

# RELATÓRIO GERENCIAL

## SMART REAL STATE FII

JUNHO - 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\$ 1,105**  
por cota

## DIVIDEND

**1,10%**  
(cota de mercado)

## CDI +

**CDI +  
3,35%**

## DY

**14,10%**  
(cota de mercado)

## DIVIDEND YIELD 12

**2,18%**

## % CDI

**136%  
CDI**

## PL (R\$)

**43.742.224**

## LIQ. MÉDIA (R\$/DIA)

**591,10mil**

## NÚMERO DE COTISTAS

**975**

**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.

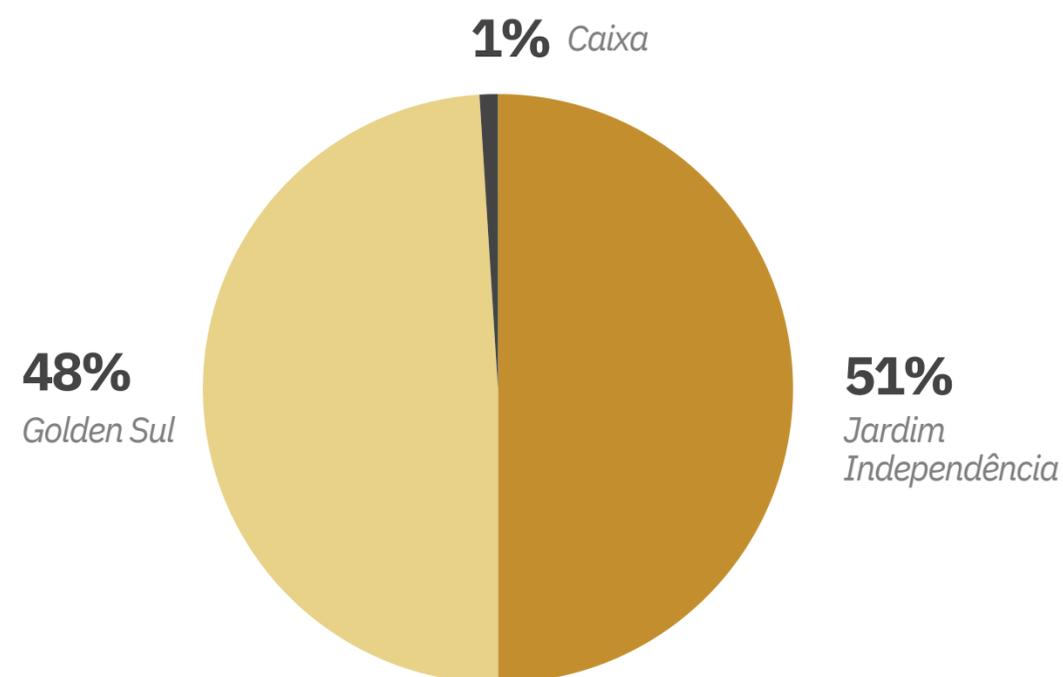
1 Estimativa do IPCA obtida no Boletim Focus

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 tivemos a primeira distribuição de rendimentos do SMRE 11 no valor aproximado de R\$ 475 mil reais, resultando em um dividend yield de 1,07%. Já em julho, está programado um dividendo de 1,105 por cota, distribuindo R\$ 494 mil reais, um dy de 1,105% (data ex: 01/07/2024, data de pagamento: 10/07/2024). Assim, o dividend yield acumulado será de 2,18%.

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. 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 3 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

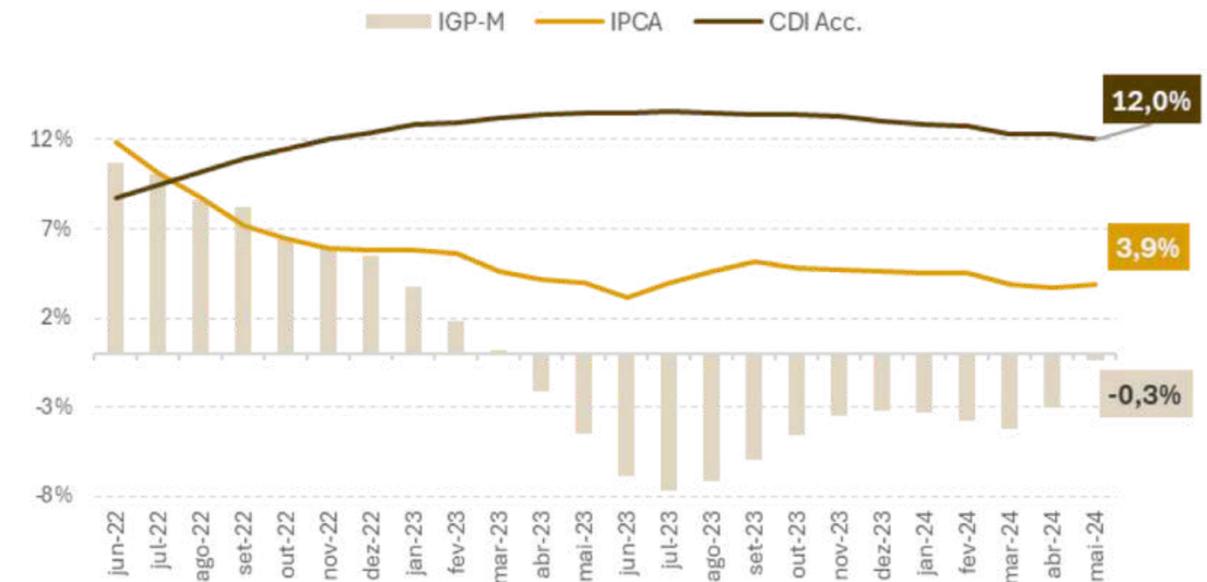
## ANÁLISE MACROECONÔMICA

Apesar da queda expressiva do IPCA e os subsequentes cortes da taxa Selic por parte do Banco Central desde a metade do ano passado, alguns fatos novos locais e externos barraram uma queda maior da taxa. Essa incerteza se materializou na última decisão do Copom, que manteve a Selic em 10,5%, após muita dúvida se o voto seria unânime por toda a diretoria do Bacen. Fica clara a dúvida quanto à trajetória futura da inflação.

A inflação americana apresentou certa resiliência nos últimos meses, frustrando as expectativas (alimentadas precipitadamente pelo próprio Fed) do início do ciclo de cortes já no começo de 2024 da Fed Funds Rate, a taxa de juros definida pelo Federal Reserve. Essa indefinição diminui o espaço de ação do Banco Central brasileiro, dado que a magnitude do diferencial de juros entre a taxa americana e a brasileira deve ficar em um patamar adequado para que uma depreciação cambial não cause mais pressão inflacionária no país.

Ainda no campo internacional, na Europa observamos uma grande indefinição na França, com a dissolução do Parlamento e convocação de eleições pelo Presidente Emmanuel Macron. A perspectiva de uma divisão de poder pelos próximos 3 anos gera incerteza e afasta investimentos no mundo inteiro, principalmente de países emergentes.

Além disso, os resultados das eleições mexicanas contribuem com esse sentimento, com a vitória da populista Claudia Sheinbaum.



Projeção de inflação para 2024 (Boletim Focus)



## INFORMAÇÕES GERAIS

## RESUMO DO MÊS

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

## DADOS GERENCIAIS

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

## PORTFÓLIO

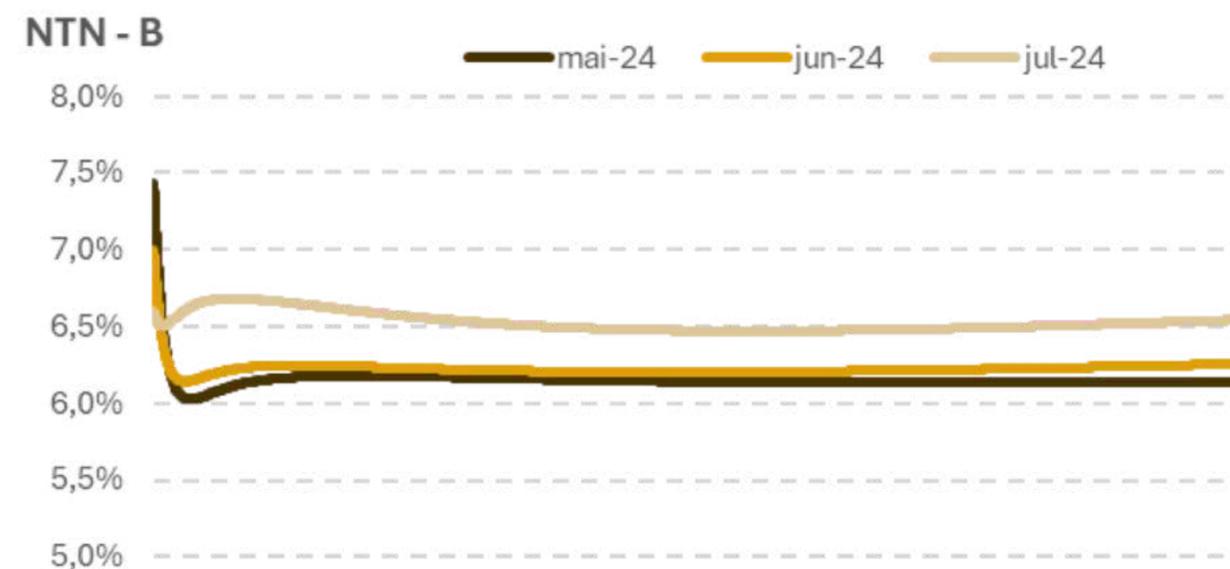
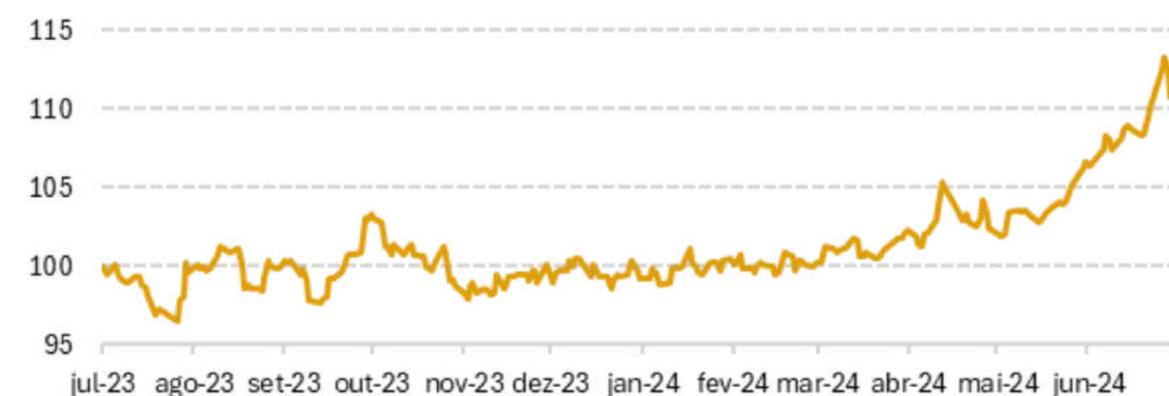
## ANÁLISE MACROECONÔMICA

Outro fator é o aumento do risco fiscal local, que afeta as expectativas inflacionárias dos agentes econômicos. A incerteza quanto à trajetória da dívida nacional diminui investimentos e gera mais pressão sobre os preços, abalando o crescimento econômico em um ciclo vicioso. O gráfico ao lado, com uma cesta de moedas de países desenvolvidos em relação ao real, pode refletir esses fatos.

Ao longo do último mês, houve uma grande elevação das taxas em todos os vértices da curva de juros, decorrente de diversos fatores. É difícil determinar precisamente principal fonte dessas alterações. Em um artigo de Livio Ribeiro no blog do Ibre2, uma análise mostra que a origem é diversa, mas é claro como o risco-país tem grande responsabilidade aqui.

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 e com geração de emprego e renda constrói um ambiente mais propício às vendas, à 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 a NTN-B 2035, por exemplo, que hoje apresenta taxa de IPCA + 6,46%<sup>1</sup>.

Evolução cesta de moedas (01/jul/2023 = 100)<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Data base: 01/Julho/2024

<sup>2</sup> Blog Ibre

<sup>3</sup> 50% (USD) + 40% (EUR) + 10% (JPY)

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

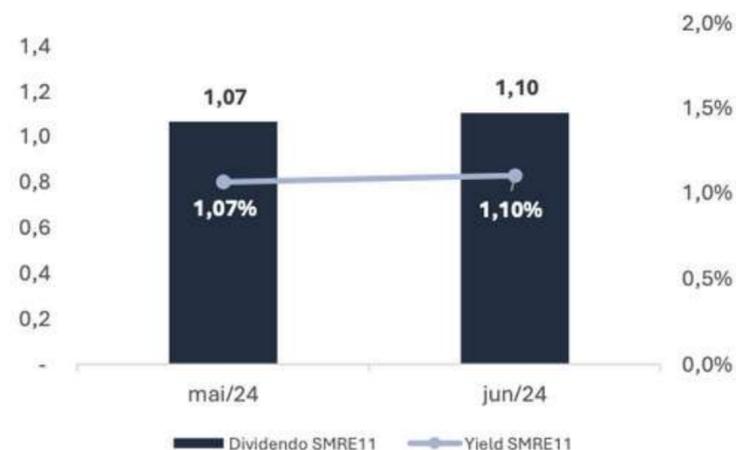
PORTFÓLIO

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS – DRE GERENCIAL REGIME DE CAIXA

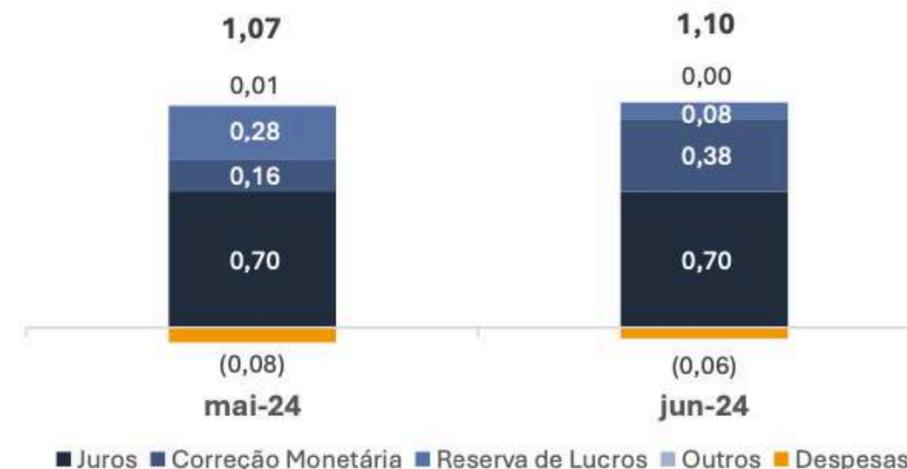
| DRE                                | abr/24          | mai/24          | jun/24          |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Total de Receitas</b>           | <b>2.637</b>    | <b>623.137</b>  | <b>527.221</b>  |
| <b>Receitas Totais</b>             | -               | 623.137         | 527.221         |
| Receita Operacional                | -               | 723.899         | 774.244         |
| Distratos                          | -               | (25.716)        | (67.702)        |
| Imposto                            | -               | (74.169)        | (25.983)        |
| Custos de Obra                     | -               | -               | (35.585)        |
| Provisão de Despesas SPE           | -               | -               | (60.000)        |
| Outros                             | -               | -               | (95.585)        |
| Correção Monetária                 | -               | 5.172           | 2.003           |
| Rendimento Caixa                   | 2.637           | 2.563           | 1.995           |
| <b>Total de Despesas</b>           | <b>(26.892)</b> | <b>(35.025)</b> | <b>(25.591)</b> |
| Despesas do Fundo                  | (26.892)        | (35.025)        | (25.591)        |
| Reserva de Lucros                  | -               | -               | -               |
| <b>Total Distribuído</b>           | -               | <b>477.924</b>  | <b>494.896</b>  |
| <b>Quantidade de Cotas</b>         | <b>447.870</b>  | <b>447.870</b>  | <b>447.870</b>  |
| <b>Distribuição por cota (R\$)</b> | <b>0</b>        | <b>1,067</b>    | <b>1,105</b>    |
| Cota de Mercado                    | 100,00          | 100,00          | 100,00          |
| <b>DY Cota de Mercado</b>          | <b>0,00%</b>    | <b>1,07%</b>    | <b>1,10%</b>    |
| Cota Patrimonial                   | 99,33           | 100,15          | 99,62           |
| <b>DY Cota Patrimonial</b>         | <b>0,00%</b>    | <b>1,07%</b>    | <b>1,11%</b>    |

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

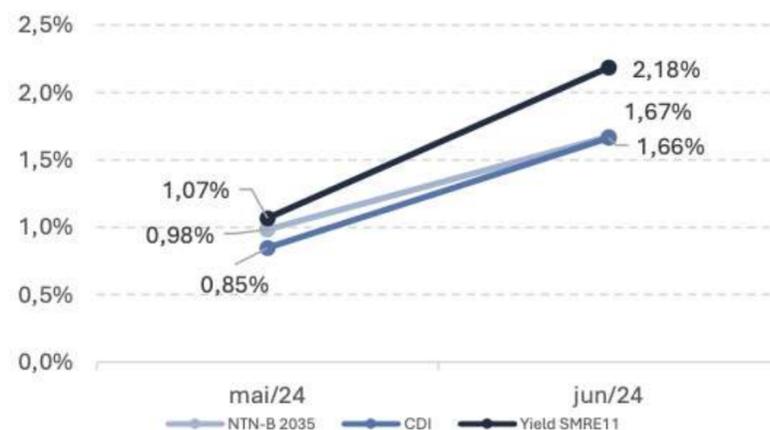
**DIVIDEND YIELD (12M) X  
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**



**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

**Vendas:** 93% das unidades

**Inadimplência total:** R\$ 197k

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 93% 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:** 99,54% das unidades

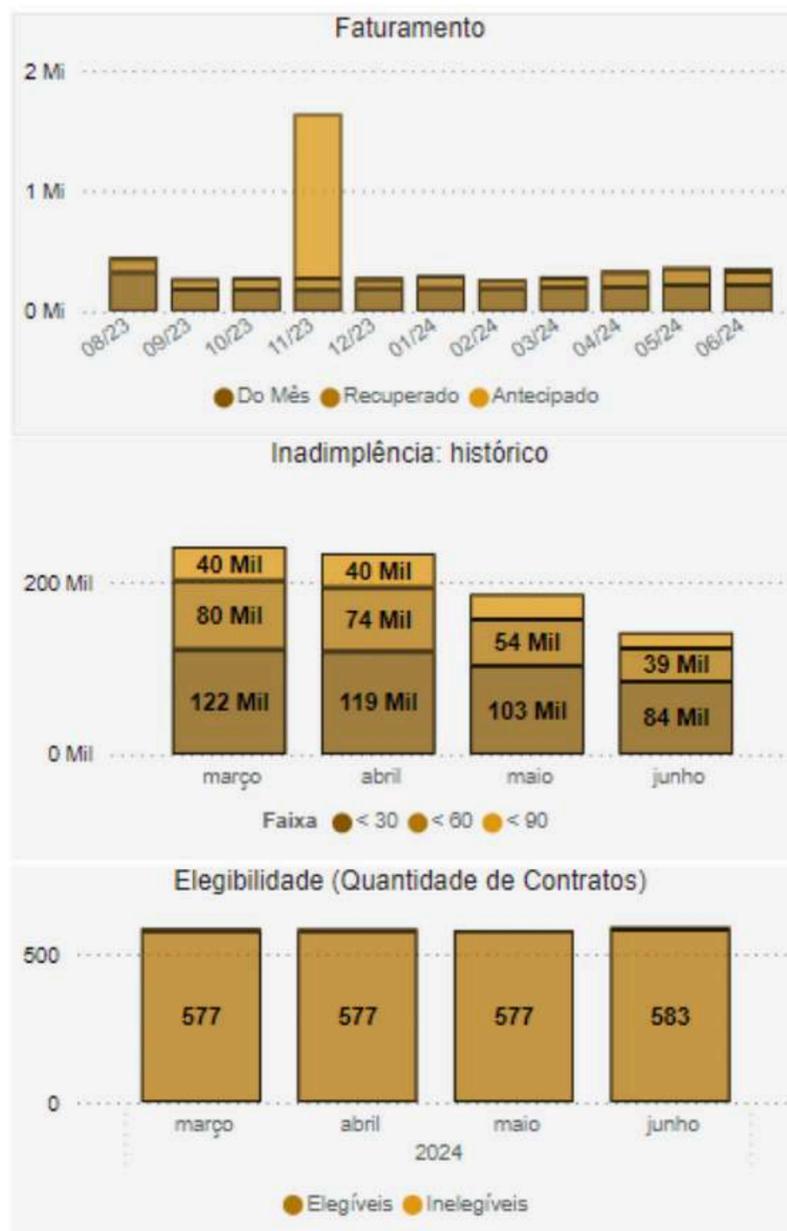
**Inadimplência total:** R\$ 141k

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 99,54% de vendas dos lotes comerciais, VGV de R\$ 36,55 milhões e 647 unidades.

## ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

### JARDIM INDEPENDÊNCIA



Junho apresentou um resultado positivo de vendas líquidas de 9 unidades. Sendo, 11 vendas e 2 distratos. Assim, o percentual de unidades vendidas chegou a 99,54%, sendo que agora há apenas 3 lotes restantes no estoque. O preço médio de venda de junho permaneceu próximo ao observado nos últimos meses (R\$ 81).

O total da inadimplência continua apresentando boa performance: decresceu, assim como entre abril e maio. Em junho, observamos redução de aproximadamente R\$ 45 mil no total de parcelas inadimplentes, indo de R\$ 186 mil para R\$ 141 mil. Fica claro que há uma boa sinergia entre desempenho comercial e de gerenciamento de inadimplência nessa operação.

O Faturamento permaneceu próximo ao que foi observado nos meses anteriores, tendo uma pequena diminuição na proporção das parcelas atrasadas que foram recuperadas.

O valor presente elegível da carteira permanece em um patamar saudável de ~ R\$ 28,76 milhões, equivalente a 125% do valor atual estimado do projeto, de R\$ 22,86 milhões. Para os próximos meses, não é esperado grande variação nos valores recebidos, assumindo que a gestão da inadimplência e de distratos permaneça eficiente.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

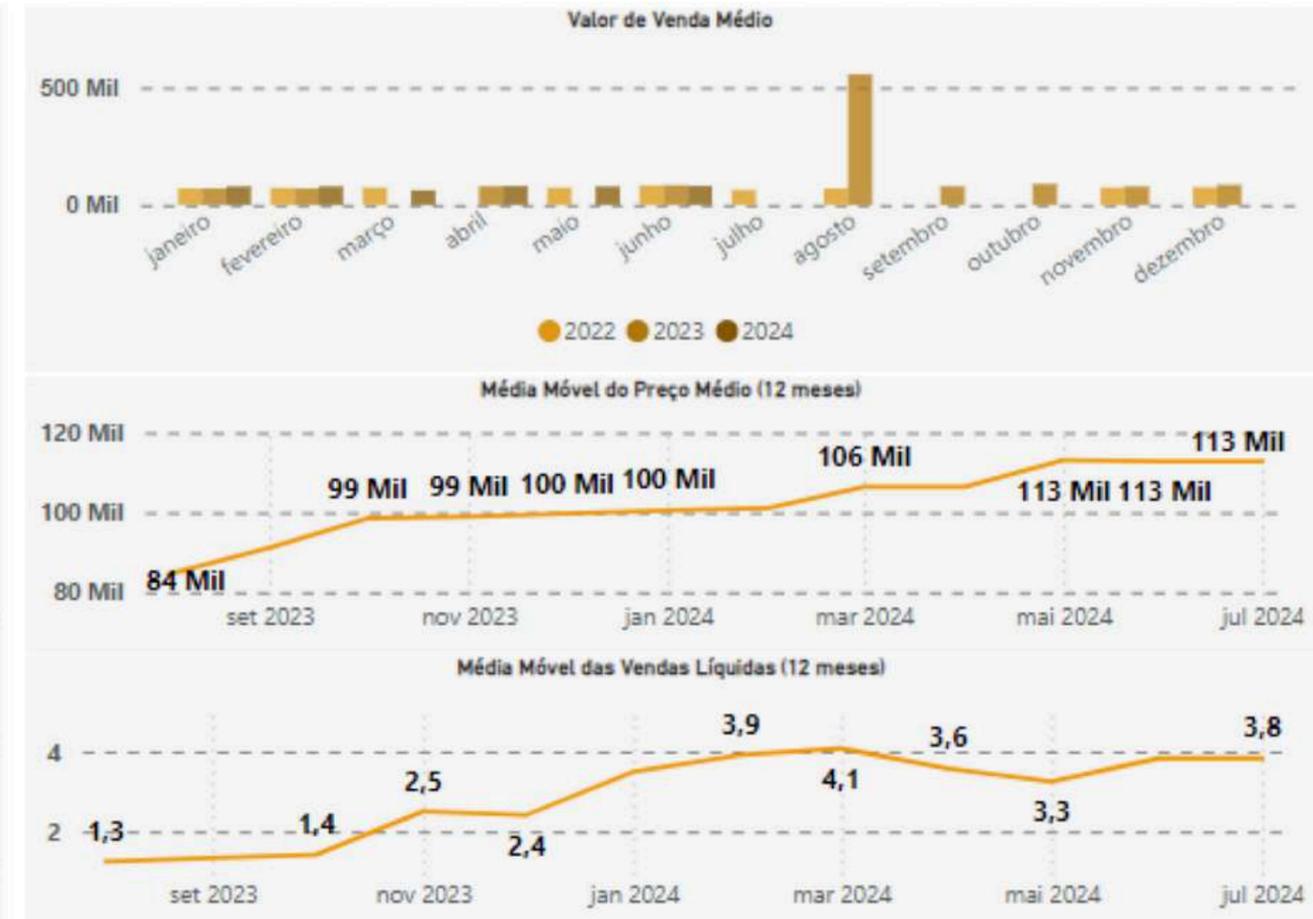
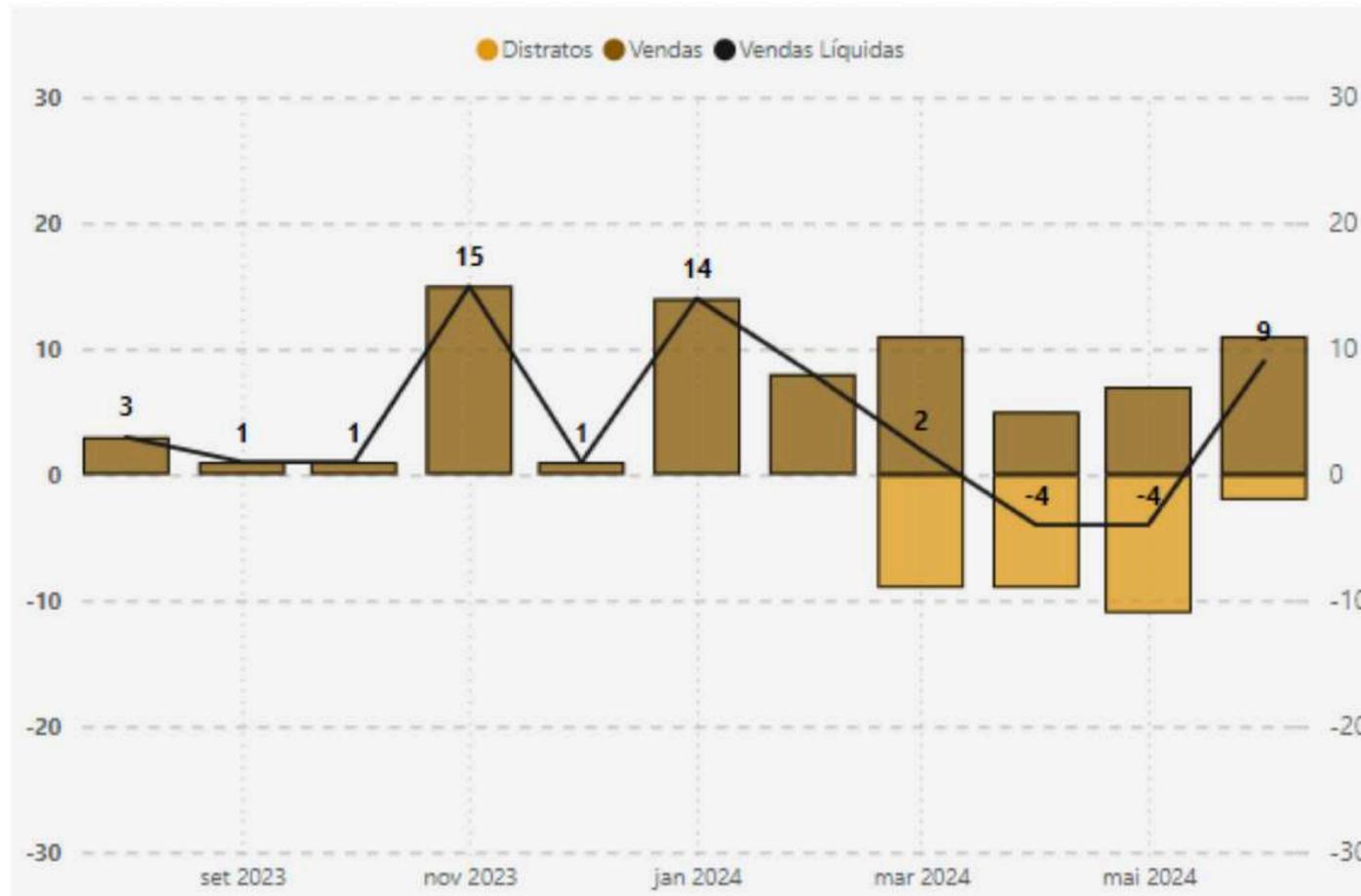
DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

## ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

### JARDIM INDEPENDÊNCIA



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

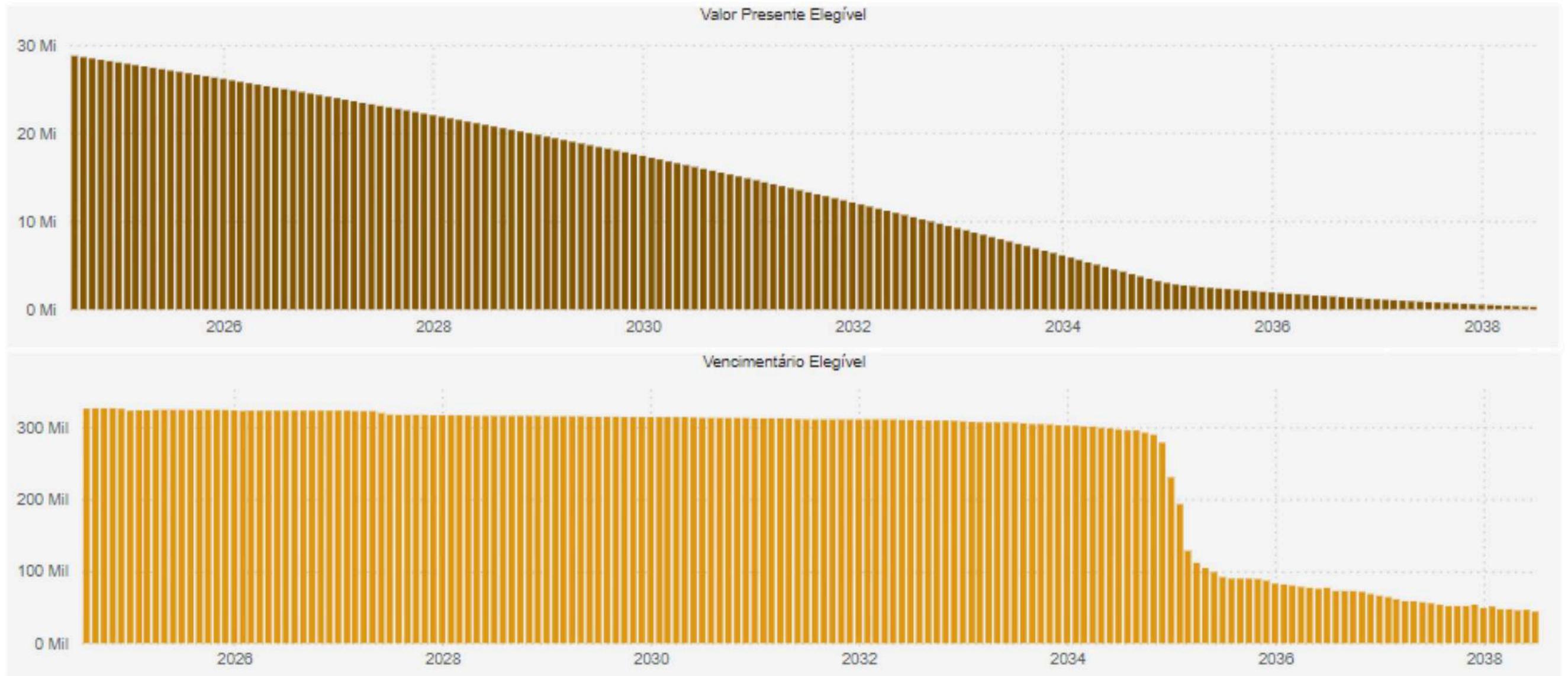
[DADOS GERENCIAIS](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PORTFÓLIO](#)

## ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

### JARDIM INDEPENDÊNCIA



## INFORMAÇÕES GERAIS

## RESUMO DO MÊS

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

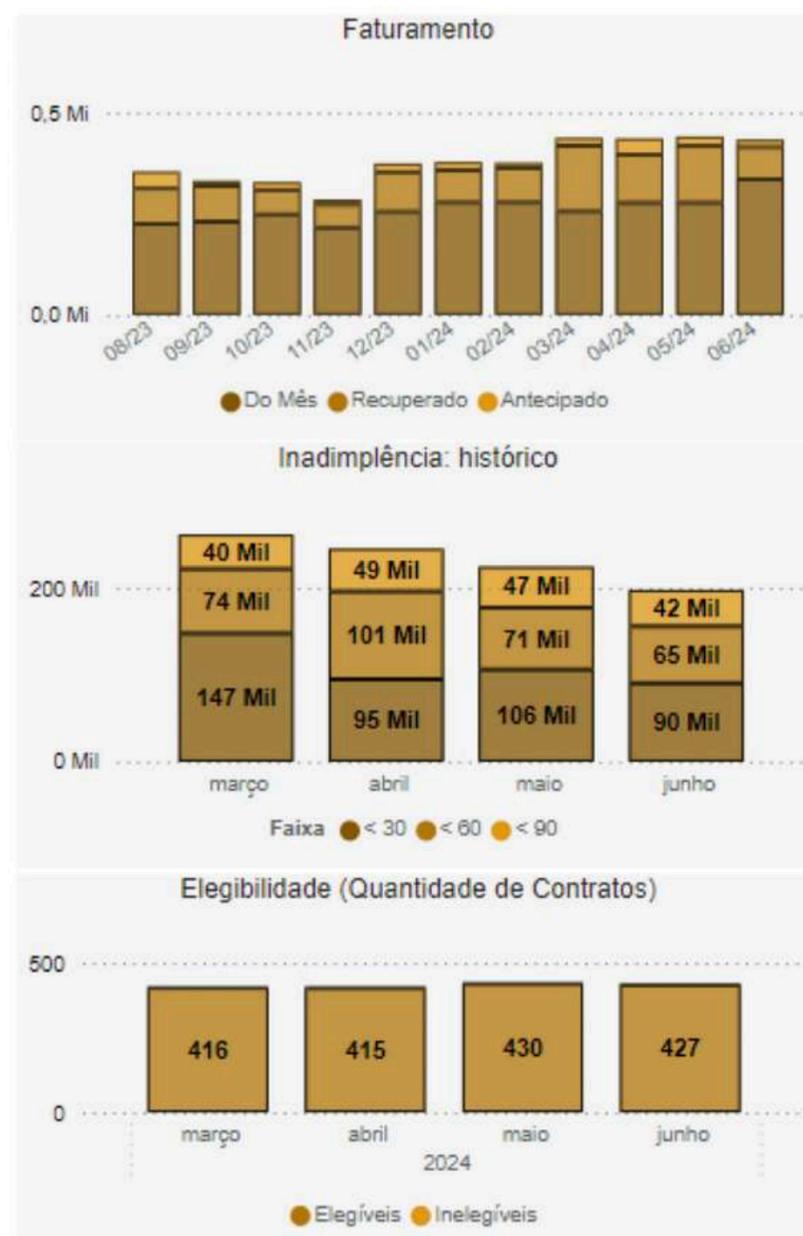
## DADOS GERENCIAIS

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

## PORTFÓLIO

## ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

## GOLDEN SUL



No loteamento Golden Sul, em junho verificamos 6 vendas e 9 distratos, gerando um valor de vendas líquidas de -3 lotes. Mesmo assim, o percentual vendido do projeto permanece em um patamar saudável (93%). O preço médio de vendas em junho de 2024 foi parecido ao observado nos meses passados, chegando a R\$ 70 mil.

Houve redução no valor total de parcelas inadimplentes em todas as faixas de atraso, passando de R\$ 224 mil para R\$ 197 mil, uma variação de -12%, 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 adimplentes (Do Mês) no lugar das parcelas antecipadas em relação ao mês anterior.

O valor presente elegível da carteira permanece em um patamar saudável de ~ R\$ 23,61 milhões, equivalente a 108% do valor atual estimado do projeto, de R\$ 21,76 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

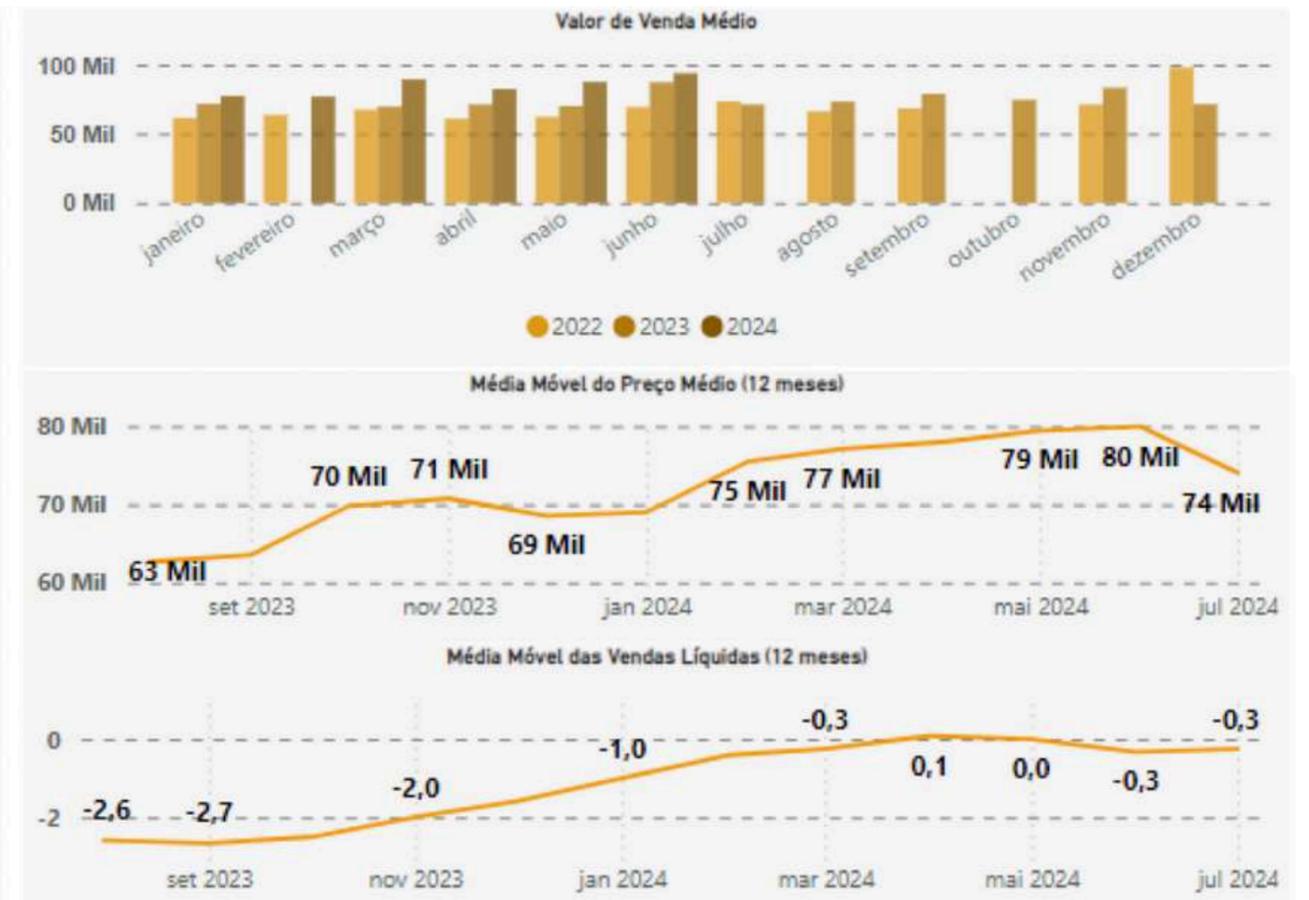
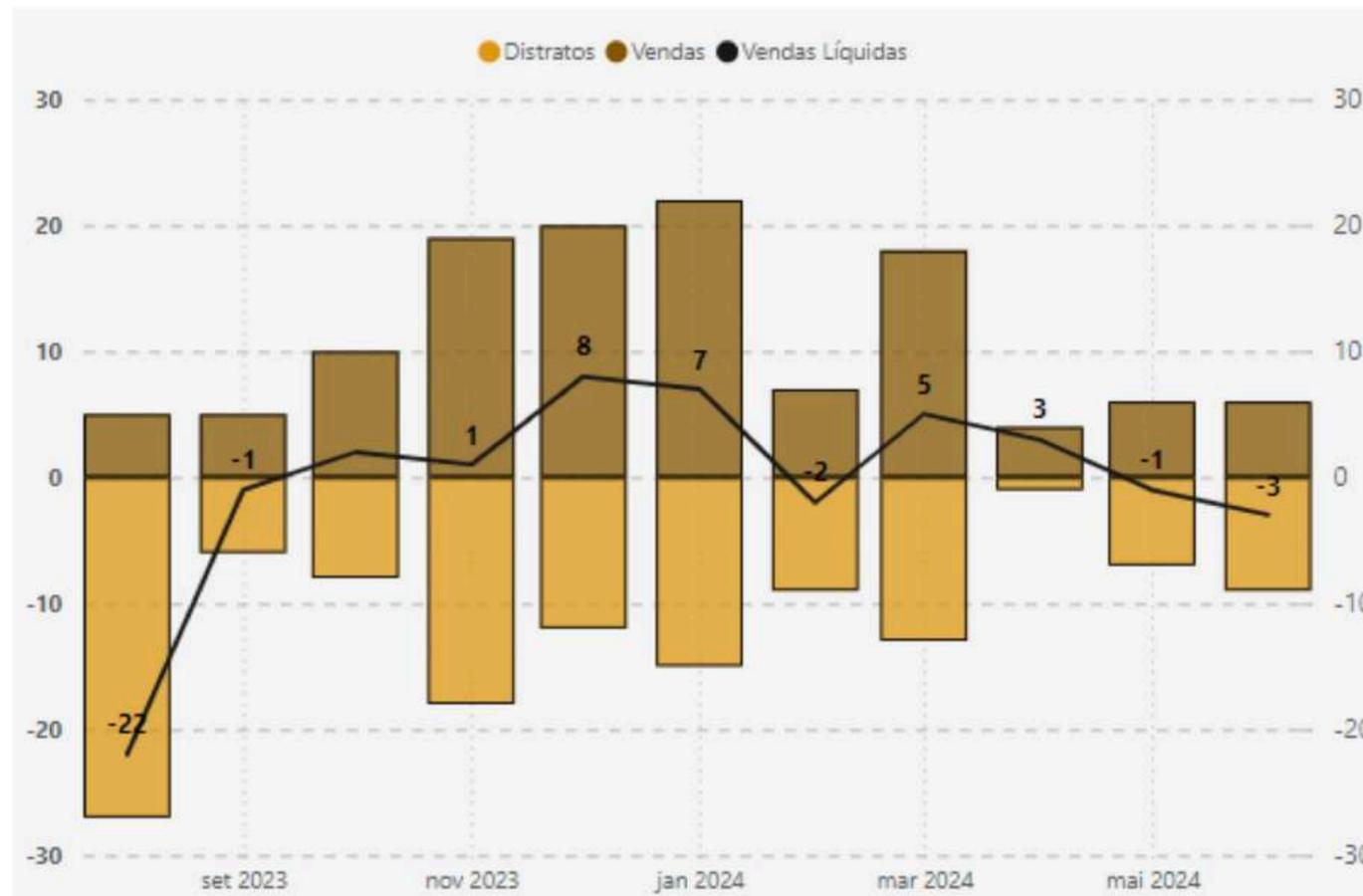
DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

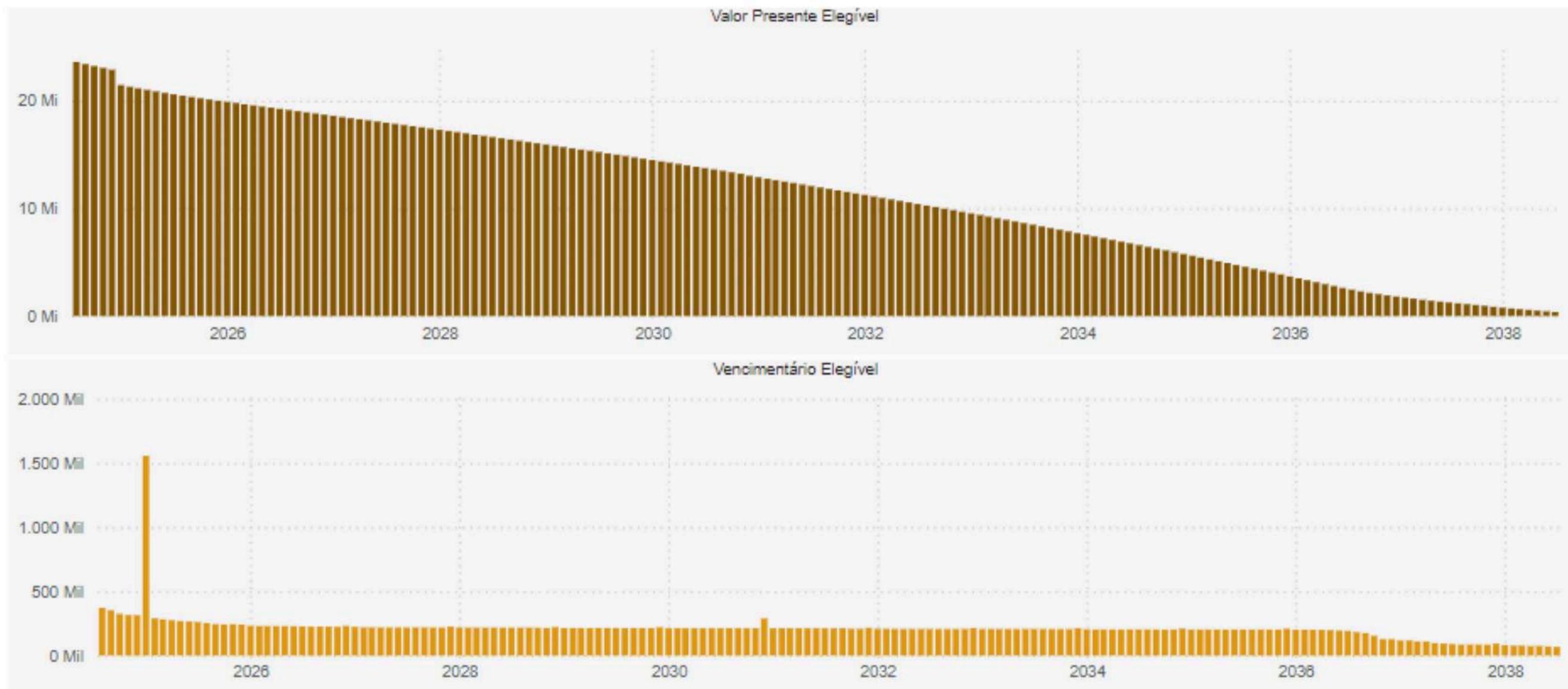
## ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

### GOLDEN SUL



## 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 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](mailto:otavio.fernandes@bluewaveasset.com.br)

**Renan Barreto Jorge, CGA, CGE**  
[renan.barreto@bluewaveasset.com.br](mailto:renan.barreto@bluewaveasset.com.br)



**SMARTHOUSE**  
INVESTMENTS

