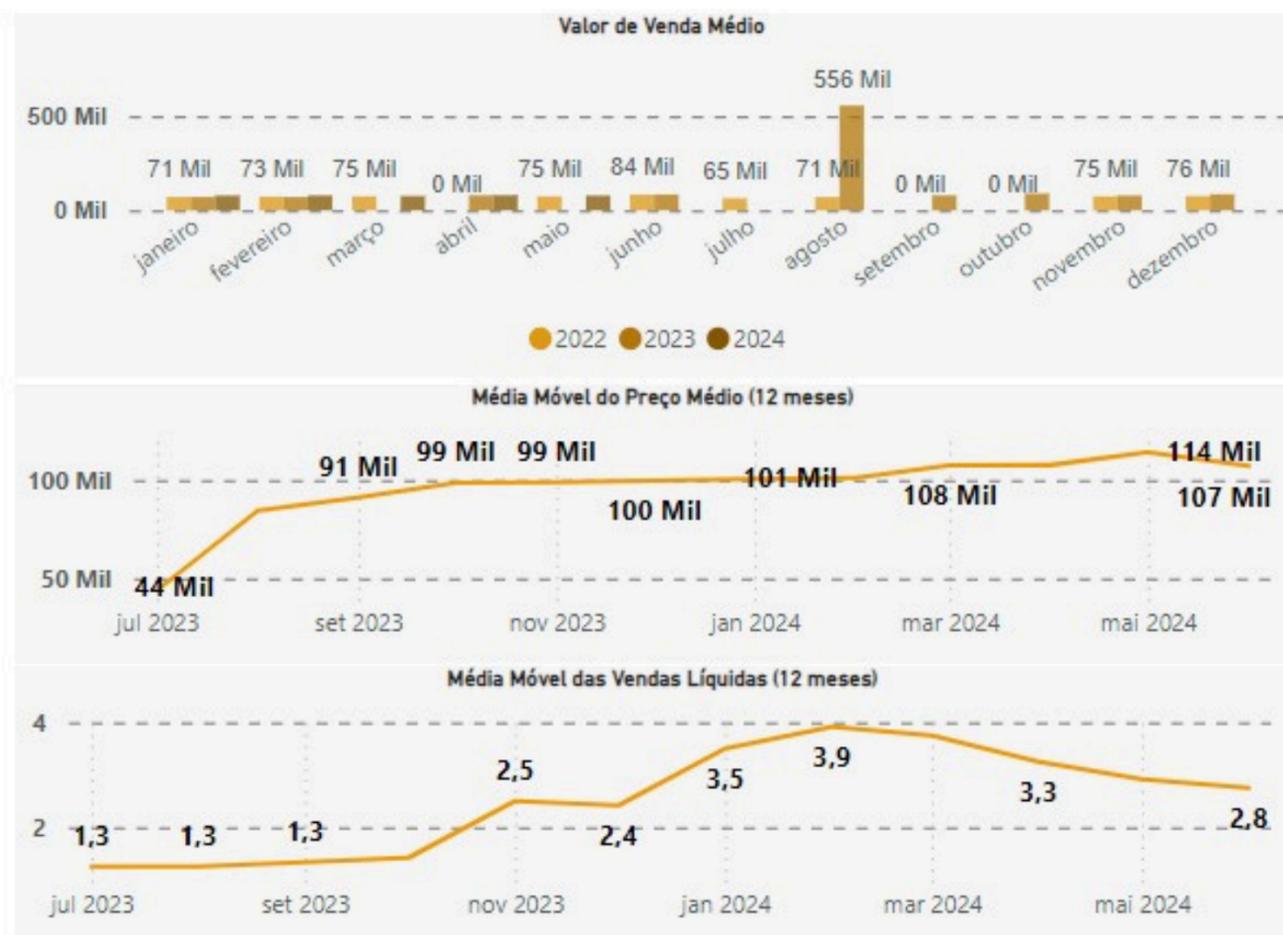
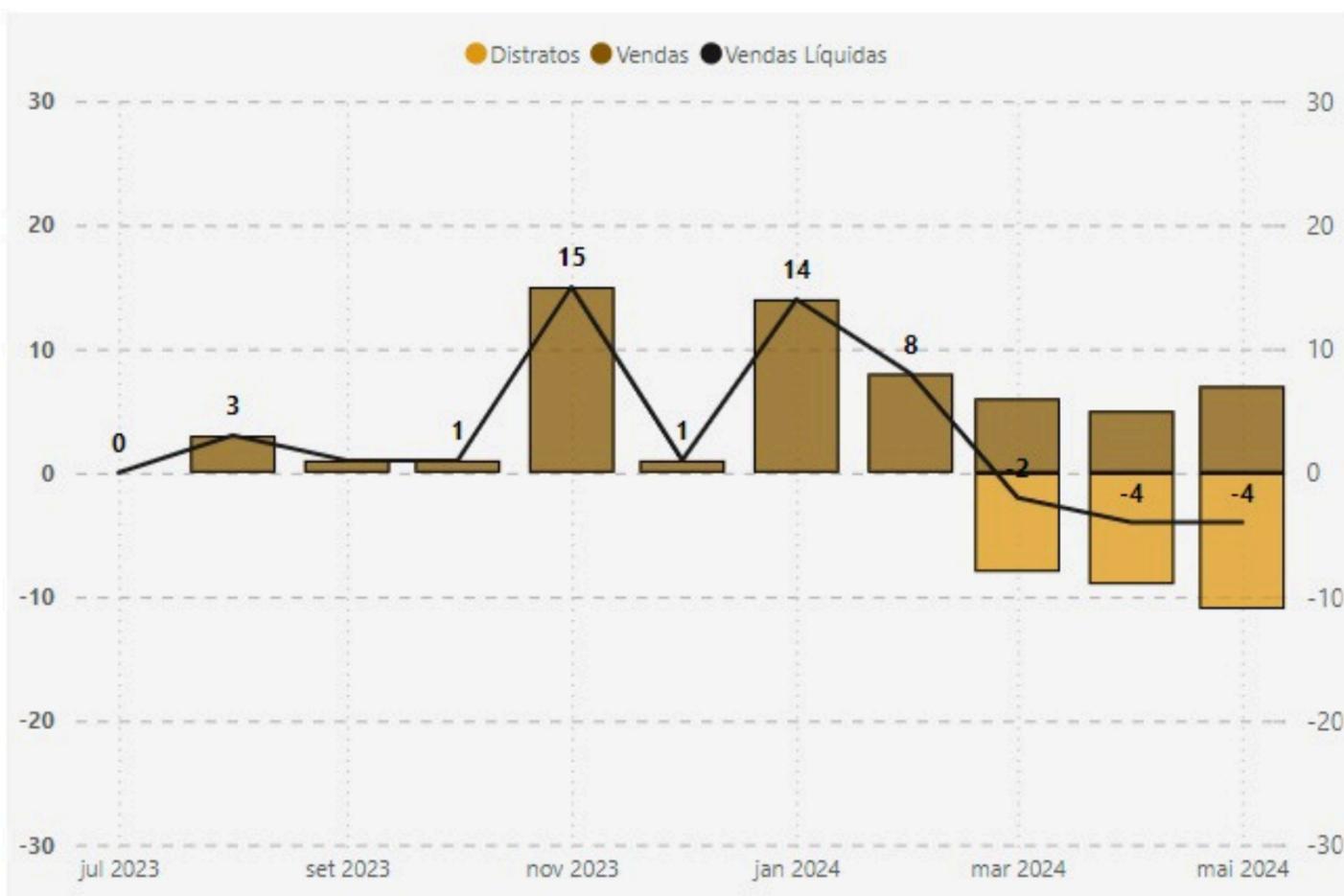
RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

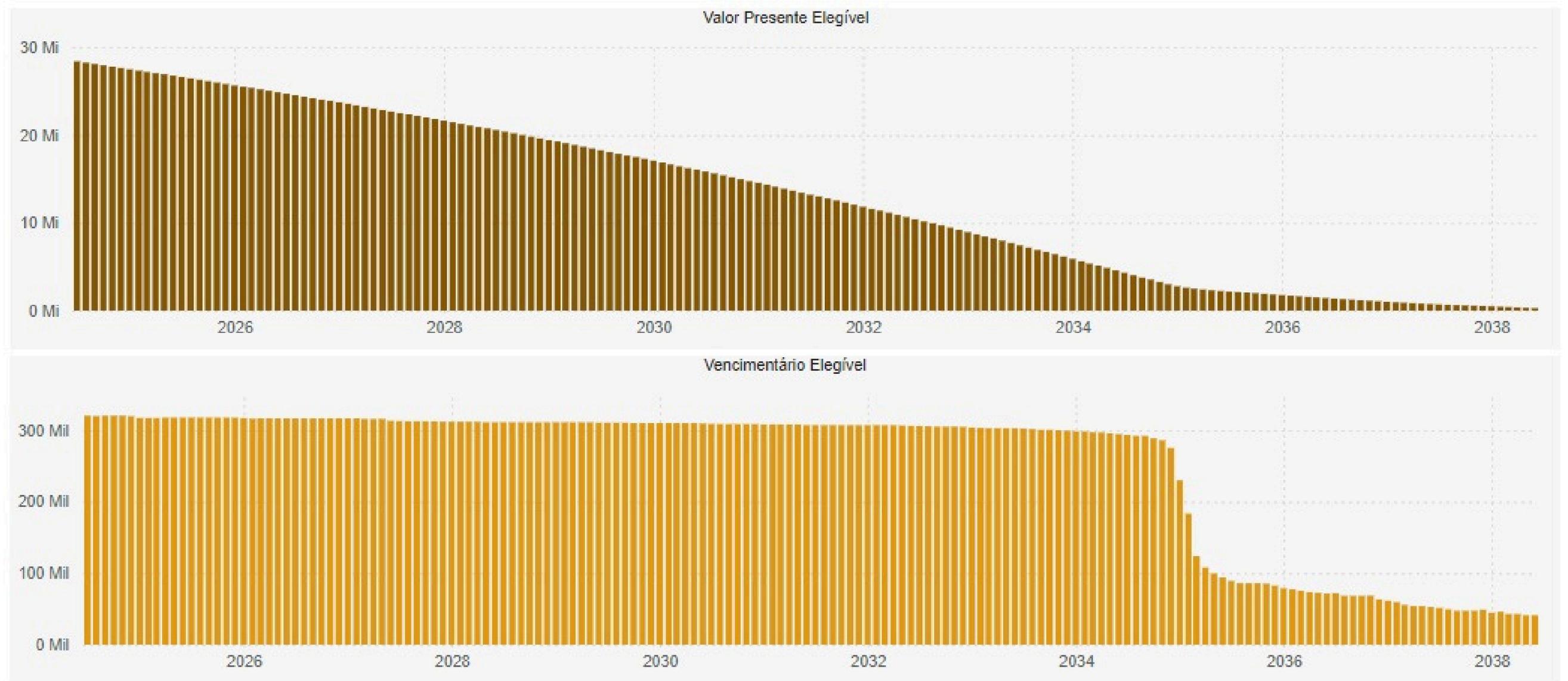
[DADOS GERENCIAIS](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PORTFÓLIO](#)

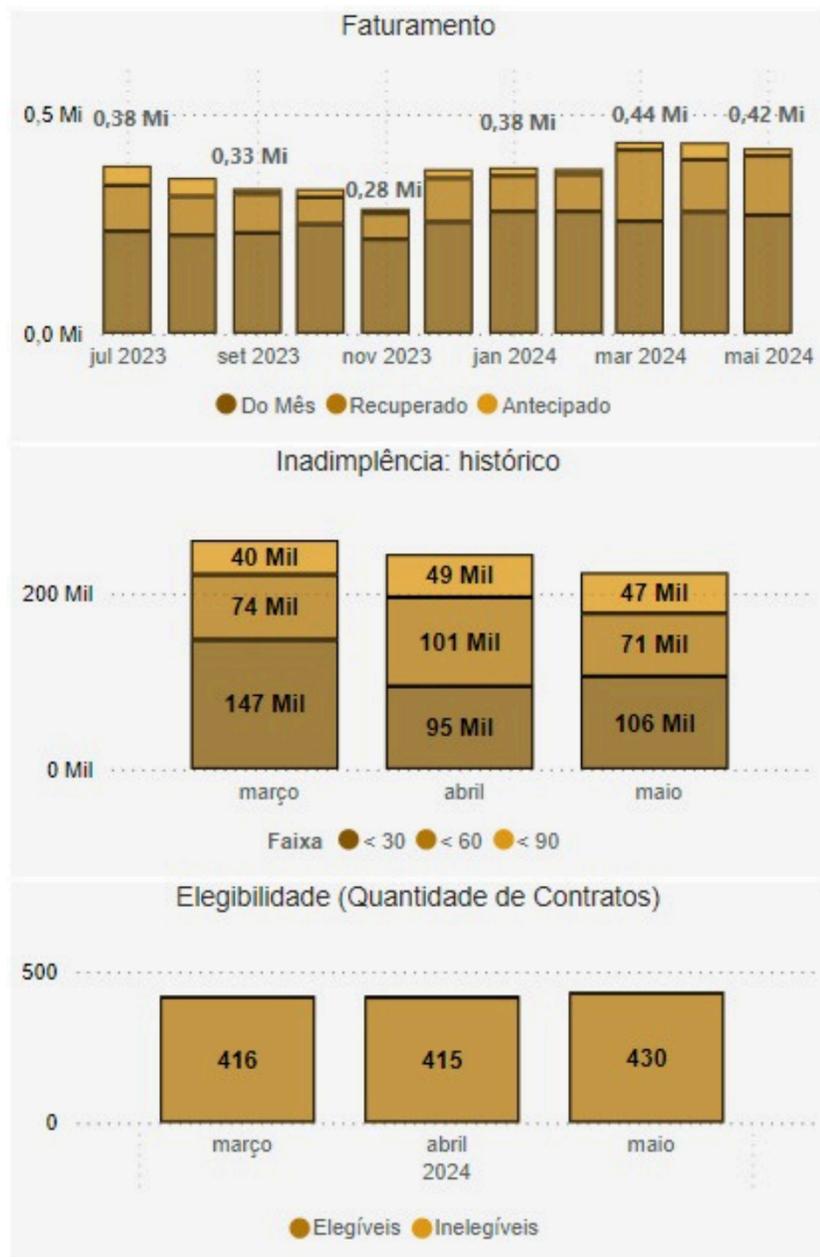
ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA



ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

GOLDEN SUL



No mês passado, verificamos 3 vendas e 7 distratos, gerando um valor de vendas líquidas de -4. Mesmo assim, o percentual vendido do projeto permanece em um patamar saudável (93%). O preço médio de vendas em maio de 2024 foi ligeiramente superior aos meses passados, chegando a R\$ 87.000,00.

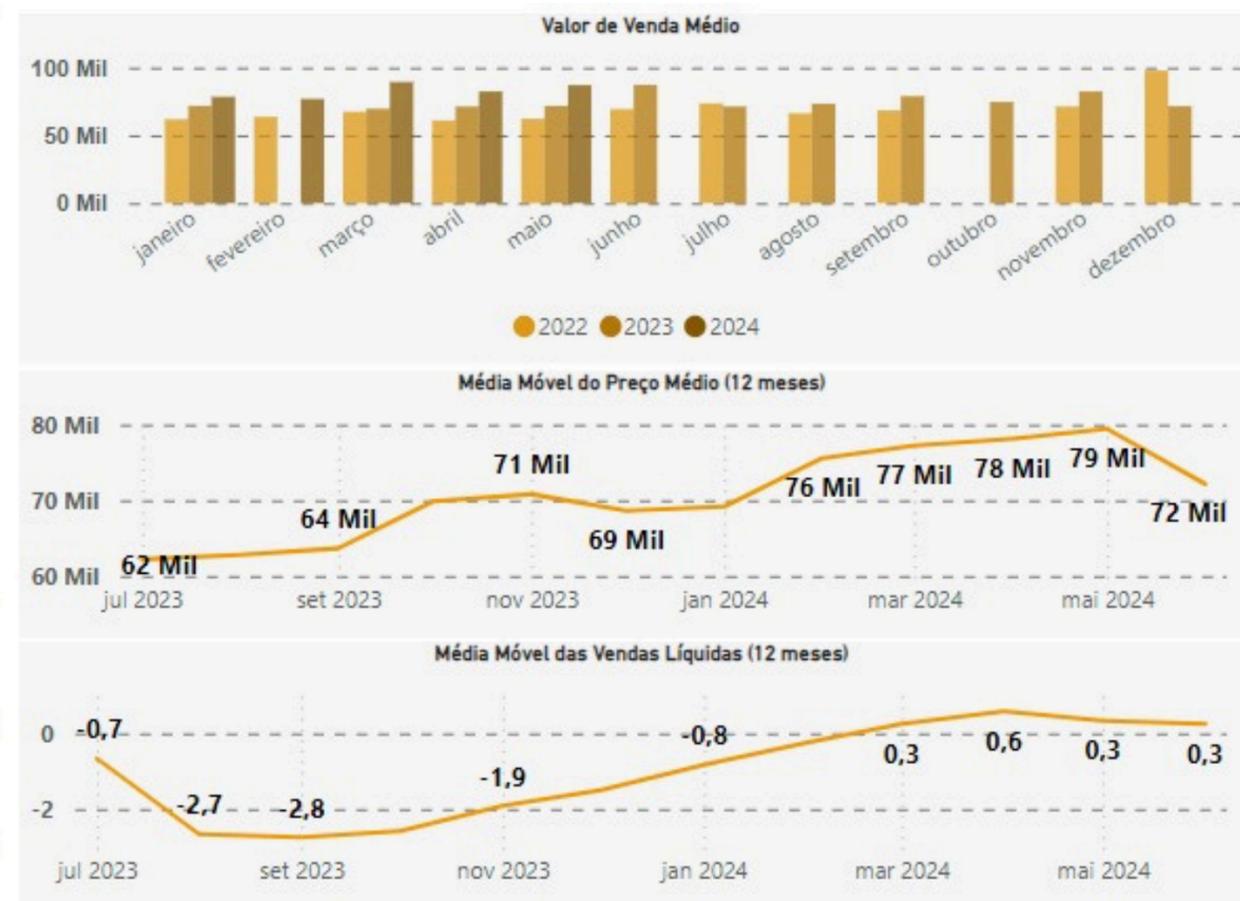
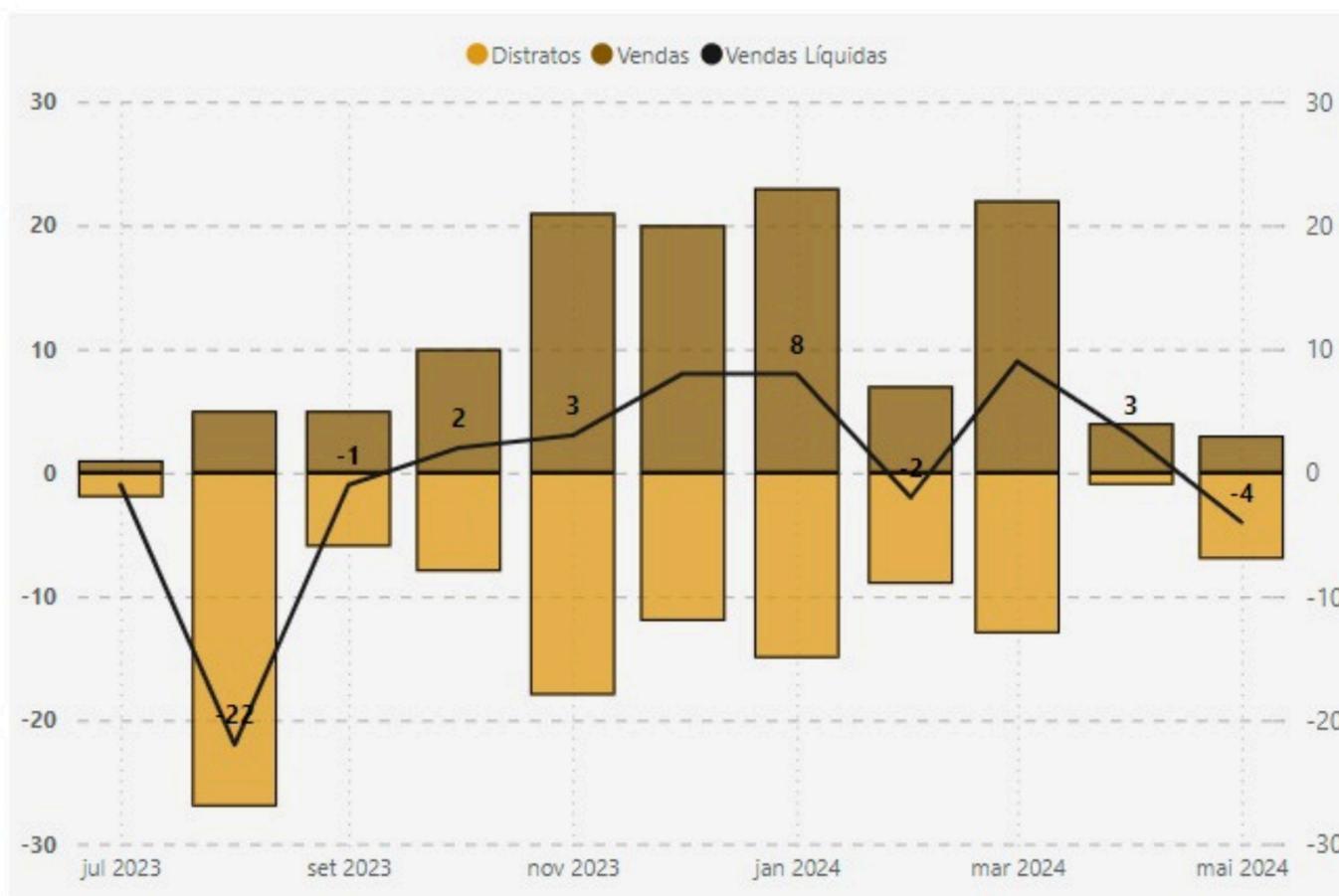
Houve redução no valor total de parcelas inadimplentes, passando de R\$ 245.000,00 para R\$ 224.000,00, uma variação de -9%, explicitando uma boa performance da equipe de cobranças. O faturamento permaneceu próximo ao que foi observado nos meses anteriores, tendo um aumento na proporção das parcelas atrasadas que foram recuperadas e uma pequena diminuição das parcelas antecipadas.

O valor presente elegível da carteira permanece em um patamar saudável de ~ R\$ 25MM, equivalente a 114% do valor investido no projeto, de R\$ 21,75 mm. 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\$ 1,9MM, decorrente do pagamento único de 18 unidades no valor de R\$ 90.000,00.

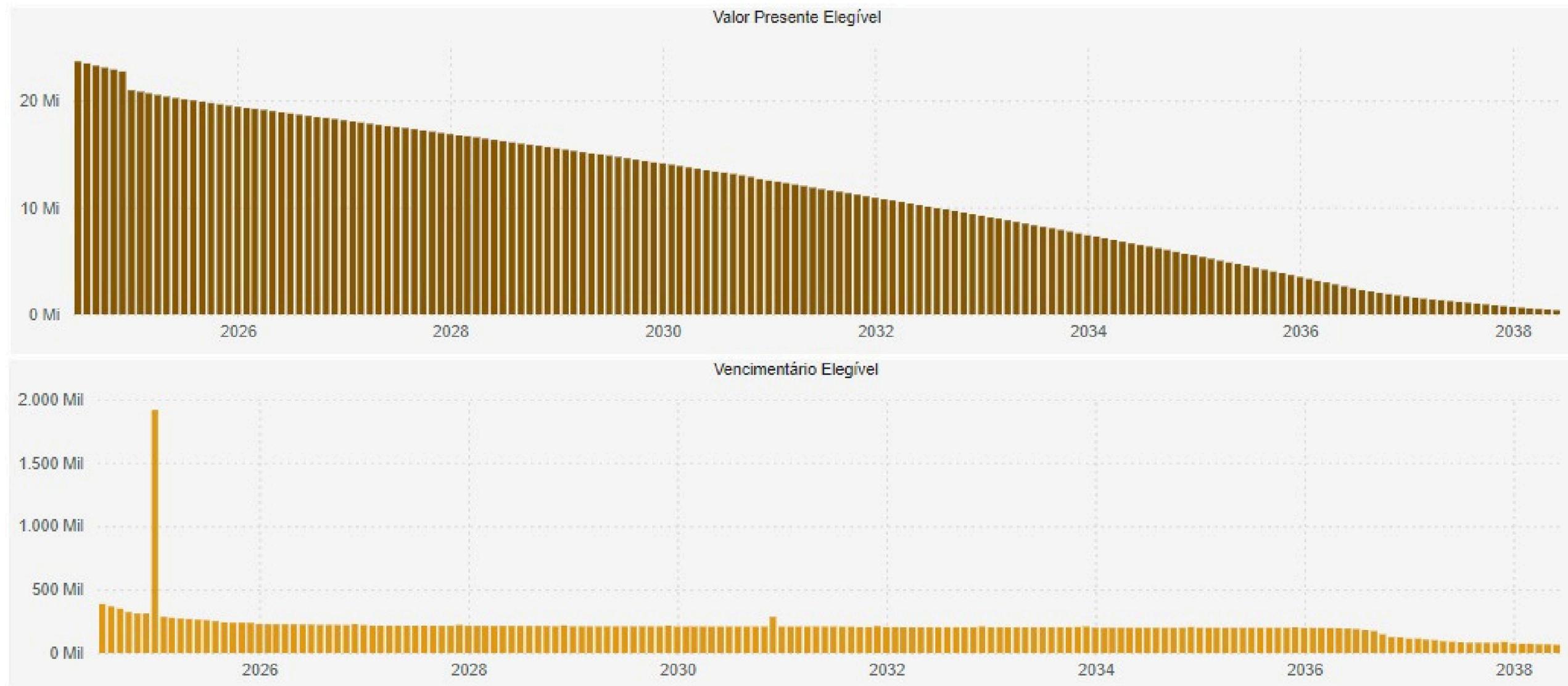
ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

GOLDEN SUL



ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

GOLDEN SUL



DISCLAIMER

Este conteúdo foi preparado pela Bluewave 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 Bluewave Asset não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. Este documento não constitui uma oferta de serviço pela Bluewave 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 Bluewave 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 Bluewave 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 Bluewave 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 Bluewave 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 Bluewave Asset.

BLUEWAVE ASSET

Otávio Farhat Fernandes
otavio.fernandes@bluewaveasset.com.br

Renan Barreto Jorge, CGA, CGE
renan.barreto@bluewaveasset.com.br



SMARTHOUSE
INVESTMENTS


BLUE WAVE
ASSET MANAGEMENT