

RELATÓRIO GERENCIAL

SMART REAL STATE FII

JULHO - 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

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 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\$ 1,10
por cota

DIVIDEND

1,10%
(cota de mercado)

CDI +

CDI +
3,29%

DY

14,03%
(cota de mercado)

DIVIDEND YIELD 12

3,31%

% CDI

136%
CDI

PL (R\$)

43.321.835

LIQ. MÉDIA (R\$/DIA)

336,95mil

NÚMERO DE COTISTAS

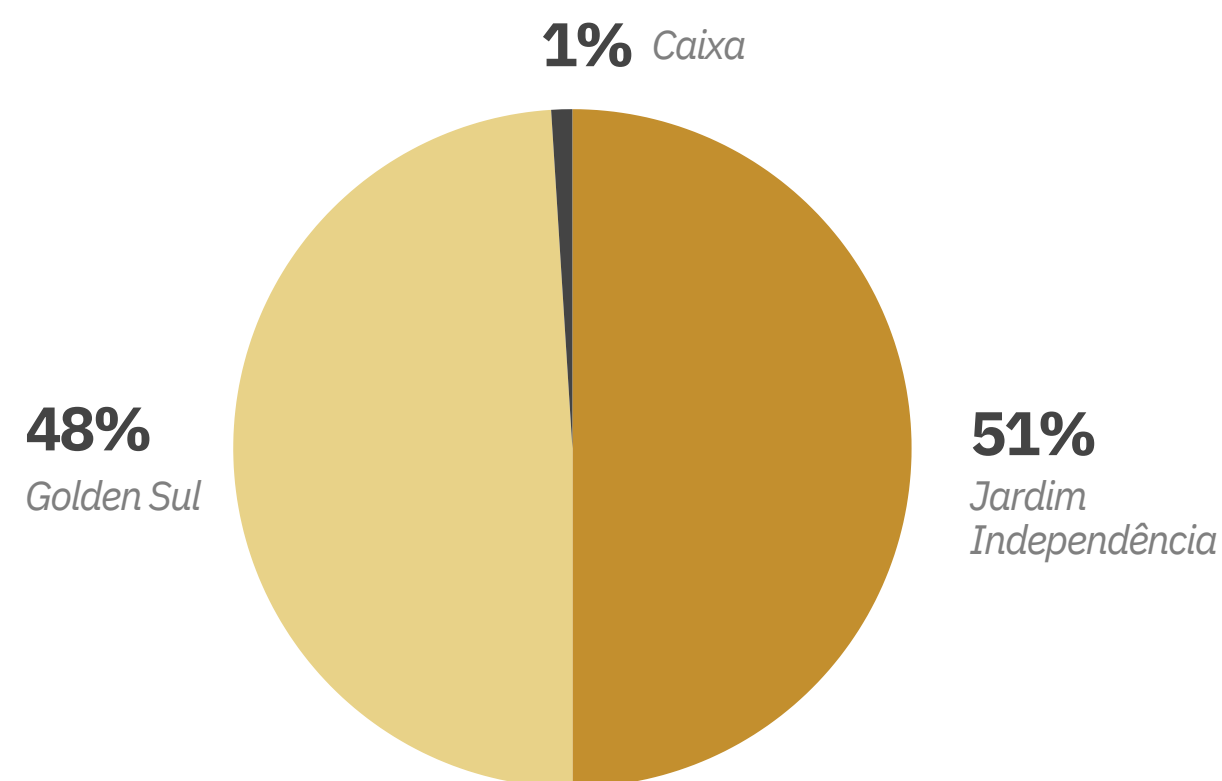
975

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](#)

GRÁFICO DE ALOCAÇÃO (R\$ MM)

**Comentários da Gestão**

Para agosto, está programado um dividendo de 1,10 por cota, distribuindo aproximadamente R\$ 492 mil reais no total, um dividend yield de 1,10% em relação à cota de mercado. O valor é próximo do que foi distribuído em junho, mostrando uma consistência do fundo. Com isso, o dividend yield, desde que o FII SMRE11 está operando, chega a 3,31%

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 apresentar 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: [SH Asset](#) todos os relatórios e comunicados aos cotistas.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

ANÁLISE MACROECONÔMICA

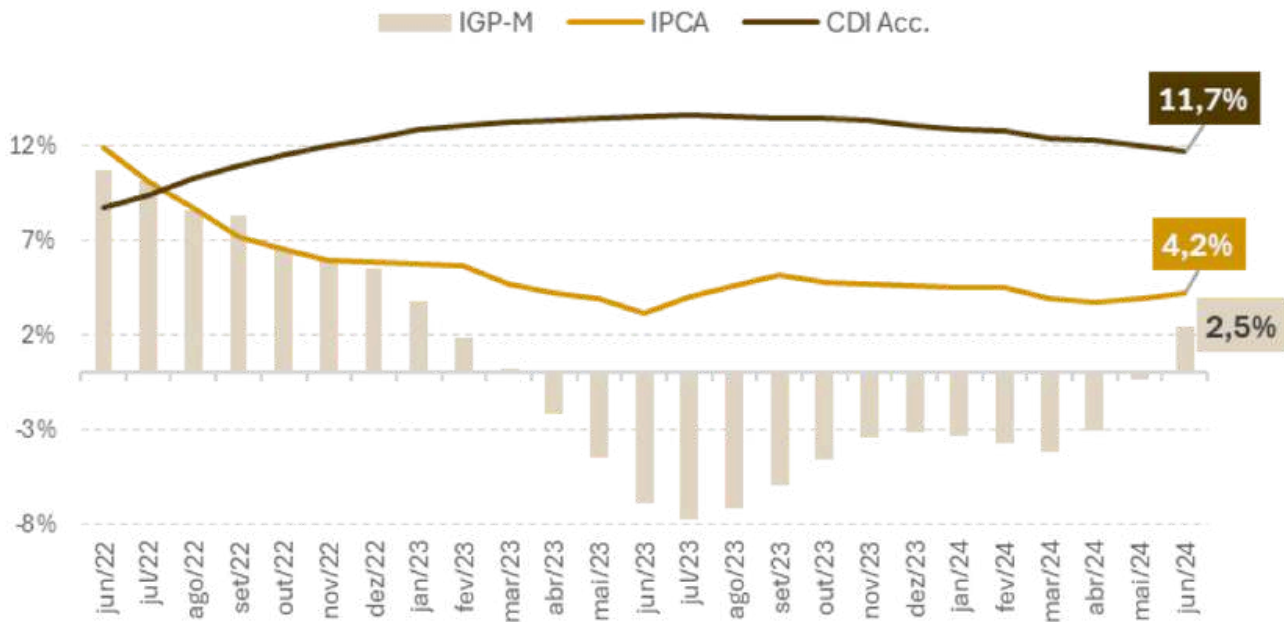
Os últimos meses vêm sendo marcados por alta volatilidade nos mercados, tanto nacionais quanto internacionais. Estamos observando o aumento de riscos em diversas frentes: riscos políticos, inflacionários, ameaça de recessão, fiscais etc. Está se construindo um cenário de alta incerteza, algo que deve levar tempo para se resolver.

No ambiente nacional, os velhos problemas parecem não receber a devida atenção e uma solução concreta. Após a alteração em maio da meta de déficit primário, de um valor positivo de 0,5% do PIB para 0% do PIB, os agentes financeiros parecem ter abandonado grande parte da confiança na capacidade e desejo do governo federal de estabilizar os gastos públicos. Isso se junta aos conflitos com o Banco Central, aumentando a incerteza quanto ao desempenho da autoridade monetária após a sucessão de sua presidência.

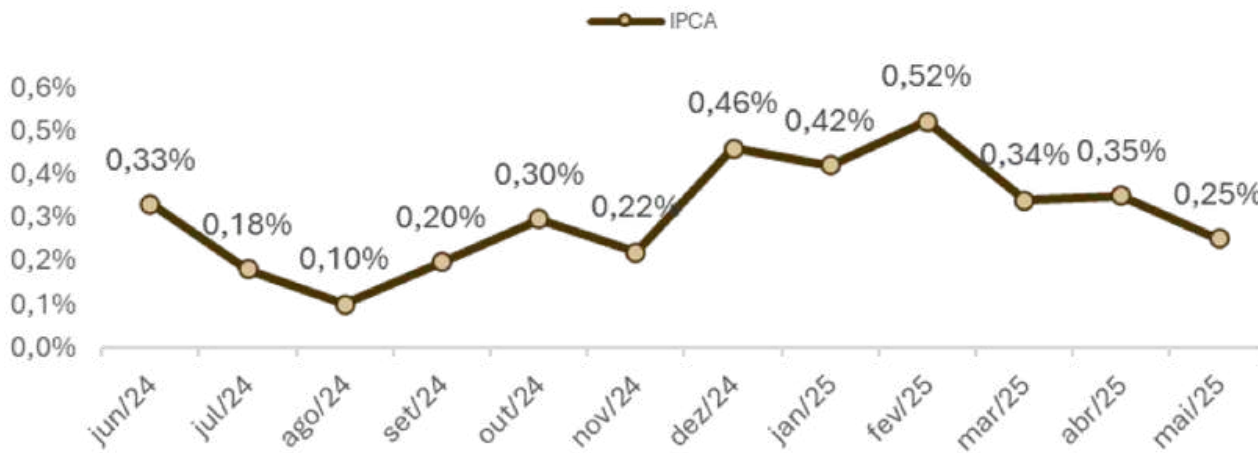
Esses fatores se juntaram às instabilidades internacionais, o que aumentou a volatilidade do câmbio, depreciando o real em comparação às moedas das principais economias, fazendo-o chegar ao maior valor observado desde 2021. Essa perda de valor do real é prejudicial também à inflação, dado que cria pressões sobre os preços dos produtos importados, pressionando os preços domésticos.

Verificamos também uma expansão da demanda agregada da economia brasileira, decorrente principalmente do consumo e aliada aos estímulos públicos. Vemos, assim, uma permanente queda do desemprego, embora seja difícil entender as fontes desta, dada a reforma trabalhista de 2017. De qualquer modo, verificamos também um aumento da inflação de serviços, o primeiro componente a ser afetado por um excesso de estímulo sobre o consumo, dado que é um consumo que não pode ser importado.

Esse balanço de riscos negativos deveria ser suficiente para forçar o Bacen a repensar a trajetória da taxa básica de juros em suas reuniões, além de contribuir para manter as expectativas ancoradas. No entanto, o que observamos na última reunião do Copom não foi bem nessa linha. O que diversos analistas entenderam do comunicado da autoridade monetária foi um Bacen mais dovish, além da manutenção da taxa em 10,5% a.a., quando muitos já precificavam uma elevação. O entendimento de muitos foi de que o BC está tentando ganhar tempo até a transição da diretoria no final do ano, argumentando também que trabalha com a meta de 18 meses (ou seja, 2026), e que, por enquanto, a inflação prevista para esse período está dentro da meta.



Projeção de inflação para 2024 (Boletim Focus)



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

ANÁLISE MACROECONÔMICA

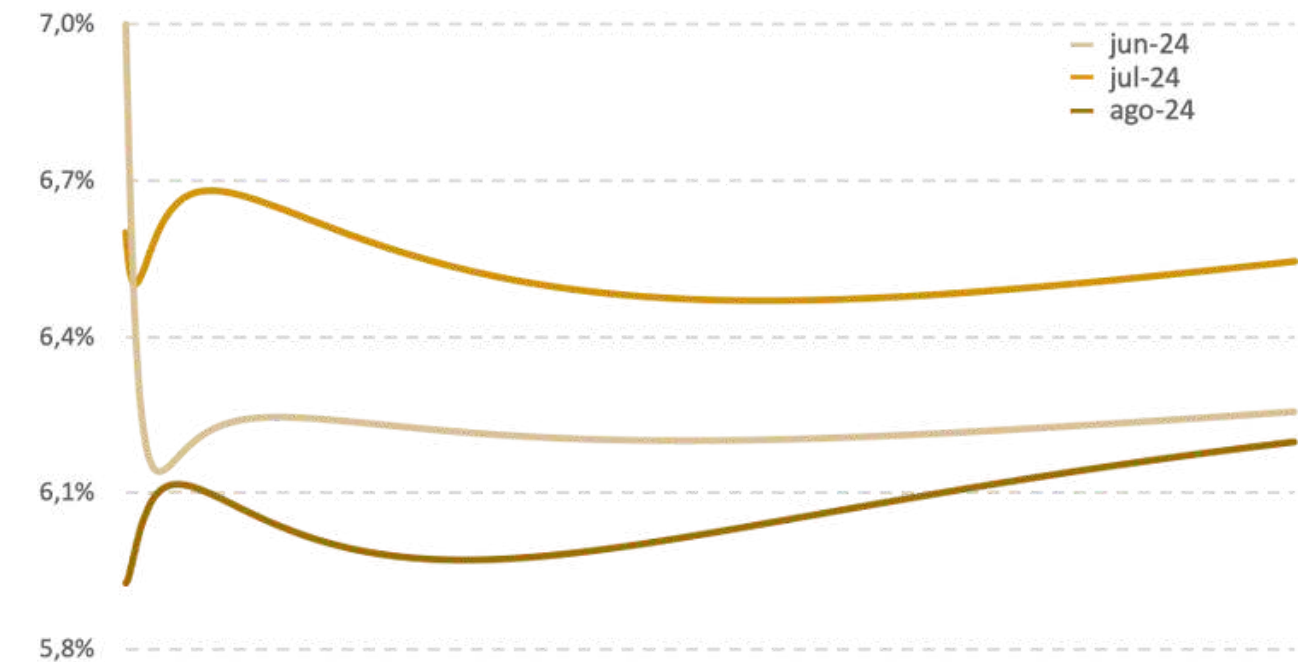
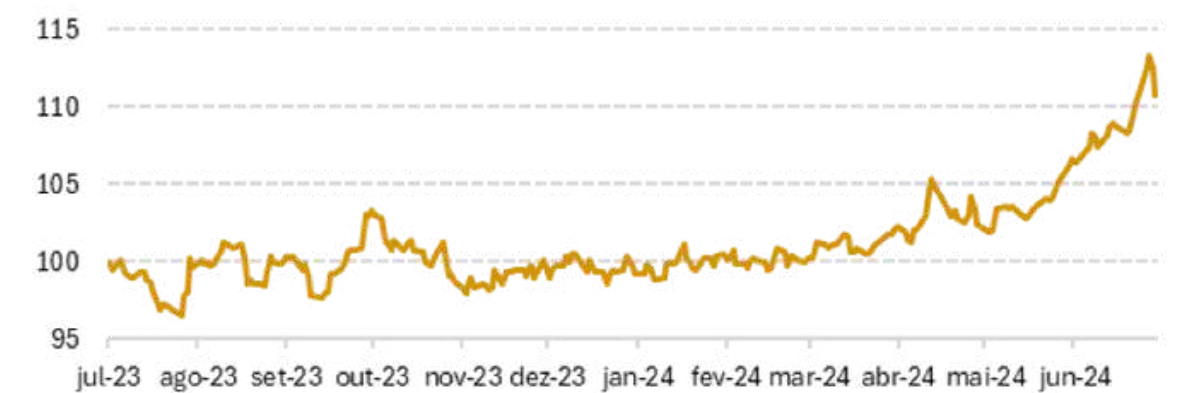
No ambiente externo, tivemos também a reunião do Fed. A mensagem da reunião do FOMC foi de que a autoridade monetária americana está se preparando para começar os cortes da taxa de juros já na próxima reunião, em setembro, o que está de acordo com o que era previsto por diversos analistas. O que causou aflição nos mercados, responsável em grande parte pela volatilidade observada nos últimos dias, foi a leitura do payroll americano dois dias após a reunião do FOMC, onde se observou uma criação de empregos muito menor do que o previsto. Criou-se, assim, o medo de uma possível recessão nos Estados Unidos, afastando a ideia de um soft-landing (queda da inflação para dentro da meta sem recessão na economia), junto à crença de que o Fed já deveria ter cortado a taxa na última reunião. Esse fato causou um movimento dos mercados internacionais, forçando a retirada de ativos de maior risco para ativos mais “seguros”.

Além disso, observamos grande incerteza no cenário político internacional, com as eleições americanas ainda longe de estarem definidas, o que se agravou ainda mais com a desistência de Joe Biden em relação à sua candidatura para reeleição à presidência.

Com isso, não acreditamos que o cenário deva mostrar grande melhora no curto prazo. No ambiente interno, seria necessária uma grande demonstração do governo em prol de uma estabilidade fiscal para evitar a desancoragem das expectativas inflacionárias e atrair investimentos para contribuir para a melhora da economia. No ambiente externo, seria necessária uma estabilização política principalmente, dado que o cenário de altas taxas de juros internacionais parece ser cada vez mais longo.

As consequências desses fatores para fundos imobiliários são incertas. Por um lado, há um certo benefício vindo do lado da possível inflação, mas ao mesmo tempo, uma desaceleração econômica com elevação das taxas de juros pode afetar negativamente o desempenho. O fato é que vemos o FII Smart com certa vantagem nesse cenário, dado que os ativos que compõem sua carteira já estão performados e com quase a totalidade de seus lotes vendidos. Isso, somado à excelente atuação do time de cobrança, nos dá confiança de que o desempenho do fundo será seguro nos próximos meses para seus investidores.

NTN - B

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

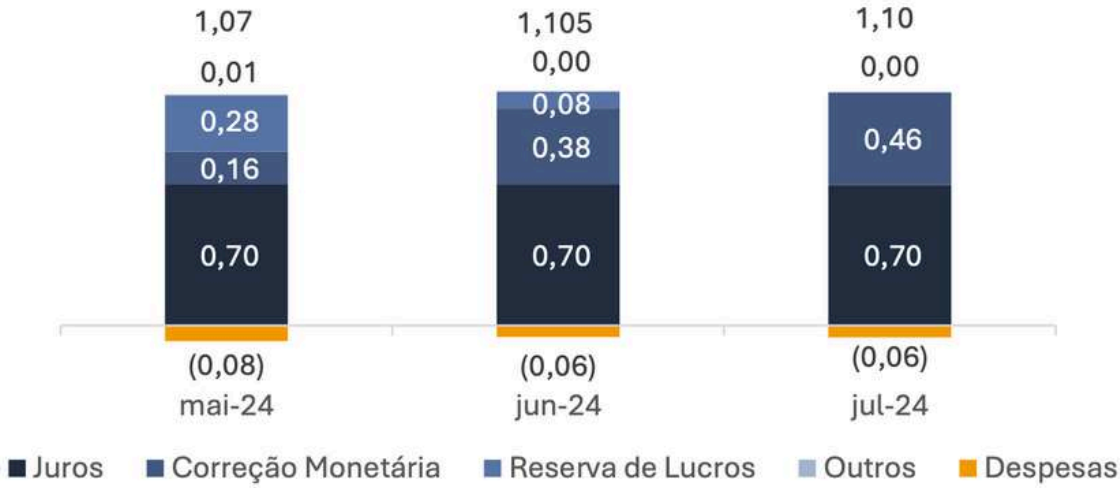
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS – DRE GERENCIAL REGIME DE CAIXA

DRE	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24
Total de Receitas	2.637	630.872	531.218	502.835
Receitas Totais	-	623.137	527.220	498.542
Receita Operacional	-	722.709	774.244	761.385
Distratos	-	(46.650)	(67.702)	(60.552)
Imposto	-	(53.087)	(25.983)	(26.874)
Custos de Obra	-	-	(35.585)	(9.289)
Provisão de Despesas SPE	-	-	(60.000)	(120.000)
Outros	-	(875)	(57.754)	(46.129)
Correção Monetária	-	5.172	2.003	2.293
Rendimento Caixa	2.637	2.563	1.995	2.000
Total de Despesas	(26.892)	(35.025)	(25.591)	(25.591)
Despesas do Fundo	(26.892)	(35.025)	(25.591)	(25.591)
Total Distribuído	-	477.924	494.896	492.657
Quantidade de Cotas	447.870	447.870	447.870	447.870
Distribuição por cota (R\$)	0	1,067	1,105	1,100
Cota de Mercado	100,00	100,00	100,00	100,00
DY Cota de Mercado	0,00%	1,07%	1,10%	1,10%
Cota Patrimonial	99,33	100,15	99,62	99,52
DY Cota Patrimonial	0,00%	1,07%	1,11%	1,11%

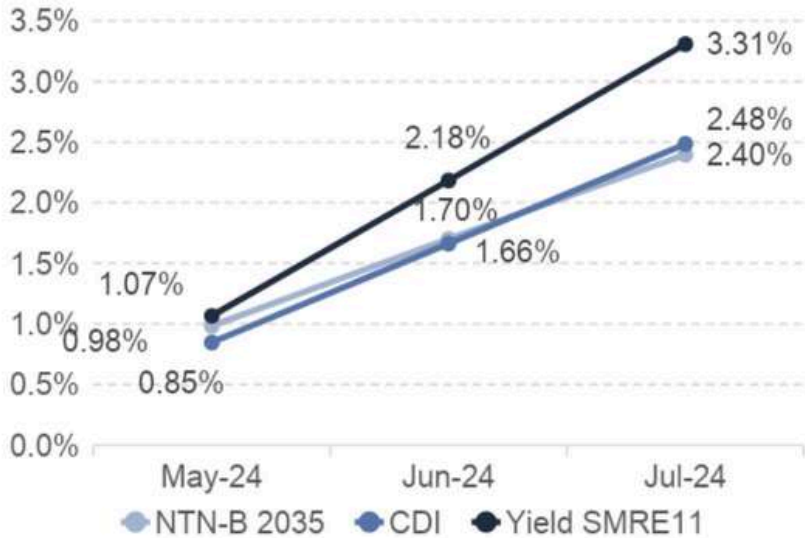
DIVIDEND YIELD (12M) X
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



COMPOSIÇÃO DE RENDIMENTOS



DESEMPENHO YIELD X CDI X
NTN – B 2035



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;

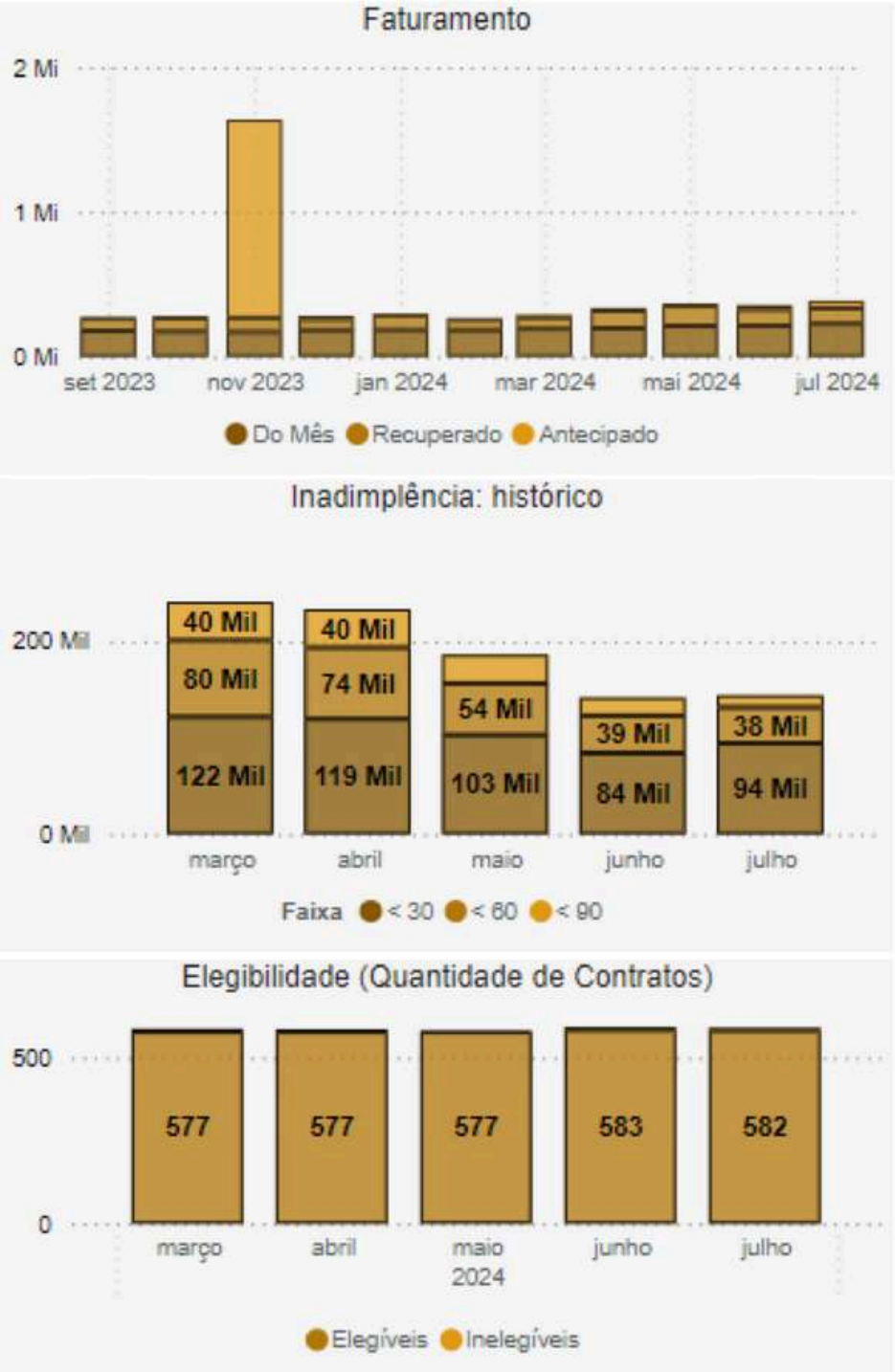
Localização: Montes Claros – MG
Lastro: Fluxo de recebíveis
Tipo: Loteamento
Taxa dos Contratos:
Obras: Concluídas
Vendas: 99,54% das unidades
Inadimplência total: R\$ 141k

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



Julho apresentou um resultado negativo de vendas líquidas de duas unidades. Sendo, 3 vendas e 5 distratos. Assim, o percentual de unidades vendidas chegou a 99,23%, sendo que agora há apenas 5 lotes restantes no estoque. O preço médio de venda de junho permaneceu próximo ao observado nos últimos meses (R\$ 74 mil). Na média móvel de 12 meses, percebemos uma queda abrupta, reflexo do fato que o mês de julho de 2023 não é mais considerado, quando ocorreu uma venda de um lote de alto valor.

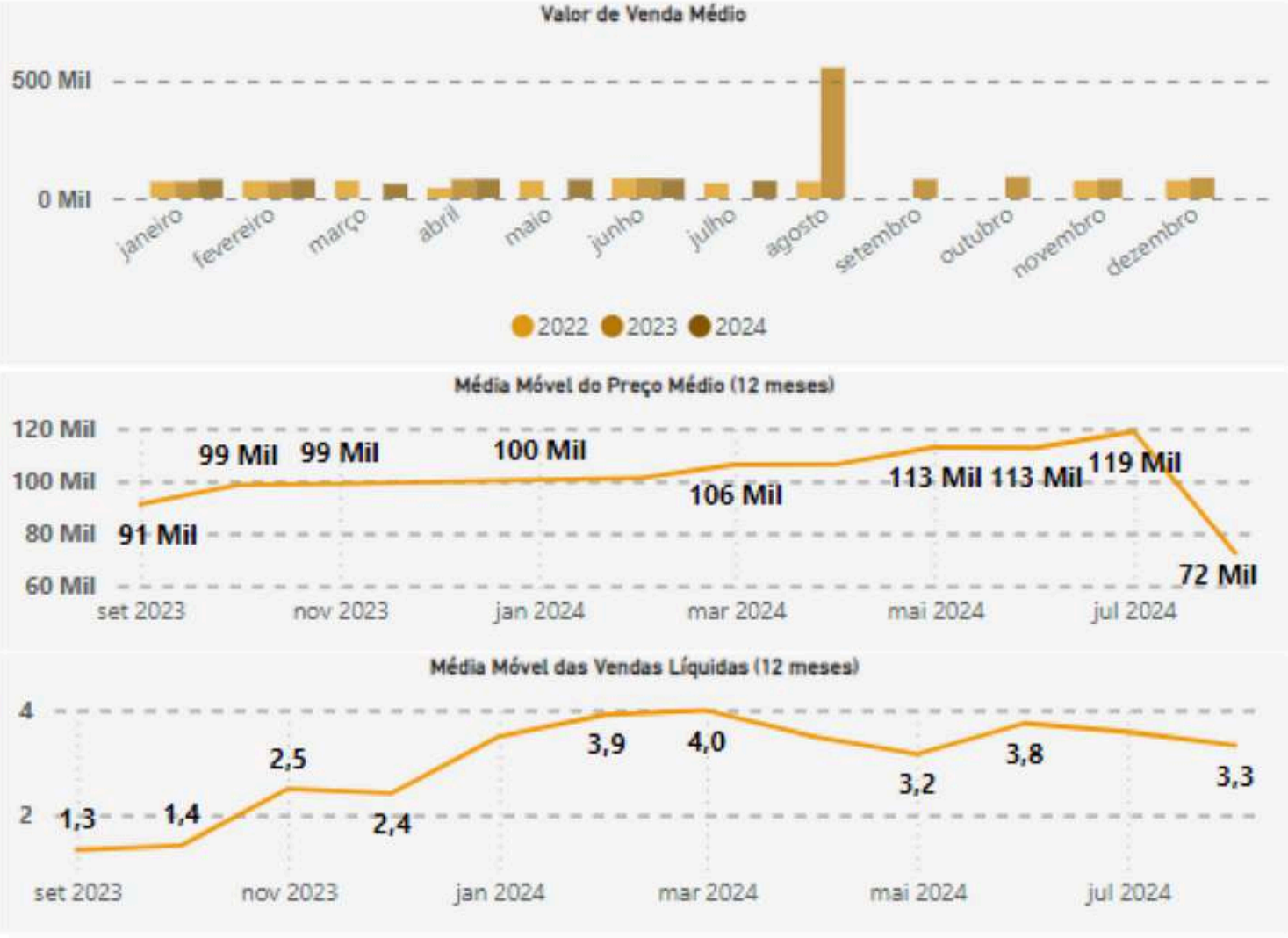
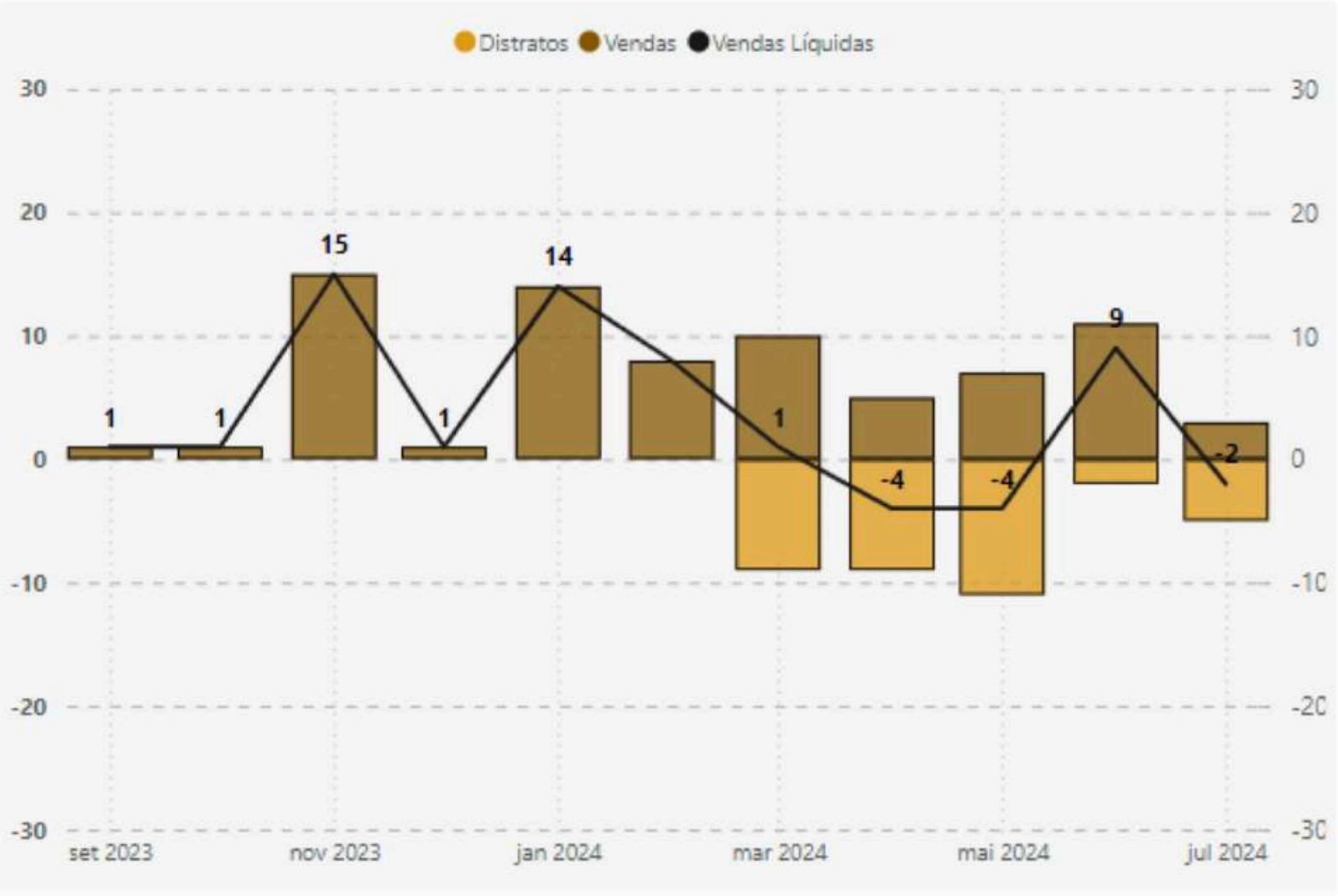
O total da inadimplência continua apresentando boa performance: apesar de uma leve alta, permanece praticamente no mesmo nível do mês passado. Em julho, observamos um valor total de R\$ 144 mil. Fica claro que há uma boa sinergia entre desempenho comercial e de gerenciamento de inadimplência nessa operação.

O Faturamento permaneceu próximo ao que foi observado nos meses anteriores, apresentando um leve aumento em todas as categorias.

O valor presente elegível da carteira permanece em um patamar saudável de ~ R\$ 28,60 milhões, equivalente a 125% do valor atual estimado do projeto, de R\$ 22,91 milhões. Para os próximos meses, não é esperado grande variação nos valores recebidos, assumindo que a gestão da inadimplência e de distratos permaneça eficiente.

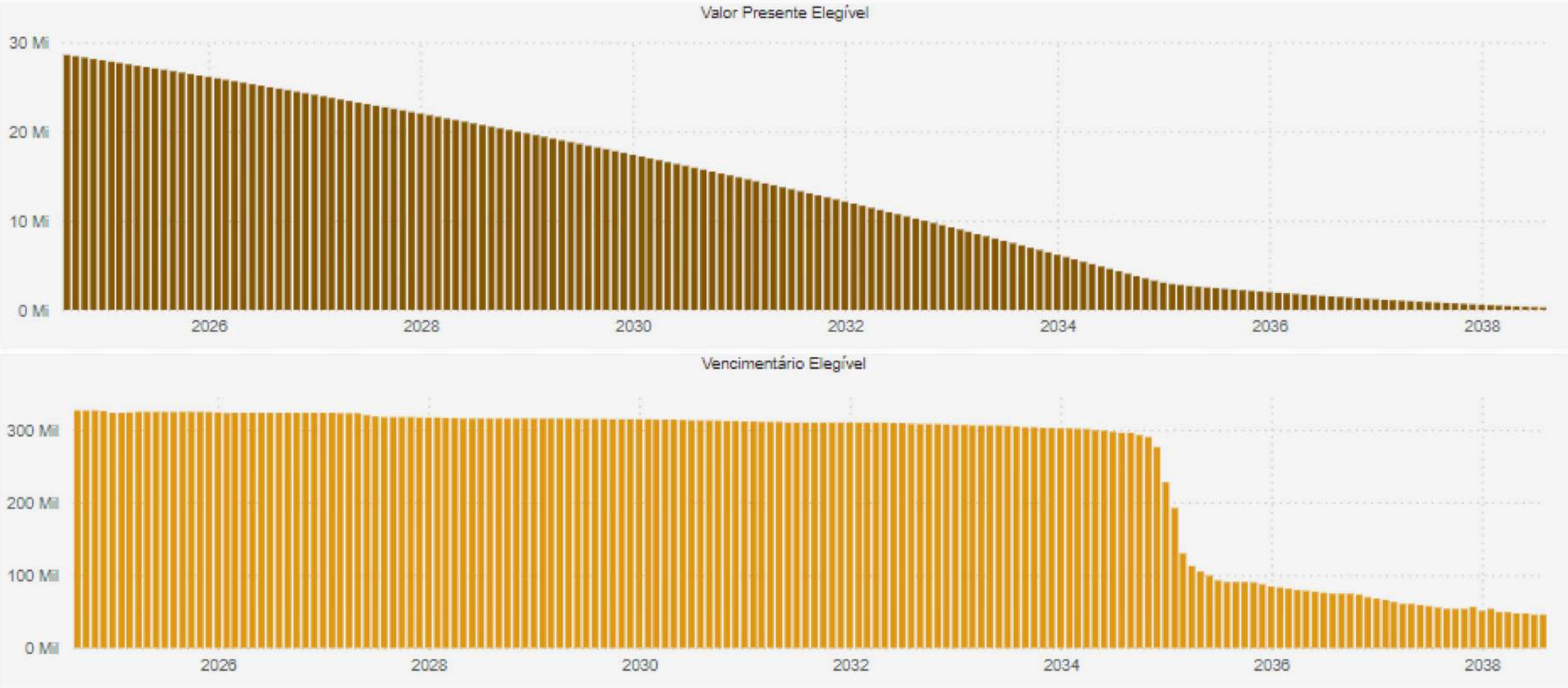
ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA



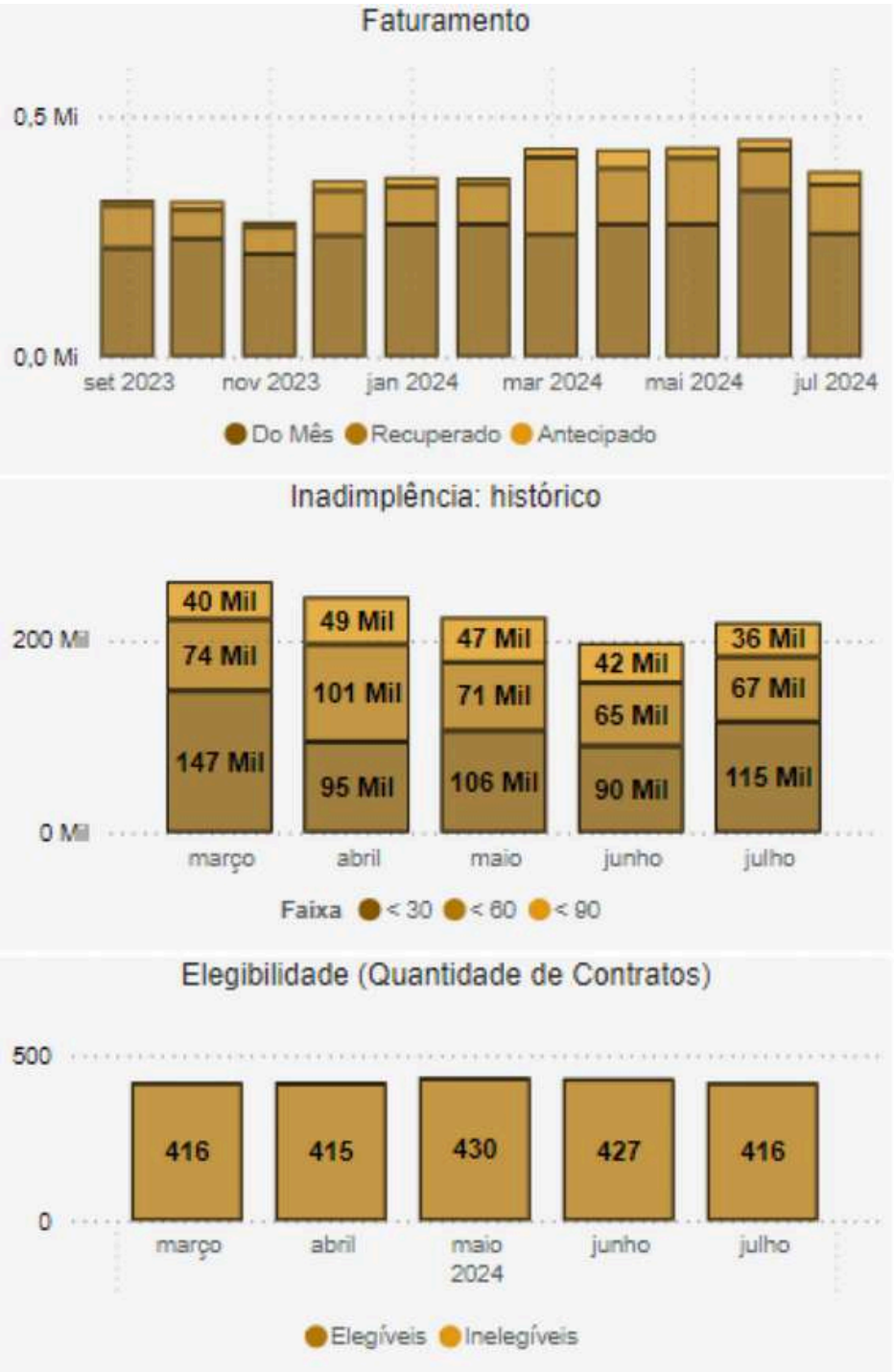
ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

JARDIM INDEPENDÊNCIA



ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

GOLDEN SUL



Inelegível: contrato que possuir pelo menos uma parcela não paga há que 90 dias

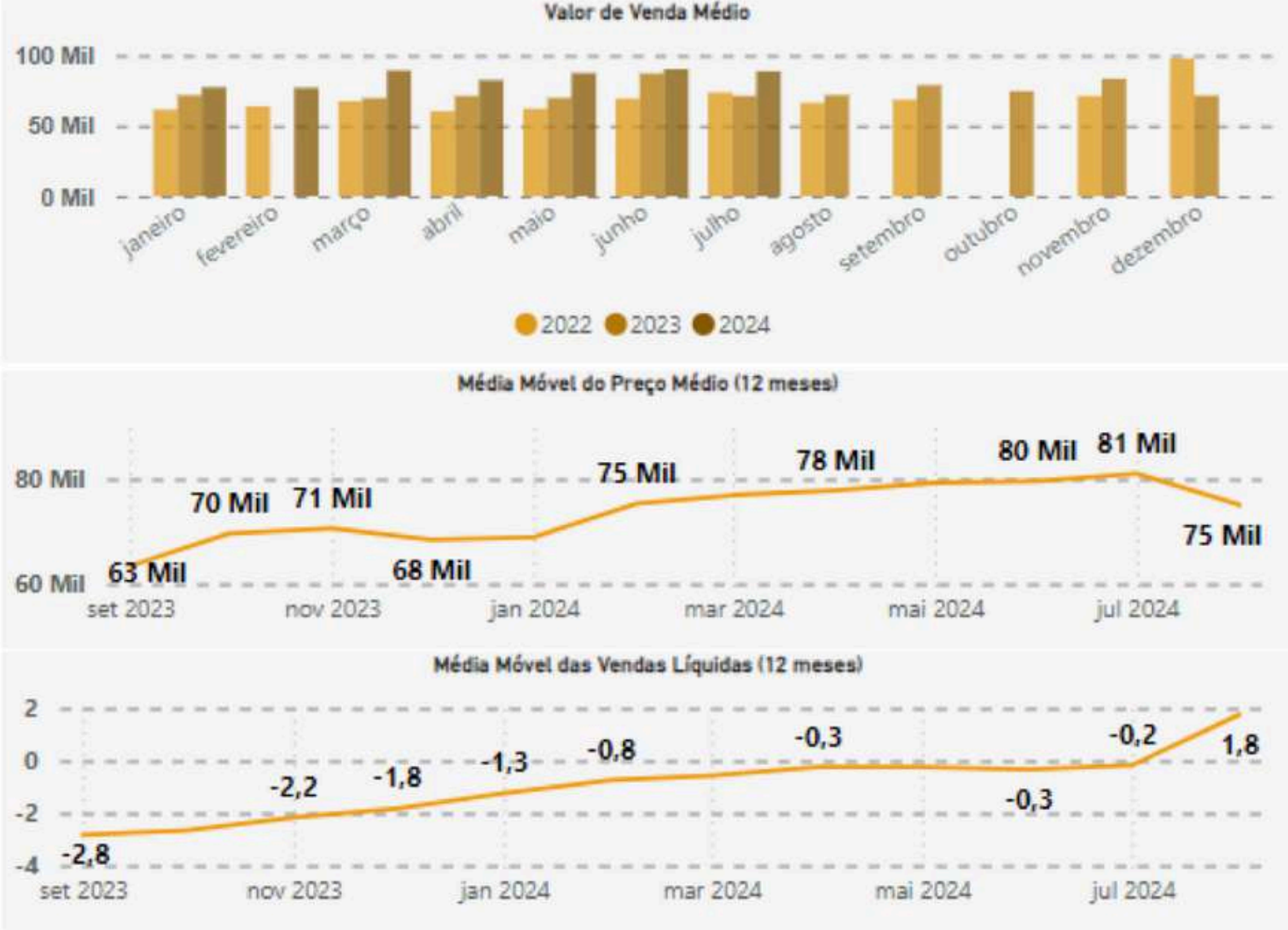
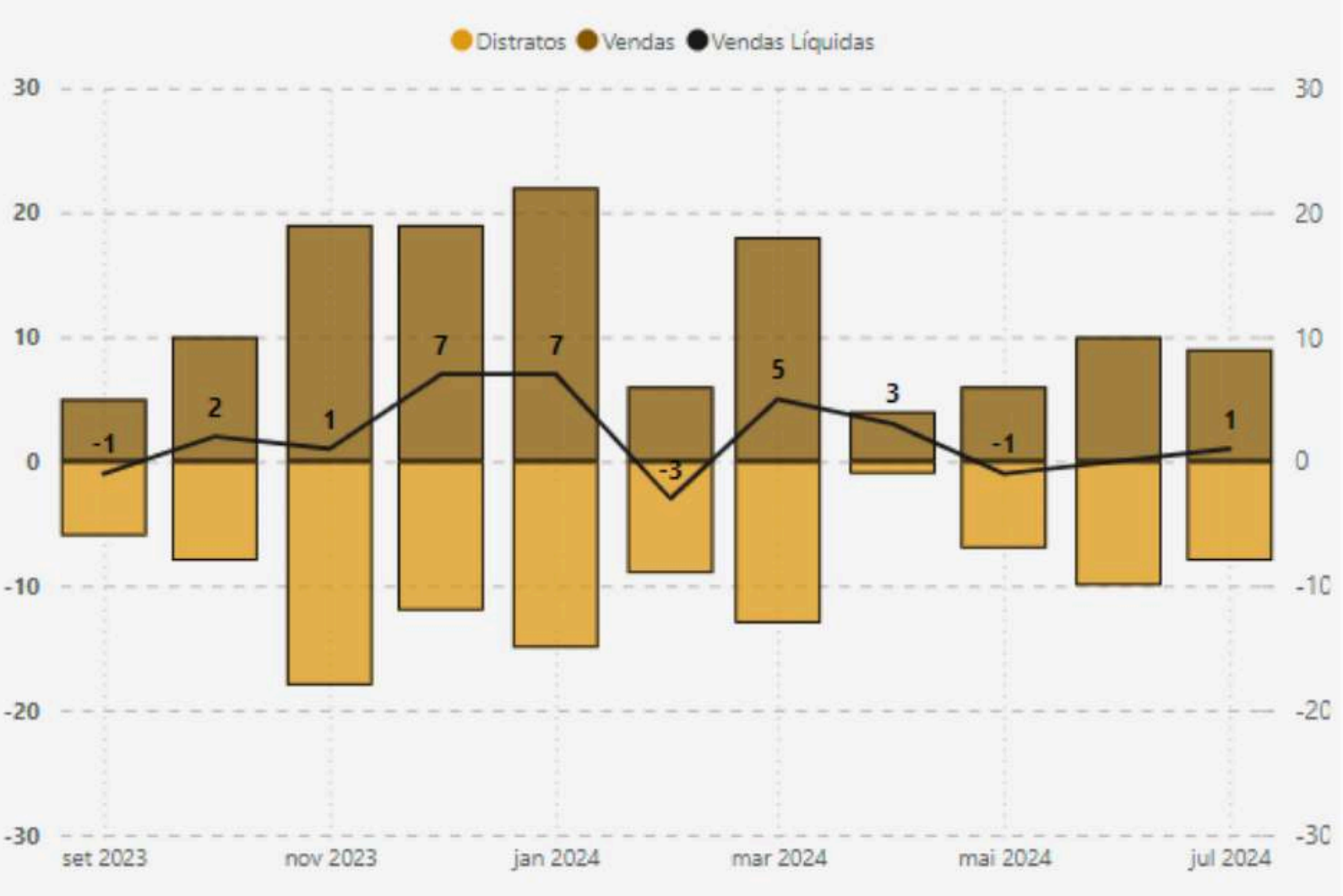
No loteamento Golden Sul, em julho verificamos 9 vendas e 8 distratos, gerando um valor de vendas liquidas de 1 lote. O percentual vendido do projeto permanece em um patamar saudável (93%). O preço médio de vendas em julho de 2024, de R\$ 88 mil, apresentou um valor maior em relação ao mesmo mês no ano de 2022 e 2023, e próximo ao valor de junho de 2024, de R\$ 90 mil.

Houve um aumento no valor total de parcelas inadimplentes em todas as faixas de atraso, com exceção às parcelas vencidas a mais de 90 dias. O total inadimplente passou de R\$ 197 mil para R\$ 218 mil, uma variação de 10%, o que não altera a análise de que a equipe de cobranças faz um bom trabalho. O Faturamento permaneceu próximo ao que foi observado nos meses anteriores, mas houve uma queda nas parcelas adimplentes, o que conversa com o que foi observado no aumento da inadimplência. O total recebido em julho de 2024 foi de aproximadamente R\$ 387 mil.

O valor presente elegível da carteira permanece em um patamar saudável de ~ R\$ 24,05 milhões, equivalente a 110% do valor atual estimado do projeto, de R\$ 21,68 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.

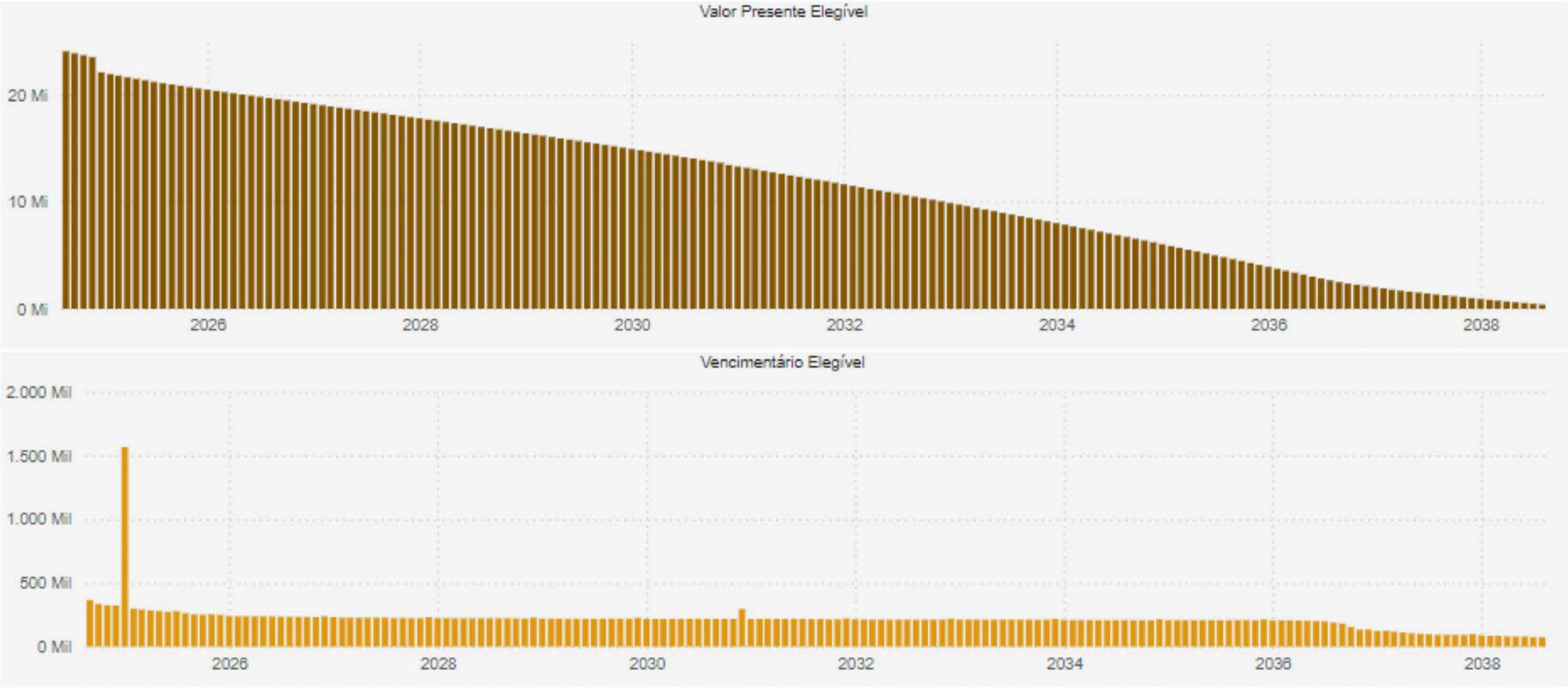
ACOMPANHAMENTO DE PORTFÓLIO

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.

SH ASSET

Otávio Farhat Fernandes
Fabrizio Montalvão, CGA, CGE
Renan Barreto Jorge, CGA, CGE

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



SMARTHOUSE
INVESTMENTS

SHASSET