

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ: 00.806.353/0001-54

Demonstrações Financeiras em 30 de junho de 2024 – Não auditada – Fundo com menos de 90 dias em atividade

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)
(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Demonstração da Posição Financeira em 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	Qte.	30/06/2024	
		R\$	% sobre o patrimônio líquido
CIRCULANTE		44.287	101,25
Disponibilidade		18	0,04
Conta banco movimento		18	0,04
Título de renda fixa - Público		924	2,11
Tesouro Selic (LFT)	62	924	2,11
Títulos e valores mobiliários		43.337	99,07
Ações de companhia sem negociação em bolsa		43.337	99,07
Jardim Independência Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.273.800.000	22.230	50,82
Smart Goldin Sul 1 MOC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	21.749.000	21.107	48,25
Outros Valores		8	0,02
Despesas antecipadas		8	0,02
TOTAL DO ATIVO		44.287	101,25
PASSIVO			
CIRCULANTE		545	1,25
Encargos a pagar		50	0,12
Despesa de taxa de administração		50	0,11
Provisão para pagamentos a efetuar		495	1,12
Dividendos e bonificações a repassar		495	1,13
TOTAL DO PASSIVO		545	1,25
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		43.742	100,00
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO		44.287	101,25

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)
(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Demonstração do Resultado

Período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 15/04/2024 a 30/06/2024
Títulos de renda fixa	6
Apropriação de rendimentos com títulos de renda fixa	6
Outras despesas operacionais	(78)
Despesas com taxa de administração	(62)
Despesas com taxa Anbima	(4)
Despesas com sistema financeiro	(10)
Taxa de fiscalização da CVM	(2)
Prejuízo líquido do período	(72)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas de investimentos subscritas	Distribuição de resultado	Prejuízo acumulado	Total
Saldo em 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo)	-	-	-	-
Integralização de cotas	44.787	-	-	44.787
Distribuição de rendimentos e bonificações	-	(973)		(973)
Resultado do período	-	-	(72)	(72)
Saldo em 30 de junho de 2024	44.787	(973)	(72)	43.742

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto

Período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 15/04/2024 a 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Aplicação/resgate renda fixa	(918)
Integralização em ativos	(44.487)
Recebimentos de dividendos - SPEs	1.150
Rendimentos pagos a cotistas	(478)
Pagamento de taxa de administração	(12)
Outros pagamentos	(24)
Caixa Líquido aplicado nas atividades operacionais	(44.769)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Aplicação pela emissão de cotas	44.787
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	44.787
Variação no caixa e equivalentes de caixa	18
Variação no caixa e equivalentes de caixa	18
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	18

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate- FII Responsabilidade Limitada ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio de natureza especial de classe fechada, com prazo indeterminado de duração, e início suas operações em 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo), regido pelo Regulamento e pela Resolução nº 175 de 22 de dezembro de 2022, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio do investimento preponderantemente (a) na exploração de empreendimentos imobiliários cujo empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo seja a Smart Consultoria Imobiliária Ltda. ou partes a ela ligadas, (b) em participações societárias, direta ou indiretamente, em sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e que realizem, direta ou indiretamente, a exploração de empreendimentos imobiliários listados no item "a" acima; e/ou (c) quaisquer direitos reais sobre tais ativos (itens "a", "b" e "c" denominados, conjuntamente, como "Ativos Alvo"), observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos, mediante recomendação da Gestora de comum acordo com o Consultor Especializado ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos Imobiliários"):

- (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (ii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (iv) cotas de outros FII certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (v) letras hipotecárias;
- (vi) letras de crédito imobiliário; e
- (vii) letras imobiliárias garantidas.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

A Classe Única do Fundo, será destinada a receber aplicações de investidores qualificados.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM, 516/11 e regulamentados pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175 de 23 de dezembro de 2022 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

3. Principais práticas contábeis

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações financeiras é o Real. Todo ativo e passivo que venha a ser calculado em moeda estrangeira sofrerá a conversão para Real para efeito de contabilização.

b. Estimativas contábeis

Todo ajuste decorrente de mudança de estimativa contábil nos saldos de ativo e passivo, decorrem de avaliação da situação atual e das obrigações e dos benefícios futuros esperados associados aos ativos e passivos, as alterações nas estimativas contábeis que eventualmente podem ocorrer no Fundo, são decorrentes de novas informações, e, portanto, não se tratam de retificação de erros.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

O Fundo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

d. Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

competência.

e. Títulos e valores mobiliários – ações sem negociação em Bolsa

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 516, através de laudo de avaliação. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na Demonstração do Resultado do exercício.

f. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Caixa e equivalente de caixa

A posição do saldo de caixa e equivalente de caixa registrado na carteira em 30 de junho de 2024, está apresentada abaixo:

Caixa e equivalente de caixa	Saldo em 30/06/2024
Disponibilidade	18
Conta banco movimento	18
Total	18

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)

(Administrado por: **Planner Corretora de Valores S.A.**)

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

5. Títulos e valores mobiliários

Abaixo demonstramos a posição de títulos e valores mobiliários registrados na carteira do Fundo em 30 de junho de 2024:

Saldo em 30 de junho de 2024			
	Quant.	Valor de Mercado	Faixa de vencimento
<u>Título de renda fixa - Público</u>		<u>924</u>	
Tesouro Selic (LFT)	62	924	Acima 365 dias
<u>Ações de companhia sem negociação em bolsa</u>		<u>43.337</u>	
Jardim Independência Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.273.800.000	22.230	Não aplicável
Smart Goldin Sul 1 MOC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	21.749.000	21.107	Não aplicável
Total		<u>44.261</u>	

Jardim Independência Empreendimento Imobiliário SPE Ltda- CNPJ.: 53.093.072/0001-97

O Fundo adquiriu 2.273.800.000 quotas da companhia Jardim Independência Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., pelo montante de R\$ 22.738 (vinte e dois milhões, setecentos e trinta e oito mil reais). A aquisição foi por meio da integralização do ativo pelo Fundo e a respectiva emissão de cotas.

A abertura da Companhia ocorreu em 04 de dezembro de 2023, está sediada a Rua Jose Luiz Xavier, 280 – Ibituruna, Montes Claros-MG.

O capital social da Companhia é de R\$ 28.516, dividido em 2.851.581.704 quotas no valor nominal de R\$ 0,01 (um centavo).

A atividade principal da Companhia é de Incorporação de empreendimentos imobiliários.

No período findo em 30 de junho de 2024, o Fundo manteve o valor de custo as quotas da companhia, sendo deduzido o pagamento de dividendos no montante de R\$ 508 (quinhentos e oito mil reais).

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Smart Goldin Sul 1 MOC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda- CNPJ.: 38.407.784/0001-40

O Fundo adquiriu 21.749.000 quotas da companhia Smart Goldin Sul 1 MOC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda- CNPJ.; 38.407.784/0001-40 pelo montante de R\$ 21.749 (vinte e um milhões, setecentos e quarenta e nove mil reais). A aquisição foi por meio da integralização do ativo pelo Fundo e a respectiva emissão de cotas.

A abertura da Companhia ocorreu em 10 de setembro de 2020, está sediada a Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 1226 – Centro, Montes Claros-MG.

O capital social da Companhia é de R\$ 25.882, dividido em 25.882.462 quotas no valor nominal de R\$ 1 (um real).

A atividade principal da Companhia é de Incorporação de empreendimentos imobiliários.

No período findo em 30 de junho de 2024, o Fundo manteve o valor de custo as quotas da companhia, sendo deduzido o pagamento de dividendos no montante de R\$ 642 (seiscentos e quarenta e dois mil reais).

6. Gerenciamento de riscos

Não obstante os cuidados a serem empregados pela administradora na implantação da política de investimentos descrita no Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo a Administradora, e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

7. Cotas do Fundo

a) Características das cotas

As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante a classe no tocante à sua integralização.

b) Emissão e integralização das cotas

A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 15.000 (quinze milhões de reais), correspondente a 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 0,100 (cem reais).

As cotas desta classe serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas no Anexo do Regulamento, no ato da Administradora ou ata da assembleia especial de

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas da classe, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 (“Documentos da Oferta”), conforme aplicável.

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor, ou mediante simples deliberação da Administradora, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.

No período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024 foram emitidas 447.870,000000 cotas do Fundo, correspondente ao montante de R\$ 44.787.

c) Amortização e resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

Mediante aprovação da Gestora e do Consultor Especializado, a Administradora poderá amortizar parcialmente as cotas da Classe quando ocorrer a venda de ativos integrantes de sua carteira para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Caso a classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024 não houve amortização e/ou resgate de cotas do Fundo.

8. Política de distribuição de resultados

Sem prejuízo do disposto no item abaixo, a assembleia especial de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”).

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da GESTOR e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

No período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não ocorreu distribuição de lucro caixa, porém foram pagos rendimentos aos cotistas no valor de R\$ 478 (quatrocentos e setenta e oito mil reais), oriundos a título de recebimento de dividendos das SPEs.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

9. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil e a rentabilidade acumulada no período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024 estão apresentadas da seguinte forma:

	Cotas		
	Patrimônio Líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade Ano %
Período de 15/04/2024 a 30/06/2024	44.463	97,667233	(2,33)
Em 15/04/2024 (*)	-	100,000000	-

(*) data de início das atividades do Fundo

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de ganhos futuros.

10. Serviços prestados ao Fundo

O Fundo é administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de Administradora de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 02/10/1995 (“Administradora”).

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das cotas do Fundo serão prestados pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

A gestão da carteira do Fundo será realizada pela Bluewave Asset Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 13.703.306/0001-56, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Professor Atílio Innocenti, 474, sala 208, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001 na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 7º andar, devidamente autorizada a prestação de gestão de carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório, nº 18.242 de 17 de novembro de 2020.

11. Taxa de administração

Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços de administração, custódia, tesouraria, controladoria e escrituração, uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente à 0,22% ao ano, a razão de 1/12 (um doze avos) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe, observado um valor mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Taxa de Gestão

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão (“Taxa de Gestão”) equivalente à 0,78% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido da classe, observado um valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

Sem prejuízo do disposto acima, será concedida pelo Gestor, nos primeiros 6 (seis) meses do Fundo, isenção da cobrança da Taxa de Gestão.

Adicionalmente, o Gestor poderá também fazer parte da remuneração prevista nos itens 9.8 e 9.9 do Regulamento, no caso de rescisão antecipada.

Taxa de Consultoria Especializada

O Consultor Especializado receberá por seus serviços, uma taxa de consultoria (“Taxa de Consultoria Especializada”) equivalente à 0,50% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido da classe, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

A Taxa de Consultoria Especializada será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Sem prejuízo do acima disposto, será concedida pelo Consultor Especializado, nos primeiros 6 (seis) meses do Fundo, isenção da cobrança da Taxa de Consultoria Especializada.

Adicionalmente o Consultor Especializado poderá fazer parte da remuneração prevista nos itens 9.8 e 9.9 do Regulamento, no caso de rescisão antecipada.

Taxa de Distribuição

Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

Taxas de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 11.2, o Gestor fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo FUNDO ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma: 20% sobre o exceder a 100% da variação do Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

acrescido de uma sobretaxa de 2% ao ano, ajustado pelo período em dias uteis

Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso e saída.

No período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, as despesas a título de taxa de administração foram o montante de R\$ 62, e está demonstrada no quadro “Demonstração do resultado”.

No período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não houve despesas a título de taxa de performance.

12. Encargos debitados ao Fundo

No período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, os encargos debitados ao Fundo estão assim demonstrados:

	Período de 15/04/2024 a 30/06/2024	Encargos % s/ PL Médio
Patrimônio líquido médio	44.463	
Despesas	(78)	0,17
Despesas com taxa de administração	(62)	0,14
Despesas com taxa Anbima	(4)	0,01
Despesas com sistema financeiro	(10)	0,02
Taxa de fiscalização da CVM	(2)	0,00

13. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 – S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e da Administradora e estão à disposição dos cotistas na sede desta.

14. Tributação

Tributação aplicável aos Cotistas

14.1. IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável à alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)

(Administrado por: **Planner Corretora de Valores S.A.**)

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

14.2. IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

14.3. Imposto de Renda (IR)

O IR devido pelos Cotistas tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

- **Cotistas residentes no Brasil**

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (IRPJ e da CSLL).

Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

- **Cotistas residentes no exterior**

Regra geral, os Cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15%; (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho 2010.

Nova tributação

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- (a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- (b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos sujeitos a regulamentação específica tais como, Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimentos nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, Fundos de Infraestrutura (art. 3º, Lei 12.431/2011) e ETF de Renda Fixa, permanecem sujeitos à tributação atual sem come-cotas.

Tributação aplicável ao Fundo

a) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

b) Imposto de Renda (IR)

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

São isentos do IR os dividendos recebidos pela carteira do Fundo em razão da participação em sociedades empresárias e em sociedades em conta de participação, na qualidade de

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)

(Administrado por: **Planner Corretora de Valores S.A.**)

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

sócia participante. As atividades e operações realizadas por essas sociedades são tributadas exclusivamente e de acordo com as regras detalhadas no tópico seguinte.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, caso esta modalidade de investimento venha a ser admitida no Regulamento, serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16. Partes relacionadas

No período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo os valores conforme mencionados no quadro abaixo:

<u>Transações</u>	<u>Valores a pagar</u>	<u>Despesas</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>
Período de 15/04/2024 a 30/06/2024				
Taxa de administração	50	(62)	Planner Corretora de Vls. S.A.	Administradora
Total	50	(62)		

No período findo em 30 de junho de 2024 o Fundo mantinha saldo de conta corrente no valor de R\$ 18 com parte relacionada.

17. Alterações estatutárias

Não houve deliberações em assembleia efetuada pelo Fundo que afetassem informações constantes nesta DF no período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(CNPJ nº 53.730.029/0001-95)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

18. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 3 de abril de 2024, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

Em 28 de março de 2023, a CVM publicou a Resolução nº 181 alterando a Resolução nº 175 sobre os fundos de investimento. Entre outros pontos, alterou a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de nove Anexos Normativos e ajustes à Resolução CVM nº 175, com data inicial da vigência para 2 de outubro de 2023.

Em 27 de setembro de 2023 a CVM publicou a Resolução 187 que fez alterações pontuais na Resolução CVM nº 175 na parte geral, e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023.

Os Fundos de Investimentos Financeiros em funcionamento na data de início de vigência da norma teriam prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução nº 200, que postergou esse prazo para até 30 de junho de 2025.

Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pela Administradora.

19. Eventos subsequentes

Conforme Ata de consulta formal datada de 31 de julho de 2024, foram deliberados: I: A alteração de gestora, BLUEWAVE ASSET LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.703.306/0001-56, para a Gestora SH ASSET CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA, de CNPJ 37.123.902/0001-25. II: A exclusão do Item 11.6 (Capítulo 11) do regulamento, retirando a taxa de performance do Fundo. III: Autorização para que a Administradora adote todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações da Consulta Formal

Planner Corretora de Valores S.A.
Administradora

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contador CRC-1SP 164.555/O-2

* * *