

Demonstrações Financeiras

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

CNPJ: 53.730.029/0001-95

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanco patrimonial	10
Demonstração do resultado do exercício	11
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

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

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo em 30 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.



Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

EMPRESAS INVESTIDAS

Consideramos as cotas de empresas investidas como um assunto relevante em nossa auditoria devido ao fato de que a carteira do Fundo é composta majoritariamente por



esses ativos e consequentemente o resultado apresentado é proveniente dos rendimentos dessas ações, as quais impactam de forma significativa o patrimônio líquido do Fundo. Dessa forma, em função da representatividade do saldo de ações de companhias fechadas bem como da complexidade e da baixa liquidez dessas ações, julgamos este assunto como foco em nossas abordagens de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Realizamos testes de movimentação, registro, liquidez e valorização das cotas (compradas, vendidas e mantidas na carteira) e do registro da respectiva receita operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados e revisamos as premissas para avaliação do valor justo das empresas investidas. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre as cotas de empresas investidas e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração do Fundo, assim como as respectivas divulgações em notas explicativas são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Outros Assuntos

REEMISSÃO DO RELATÓRIO DE AUDITORIA

Anteriormente, fomos contratados para auditar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025, e emitimos relatório de auditoria em 29 de setembro de 2025 com ressalva em função do seguinte assunto: *"Em 30 de junho de 2025 o Fundo possuía o montante de R\$ 59.000 mil, correspondente ao valor aportado (custo de aquisição), aplicado na companhia HOD*



Holding Ltda. ("HOD"), o que representava 55,77% do patrimônio líquido. A HOD em 30 de junho de 2025, possuía como seus principais investimentos, participações nas companhias Smart AJ S.A. e Villa Segura SPE Ltda ("investidas indiretas"). Tanto a HOD, quanto as suas investidas não possuem suas demonstrações financeiras auditadas. Apesar de termos recebido informações e documentos para a realização de testes alternativos, estes não equivalem a uma auditoria completa de acordo com as normas de auditoria, portanto, não nos permite concluir sobre a adequação de todos os saldos contábeis das investidas. Como consequência do assunto, não nos foi possível, ainda que por procedimentos alternativos, concluir se os saldos registrados estão livres de distorções relevantes, nem sobre a necessidade de ajustes e quais os possíveis impactos desse assunto nas demonstrações financeiras do Fundo do exercício findo em 30 de junho de 2025." Em decorrência da emissão do relatório de auditoria das investidas, estamos reemitindo nosso relatório de auditoria sobre o exame das demonstrações financeiras em substituição ao relatório retro mencionado.

AUDITORIA DE VALORES CORRESPONDENTES AO PERÍODO ANTERIOR

O Fundo iniciou suas atividades em 15 de abril de 2024 e, nos termos da Seção 3 do Capítulo 1 da instrução CVM nº 577, a administradora do Fundo optou por não auditar as demonstrações financeiras correspondente ao período anterior de 15 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, pelo fato do Fundo estar em atividade em período inferior a 90 dias. Dessa forma, conforme preceitua a referida instrução, nossa auditoria abrangeu o período compreendido entre o início das atividades do Fundo até o exercício findo em 30 de junho de 2025.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações



financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 13 de agosto de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.730.029/0001-95

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto a quantidade)

		30 de junho de 2025			30 de junho de 2024		
	Notas explicativas	Quantidade	Valor de mercado /realização	% Sobre patrimônio líquido	Quantidade	Valor de mercado /realização	% Sobre patrimônio líquido
Aplicações/especificações							
Ativo circulante			1.893	1,80%		950	2,17%
Caixa e equivalente de caixa			91	0,09%		18	0,04%
Banco conta movimento			91	0,09%		18	0,04%
Títulos e valores mobiliários			326	1,69%	-	924	2,11%
Tesouro Selic LFT			5.1 106	1,69%	-	924	2,11%
Cotas de fundos de renda fixa			5.1 220	9 -	-	-	-
Despesas antecipadas			19	0,02%		8	0,02%
Taxa de fiscalização CVM			19	0,02%		8	0,02%
Ativo não circulante			104.049	99,34%		43.337	99,07%
Empresas investidas							
Sociedade de propósito específico imobiliária			5.2 2.748.706.864	104.049 99,34%	2.295.549.000	43.337 99,07%	
Jardim Independência Empreendimento Imobiliário SPE Ltda			2.675.353.955	22.605 21,68%	2.273.800.000	22.230 50,82%	
Smart Goldin Sul 1 MOC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda			24.352.809	22.444 21,43%	21.749.000	21.107 48,25%	
HOD Holding Ltda.			49.000.100	59.000 56,33%	-	-	-
Total do ativo			2.748.707.190	105.942 101,14%	2.295.549.000	44.287 101,24%	
Passivo circulante			1.205	1,14%		545	1,24%
Obrigações a pagar			1.205	1,14%		545	1,24%
Dividendos e bonificações a repassar			1.059	1,00%		495	1,13%
Taxa de administração			11 26	0,02%		50	0,11%
Taxa de gestão			11 63	0,06%		-	-
Taxa de consultoria			11 40	0,04%		-	-
Auditoria e custódia			17	0,02%		-	-
Patrimônio líquido			104.737	100,00%		43.742	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido			105.942	101,14%		44.287	101,24%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.730.029/0001-95

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração do Resultado do Exercício findo em 30 de junho de 2025 e do Período de 15 de abril de 2024 (Início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	30/06/2025	Período de 15/04/2024 à 30/06/2024
Composição do Resultado do Exercício/ Período			
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Dividendos		11.367	-
Ajuste ao valor justo		1.712	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		13.079	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		568	6
Tesouro Selic - LFT		568	6
Apropriação de rendimentos - Tesouro Selic		550	7
Resultado de negociação - Tesouro Selic		2	-
Valorização (desvalorização) ajuste a valor justo		16	(1)
Cotas de fundos de investimentos		26	-
Valorização cotas de fundos de investimentos		26	-
Outras receitas (despesas)	12	(1.939)	(78)
Despesa de taxa de gestão	11 e 16	(551)	-
Despesas com taxa de consultoria	11 e 16	(472)	-
Honorários com advogados		(323)	-
Despesa de taxa de administração	11 e 16	(305)	(62)
Custos de distribuições de cotas		(103)	-
Serviços técnicos especializados		(85)	-
Taxa de fiscalização CVM		(44)	(2)
Despesa de auditoria e custódia		(17)	-
Taxa anual B³		(15)	(10)
Outras receitas (despesas)		(24)	(4)
Resultado líquido do exercício/ período		11.734	(72)
Quantidade de cotas		1.044.496	447.870
Resultado líquido por cota (em reais)		11,24	(0,16)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.730.029/0001-95

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Exercício findo em 30 de junho de 2025 e do Período de 15 de abril de 2024 (Início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	<u>Notas explicativas</u>	<u>Quantidades de cotas emitidas</u>	<u>Capital social</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
<u>Saldos em 15 de abril de 2024</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas no período	7.b	447.870	44.787	-	44.787
Resultado do período				(72)	(72)
Distribuição de resultado do período	8			(973)	(973)
<u>Saldos em 30 de junho de 2024</u>		<u>447.870</u>	<u>44.787</u>	<u>(1.045)</u>	<u>43.742</u>
Integralização de cotas no exercício	7.b	596.626	59.539		59.539
Resultado do exercício				11.734	11.734
Distribuição de resultado do exercício	8			(10.279)	(10.279)
<u>Saldos em 30 de junho de 2025</u>		<u>1.044.496</u>	<u>104.326</u>	<u>410</u>	<u>104.737</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.730.029/0001-95

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Exercício findo em 30 de junho de 2025 e do Período de 15 de abril de 2024 (Início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2025	Período de 15/04/2024 à 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de dividendos	11.367	1.150
Pagamento taxa de custos de distribuições de cotas	(103)	-
Pagamento da taxa de administração	(329)	(12)
Pagamento da taxa de gestão	(488)	-
Pagamento de taxa de consultoria	(395)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(54)	-
Pagamento taxa anual B ³	(15)	-
Pagamento serviços técnicos especializados	(123)	-
Pagamento de honorários advocatícios	(320)	-
Demais pagamentos	(26)	(24)
Caixa líquido das atividades operacionais	9.514	1.114
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	(59.000)	-
Aplicações em Tesouro Selic - (LFT)	(60.642)	-
Resgates em Tesouro Selic - (LFT)	60.360	(918)
Compra de cotas de fundos de renda fixa	(17.980)	-
Resgates de cotas de fundos de renda fixa	17.997	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(59.265)	(918)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	59.539	300
Pagamentos de rendimentos aos cotistas	(9.715)	(478)
Caixa líquido proveniente de atividades de financiamentos	49.824	(178)
<u>(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</u>	<u>73</u>	<u>18</u>
Caixa e equivalentes no início do exercício/período	18	-
Caixa e equivalentes no fim do exercício/período	91	18
<u>(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</u>	<u>73</u>	<u>18</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

(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, tendo iniciado as suas operações em 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo), regido pelo seu 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 dá, 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.

A Classe Única do Fundo, é 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.

As cotas da classe do Fundo são negociadas na B³ S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código de

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

negociação (ticker B³) SMRE11. (a partir de 26/04/2024).

As cotas patrimoniais e de mercado, apresentaram os seguintes preços no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024 são:

Período	Cota de fechamento B³	Cota patrimonial	Período	Cota de fechamento B³	Cota patrimonial
jun/25	80,00	101,29	jun/24	100,00	100,00
mai/25	80,00	101,54	mai/24	100,00	100,00
abr/25	89,80	102,49	abr/24	100,00	100,00
mar/25	90,59	101,32		-	-
fev/25	91,45	100,51		-	-
jan/25	97,96	105,05		-	-
dez/24	99,97	104,74		-	-
nov/24	99,98	104,28		-	-
out/24	100,00	104,54		-	-
set/24	99,95	109,74		-	-
ago/24	100,00	109,48		-	-
jul/24	99,85	100,26		-	-

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.

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.

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 da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025 e do período de 15 de abril de 2024 (Início das Atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, foram aprovadas pela Administradora em 29 de setembro de 2025.

3. Principais práticas contábeis

a. 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.

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

b. 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.

c. Demonstração do fluxo de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto.

d. Apuração do resultado

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

e. Títulos e valores mobiliários – empresas 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. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação.

Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Mensuração dos ativos financeiros: Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Reconhecimento de variações de valor justo: Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

respectivas contas de origem.

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Tesouro Selic (LFT)	1.774	-	-	1.774
Empresas investidas - SPEs	-	-	104.049	104.049
	1.774	-	104.049	105.823

Os dividendos e juros sobre o capital próprio são registrados em receita quando as ações correspondentes são consideradas ex-direito na data do respectivo recebimento ou na data da aprovação dos Administradores da Companhias Investidas, por meio de assembleia geral ordinária.

g. Dividendos

Os dividendos e juros sobre o capital próprio são registrados em receita quando as ações correspondentes são consideradas ex-direito na data do respectivo recebimento ou na data da aprovação dos Administradores da Companhias Investidas, por meio de assembleia geral ordinária.

h. 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

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

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 que compõem a carteira em 30 de junho de 2025 e 2024, está apresentada abaixo:

Disponibilidades	Saldo em 30/06/2025	Saldo em 30/06/2024
Banco conta movimento	91	18
Total	91	18

5. Títulos e valores mobiliários

5.1 Títulos públicos federais e cotas de fundos

Abaixo demonstramos a posição de títulos públicos federais, representados por Tesouro Selic – LFT registrados na carteira do Fundo em 30 de junho de 2025 e 2024:

Em 30 de junho de 2025:

Ativo	Quantidades	Custo	Valor de mercado	Vencimento
Tesouro Selic LFT (Vcto. 01/03/2030)	23	381	385	Acima de 365 dias
Tesouro Selic LFT (Vcto. 01/06/2030)	83	1.386	1.389	Acima de 365 dias
Total	106	1.767	1.774	

Em 30 de junho de 2024:

Ativo	Quantidades	Custo	Valor de mercado	Vencimento
Tesouro Selic LFT (Vcto. 01/09/2028)	16	235	239	Acima de 365 dias
Tesouro Selic LFT (Vcto. 01/03/2029)	11	163	164	Acima de 365 dias
Tesouro Selic LFT (Vcto. 01/09/2029)	35	521	521	Acima de 365 dias
Total	62	919	924	

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

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

Abaixo demonstramos a posição de cotas de fundos, registrados na carteira do Fundo em 30 de junho de 2025 e 2024:

Cotas de fundo de renda fixa	Saldo em 30/06/2025	Saldo em 30/06/2024
Planner Redwood FI RF Longo Prazo (i)	9	-
Total	9	-

(i) Planner Redwood FI RF Longo Prazo (CNPJ: 01.375.954/0001-41)

Iniciou suas atividades em 24 de julho de 1996, é constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em carteira diversificada de ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro, observada a legislação em vigor. A política de investimento do Fundo busca proporcionar a valorização de suas cotas mediante a aquisição de ativos financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024, foram emitidas pela Next Auditores Independentes S.S., que emitiram o seu parecer sem modificação, datado em 25 de fevereiro de 2025.

5.2 Empresas investidas

Sociedade de propósito específico – SPE Imobiliária

Em 30 de junho de 2025:

Investidas	Quantidade	Valor justo
Jardim Independência Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2.675.353.955	22.605
Smart Goldin Sul 1 MOC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	24.352.809	22.444
HOD Holding Ltda.	49.000.100	59.000
Total		104.049

Em 30 de junho de 2024:

Investidas	Quantidade	Valor justo
Jardim Independência Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2.273.800.000	22.230
Smart Goldin Sul 1 MOC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	21.749.000	21.107
Total		43.337

(i) Jardim Independência Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

O Fundo adquiriu 2.675.353.955 quotas da companhia Jardim Independência Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., pelo montante de R\$ 22.738. 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 é de R\$ 28.516 (vinte e oito milhões quinhentos e quinze mil oitocentos e dezessete reais e quatro centavos), dividido em 2.851.581.704 (dois bilhões oitocentos e cinquenta e um milhões

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

quinhentas e oitenta e uma mil setecentas e quatro) quotas, com valor nominal de R\$0,01 (um centavo), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, na qual o Fundo detém 93,82% de participação.

A atividade principal da Companhia e de incorporação de empreendimentos imobiliários.

O Loteamento Comercial Jardim Independência, localizado entre o bairro Independência e o Anel Rodoviário Leste está situado em uma localização privilegiada para os pequenos e médios empresários de Montes Claros. É um empreendimento que oferece uma oportunidade para clientes que buscam estabelecer seus negócios nesse setor específico, atualmente conta com 99,85% de vendas dos lotes comerciais

No período findo em 30 de junho de 2024, o Fundo manteve o valor de custo as quotas da companhia.

(ii) Smart Golden Sul 1 MOC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

O Fundo adquiriu 24.352.809 quotas da companhia Smart Golden 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.

A Smart Golden tem como objetivo o desenvolvimento do Loteamento Golden Sul, localizado na região de Montes Claros, em que a empresa desenvolvei 500 lotes, com praça e infraestrutura completa, dos quais 500 lotes são da Smart Golden. Além disso, possui uma praça de lazer, com pista de caminhada e espaço de convivência. A obra já está finalizada, e, atualmente o empreendimento está com 93,8% das unidades vendidas.

O capital social é de R\$ 25.883, dividido em 25.882.462 (vinte e cinco milhões oitocentas e oitenta e duas mil quatrocentas e sessenta e duas) quotas, com valor nominal de R\$1,00 (um real), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, na qual o Fundo detém 94,09%.

A atividade principal da Companhia e 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.

(iii) Hod Holding Ltda.

O Fundo adquiriu quotas da HOD Holding Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, sociedade controlada pelo Fundo e cujo objeto social se enquadra entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, tendo desembolsado o montante de R\$ 59.000, mediante subscrição e integralização de 100 quotas da sociedade.

Nessa operação, a Hod Holding Ltda., obteve 20% do capital social da Smart AJ. O capital foi alocado tanto em operações que já estão operacionais quanto em novos projetos a serem desenvolvidos, garantindo a diversificação e expansão do portfólio imobiliário. Grande parte dos projetos ainda não foi lançada, mas apresentam potencial significativo para gerar rendimentos aos investidores do fundo.

O portfólio da Smart AJ, é composto por uma seleção diversificada de empreendimentos imobiliários, estrategicamente distribuídos em várias regiões do Brasil. Esses projetos abrangem

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

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

diferentes estágios de desenvolvimento, desde ativos operacionais, que já estão gerando receita, até empreendimentos em fase pré-operacional, que oferecem oportunidades futuras de valorização.

A Hod Holding comprou 100% do capital da SPE Villa Segura em maio de 2025 pelo valor de aproximadamente R\$ 9 milhões, garantindo a totalidade da carteira performada.

O foco principal dos investimentos está em loteamentos residenciais e comerciais, além dos empreendimentos verticais e horizontais. Essa diversidade garante um equilíbrio entre renda imediata e potencial de crescimento a médio e longo prazo, proporcionando retornos consistentes aos investidores.

O capital social é de R\$ R\$ 49.000, totalmente subscrito e a ser integralizado em moeda corrente dividido em 49.000.100 (quarenta e nove milhões e cem) quotas no valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real) cada, assim distribuída, na qual o Fundo detém 100% de participação.

Ajuste a valor justo

A Hod Holding foi avaliada a seu valor justo pela SH Asset em julho de 2025, as principais premissas utilizadas foram:

Taxa livre de risco EUA	4,2%
Risco-país:	2,4%
Taxa de risco soberano Brasil:	6,8%
Prêmio de risco de mercado	5,0%

As quotas das sociedades investidas Jardim Independência e Smart Golden Sul foram avaliadas a valor justo, com base laudo de avaliação elaborado pela Ipê Avaliações e Consultoria Empresarial Ltda, consultoria especializada com mais de 15 anos de atuação sólida, reconhecida pela sua expertise em avaliações patrimoniais, Business Valuation, laudos contábeis e assessoria em fusões e aquisições (M&A).

Jardim Independência Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

As projeções levaram em consideração o fluxo de recebíveis provenientes da venda dos 647 lotes, dos quais 641 já foram efetivamente vendidos, restando 6 lotes em estoque disponíveis para comercialização.

As principais premissas utilizadas pelo consultor foram:

Taxa livre de risco EUA	4,2%
Risco-país:	2,5%
Taxa de risco soberano Brasil:	6,8%
Prêmio de risco de mercado	5,5%

Smart Golden Sul 1 MOC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

As projeções foram elaboradas para estimar os benefícios futuros provenientes do projeto Loteamento Golden Sul, cujo desenvolvimento está totalmente concluído e está em fase de venda das unidades remanescentes. As projeções levaram em consideração o fluxo de recebíveis provenientes da venda das 500 unidades, das quais 469 já foram efetivamente comercializadas e, destas, 96 já foram quitadas.

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

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

As principais premissas utilizadas pelo consultor foram:

Taxa livre de risco EUA	4,2%
Risco-país:	2,5%
Taxa de risco soberano Brasil:	6,8%
Prêmio de risco de mercado	5,5%

As movimentações ocorridas no exercício social findo em 30 de junho de 2025 são:

Investidas	Saldo 30/06/2024	Aquisições	Atualização VJ	Saldo 30/06/2025
Jardim Independência Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	22.230		375	22.605
Smart Goldin Sul 1 MOC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	21.107		1.337	22.444
HOD Holding Ltda.	-	59.000		59.000
Total	43.337	59.000	1.712	104.049

As movimentações ocorridas no exercício social findo em 30 de junho de 2024 foram:

Investidas	Saldo 15/04/2024	Aquisições	Atualização VJ	Saldo 30/06/2024
Jardim Independência Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	22.230	-	22.230
Smart Goldin Sul 1 MOC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	21.107	-	21.107
Total	-	43.337	-	43.337

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 têm a forma nominativa e escritural.

As cotas somente podem 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 iniciou as suas operações, com a primeira emissão de 447.870 (quatrocentas e quarenta e

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

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

sete mil e oitocentas e setenta) cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando R\$ 44.787, de emissão do Fundo, todas nominativas e escriturais (“cotas”) em classe e série única, da 1ª (primeira) emissão (“1ª emissão”) do Fundo, realizada, sob rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”).

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

Em 6 de junho de 2025, foi anunciado pelo Administrador, o encerramento da oferta pública de distribuição primária de 99.417,60 (cento e sete mil e vinte) cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“terceira emissão”), com preço de subscrição e integralização de R\$ 92,49 (noventa e dois reais e quarenta e nove centavos) por cota, correspondente ao preço de emissão (conforme definido no prospecto), acrescido do custo unitário de distribuição (conforme definido no prospecto), todas nominativas, escriturais, emitidas pelo Fundo (“Cotas”), depositadas para distribuição pública no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”), realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175” e “oferta”, respectivamente), perfazendo o montante total de R\$ 10.167.

Em 25 de maio de 2025, foi celebrado o prospecto da pública primária de distribuição da 3ª (terceira) emissão (“terceira emissão”) de, inicialmente, até 1.000.000 (um milhão) cotas nominativas e escriturais, em série e classe únicas (“cotas”), com preço de emissão de R\$ 92,49 (noventa e dois reais e quarenta e nove centavos) cada (“preço de emissão”), sem considerar o custo unitário de distribuição, perfazendo um total de subscrição de R\$ 95.000.

Em 9 de dezembro de 2024, a Administradora aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 3ª emissão do Fundo (“cotas” e “terceira emissão”, respectivamente), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de distribuição, submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e conforme a possibilidade prevista no regulamento e demais normas legais e regulatórias aplicáveis (“oferta”), nos termos do “Ato da Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate – FII responsabilidade Limitada”, datado de 9 de dezembro de 2024 (“Ato da Administradora”) conforme divulgado em 10 de dezembro de 2024 por meio de fato relevante.

Em 3 de outubro de 2024, foi anunciado o encerramento da oferta pública de distribuição primária de 497.208 (quatrocentos e noventa e sete mil e duzentas e oito) cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“segunda emissão”), com preço de subscrição e integralização de R\$100,00 (cem reais) por cota, correspondente ao preço de emissão (conforme definido no prospecto), acrescido do custo unitário de distribuição (conforme definido no prospecto), todas nominativas, escriturais, emitidas pelo Fundo (“Cotas”), depositadas para distribuição pública no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”), realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175” e “Oferta”, respectivamente), perfazendo o montante total de R\$ 49.721.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram emitidas 596.626,60 novas cotas da Classe,

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

perfazendo uma integralização de R\$ 59.539. 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 pode 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 pode 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 deve 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 pode, 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.

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

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

Em 30 de junho de 2025:

Rendimentos

Lucro líquido do período	11.734
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	144
Despesas operacionais de exercício anterior realizada no exercício	(50)
Ajustes a valor justo de ações de companhia fechada	(1.712)
Ajuste a valor justo de cotas de fundo	(26)
Ajuste a valor justo títulos públicos	(16)
Valores a receber exercício anterior	8
Valores a receber exercício atual	(19)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 7.538 8.36601/2014)	10.063

Resultado mínimo a distribuir no período - 95% **9.560**

Total declarado no período	(10.279)
Total pago no exercício	(9.715)
Total pago referente ao período anterior	495
Saldo de rendimentos do período a distribuir	(1.059)

% rendimentos declarados sob o lucro caixa do período 102,15%

Em 30 de junho de 2024:

Rendimentos

Lucro líquido do período	(72)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	50
Dividendos recebidos da companhia investida	1.150
Ajustes a valor justo de títulos públicos	(6)
Valores a receber do exercício anterior	(8)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 7.538 8.36601/2014)	1.114

Resultado mínimo a distribuir no período - 95% **1.058**

Total pago no exercício	(478)
Total a pagar no próximo exercício	(495)

% rendimentos distribuídos 87,34%

9. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil e a rentabilidade acumulada do exercício findo em 30 de junho de 2025 e do 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:

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

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota patrimonial (*)	Rentabilidade no mês (**)	Rentabilidade acumulada (***)
jul/24	43.853	107,79	10,36%	10,36%
ago/24	47.887	110,58	2,60%	13,22%
set/24	48.877	111,88	1,18%	14,40%
out/24	79.477	106,05	(5,21%)	9,19%
nov/24	98.373	106,80	0,71%	9,90%
dez/24	98.045	108,28	1,39%	11,28%
jan/25	98.666	109,59	1,20%	12,49%
fev/25	98.454	106,20	(3,09%)	9,39%
mar/25	94.501	108,04	1,73%	11,13%
abr/25	95.489	109,69	1,52%	12,65%
mai/25	96.401	110,27	0,53%	13,19%
jun/25	101.850	110,12	(0,14%)	13,05%

30 de junho de 2024

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota patrimonial (*)	Rentabilidade no mês (**)	Rentabilidade acumulada (***)
15/04/2024		100,00		
abr/24	44.767	99,94	(0,06%)	(0,06%)
mai/24	44.635	98,82	(1,12%)	(1,18%)
jun/24	44.099	99,84	1,03%	(0,16%)

(*) Valor da cota teórica (sem efeito das amortizações e juros pagos aos cotistas)

(**) Rentabilidade mês calculada sobre a cota teóricas

(***) Rentabilidade acumulada calculada sobre a cota teórica

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 são prestados pela Administradora, que emite extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

A gestão da carteira do Fundo a partir de 31 de julho de 2024, passou a ser realizada pela SH Asset Capital Gestão de Recursos Ltda, antes era prestada pela Bluewave Asset Ltda., 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.

A Gestora contratou em nome da Classe do Fundo, contratou as seguintes consultorias de investimentos:

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

PGMK Consultoria Financeira Ltda, com nome comercial de “PK CONSULTORIA”, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.736.691/0001-73, com sede na Rua Bastos Pereira, nº 411, parte - Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo/SP, CEP 04.507-011, denominada individualmente (“PK Consultoria” para a prestação de serviços de consultoria de investimentos.

Smart Consultoria Imobiliária Ltda., com sede na Cidade de Montes Claro, Estado de Minas Gerais, na Avenida Deputado Esteves Rodrigues, nº 1226, Centro, 39.400-215, inscrita no CNPJ sob o nº 47.676.031/0001-20, para a prestação de presta serviços de análise, seleção, monitoramento e acompanhamento de empreendimentos imobiliários.

11. Taxa de administração

Taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços de administração, custódia, tesouraria, controladoria e escrituração, uma 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, 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 é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

No exercício findo em 30 de junho de 2025, as despesas a título de taxa de administração foram o montante de R\$ 304 (Em 2024 – R\$ 62) e está demonstrada no quadro “Demonstração do Resultado”, na rubrica “Despesa de taxa de administração”.

Taxa de gestão

O Gestor recebe por seus serviços uma 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, 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 é 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, foi concedida pelo Gestor, nos primeiros 6 (seis) meses do Fundo, isenção da cobrança da taxa de gestão.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, as despesas a título de taxa de gestão foram o montante de R\$ 551 (Em 2024 – não houve cobrança) e está demonstrada no quadro “Demonstração do Resultado”, na rubrica “Despesa de taxa de gestão”.

Taxa de consultoria especializada

O consultor especializado recebe por seus serviços, uma taxa de consultoria 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 é 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: 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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

Sem prejuízo do acima disposto, foi concedida pelo consultor especializado, nos primeiros 6 (seis) meses do Fundo, isenção da cobrança da taxa de consultoria especializada.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, as despesas a título de taxa de consultoria foram o montante de R\$ 435 (Em 2024 – não houve cobrança) e está demonstrada no quadro “Demonstração do Resultado”, na rubrica “Despesa com taxa de consultoria”.

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

12. Encargos debitados ao Fundo

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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:

Encargos da Classe	30/06/2025		15/04/2024 a 30/06/2024	
	Valores	% sobre PL médio	Valores	% sobre PL médio
Despesa de taxa de gestão	551	0,66%	-	-
Despesas com taxa de consultoria	472	0,52%	-	-
Honorários com advogados	323	0,38%	-	-
Despesa de taxa de administração	305	0,36%	62	0,14%
Custos de distribuições de cotas	103	0,12%	-	-
Serviços técnicos especializados	85	0,15%	-	-
Taxa de fiscalização CVM	44	0,05%	2	-
Despesa de auditoria e custódia	17	0,02%	-	-
Taxa anual B³	15	0,02%	-	-
Despesas com sistema financeiro	-	-	10	0,02%
Outras receitas (despesas)	24	0,03%	4	0,01%
Total	1.939	2,31%	78	0,17%

Patrimônio líquido médio 30 de junho de 2025: R\$ 82.673

Patrimônio líquido médio 30 de junho de 2024: R\$ 44.463

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

Conforme a Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025, os rendimentos distribuídos aos cotistas pessoas físicas pelos FII e pelos Fiagro cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado ficam sujeitos à retenção do imposto sobre a renda à alíquota de 5% (cinco por cento), quando possuírem, no mínimo, cem cotistas.

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

Com a edição da Medida Provisória nº 1.303/2025, ficam isentos do imposto sobre a renda os rendimentos, inclusive os ganhos líquidos, dos títulos e valores mobiliários e das demais aplicações financeiras integrantes das carteiras dos FII e dos Fiagro.

Anterior a medida provisória a regra de tributação dos fundos imobiliários e aos Fiagro era a seguinte:

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.

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 toma 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.

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

O cotista pessoa física goza de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficam 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 100 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 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.

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 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.

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

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. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pelos Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16. Demandas judiciais

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

17. Partes relacionadas

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo mantém operações com partes relacionadas no curso normal de suas atividades, principalmente relacionadas à prestação de serviços de administração, controladoria e escrituração e demais serviços fiduciários, conforme previsto em seu regulamento, conforme mencionados no quadro abaixo:

Instituição	Relacionamento	30 de junho de 2025	
		Valores a pagar / Saldo	Resultado do Exercício
Taxa de administração	Administradora	25	(304)
Taxa de gestão	Gestora	50	(551)

No período de 15 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo mantém operações com partes relacionadas no curso normal de suas atividades, principalmente relacionadas à prestação de serviços de administração, controladoria e escrituração e demais serviços fiduciários, conforme previsto em seu regulamento, conforme mencionados no quadro abaixo:

Instituição	Relacionamento	Período de 15/04/2024 a 30/06/2024	
		Valores a pagar / Saldo	Resultado do Exercício
Taxa de administração	Administradora	50	(62)
Taxa de gestão	Gestora	-	-

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

Além das partes relacionadas descritas acima, o Fundo possui parte relacionada com as investidas.

18. Alterações estatutárias

Conforme ata da assembleia geral de cotistas, realizada em 30 de outubro de 2024, os cotistas do Fundo, deliberaram e aprovaram as seguintes matérias:

- (i) A alteração do quadro “objetivo” previsto no item 1.1 do anexo I ao regulamento, que trata do termo definido “ativos alvo”, para permitir que o Fundo invista em qualquer ativo permitido aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM 175, o qual vigorará na forma do regulamento, consolidado e com as alterações em marcas, anexo à consulta formal realizada à época (“anexo A”);
- (ii) A alteração da política de investimento previstas no regulamento do Fundo, nos itens do “capítulo 4 – Da política de investimentos” e do “capítulo 10 – Da Prestação de Serviços” do anexo I ao regulamento para refletir a nova estrutura de responsabilidades entre a Smart Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 47.676.031/0001-20 (“consultor especializado”), a Gestora e a Administradora, os quais passaram a vigorar na forma do anexo A;
- (iii) A exclusão dos itens 12.2, 12.3 e 12.5 do “capítulo 12 - conflito de interesses” do anexo I ao regulamento, bem como ajustar a redação do item 12.4 do anexo I ao regulamento, para refletir as modificações necessárias em razão da alteração do termo definido “ativos “alvo”, os quais passaram a vigorar na forma do anexo A;
- (iv) A alteração do quadro disposto no item 5.2 do regulamento, que trata da tributação do Fundo, para correção de erro formal nas informações do referido quadro, o qual passou a vigorar na forma do anexo A;
- (v) A contratação da empresa de consultoria PGMK Consultoria Financeira Ltda, sob o nº de CNPJ 41.736.691/0001-73; e
- (vi) A aquisição, pela Hod Holding Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, na Rua Jose Luiz Xavier, nº 280, bairro Ibituruna, inscrita no CNPJ sob o nº 55.484.850/0001-02 (“Compradora”), sociedade controlada pelo Fundo e cujo objeto social se enquadra entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, de participação societária correspondente a (“operação”): (a) até 20% (vinte por cento) do capital social da sociedade denominada Smart AJ S.A., sociedade anônima com sede na cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, na Rua Jose Luiz Xavier, nº 280, bairro Ibituruna, inscrita no CNPJ sob o nº 54.090.551/0001-12, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31300162290 (“SPE A”), mediante aumento de capital da SPE A com a emissão de ações preferenciais em favor da compradora; e/ou (b) até 20% (vinte por cento) do capital social da sociedade denominada Smart Pouso DC Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, na Rua Jose Luiz Xavier, nº 280, bairro Ibituruna, inscrita no CNPJ sob o nº 53.555.749/0001-61, com seus atos constitutivos arquivados na Jucemg sob o NIRE 31214784920 (“SPE B”), mediante aumento de capital da SPE B; e/ou (c) até 100% (cem por cento) do capital social da sociedade denominada Villa Segura SPE Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, na Avenida Deputado Esteves Rodrigues, nº 1226, bairro Centro, CEP 39.400-215, inscrita no CNPJ sob o nº 57.251.513/0001-92, com seus atos constitutivos arquivados na Jucemg sob o NIRE 31215568325 (“SPE C” e quando mencionada em conjunto com a SPE A e a SPE B, “SPEs”), mediante aumento de capital da SPE C; em data e valores a serem oportunamente definidos nos respectivos documentos da operação, observadas os termos e condições que venham a ser negociados entre as respectivas partes. A operação se caracteriza como potencial conflito de interesses nos termos do Art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, observadas as demais disposições do

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

regulamento e da regulamentação aplicável, visto que partes relacionadas à gestora e ao consultor especializado figuram como sócios e/ou partes relacionadas às SPEs

Conforme ata de consulta formal do Fundo, realizada em 31 de julho de 2024, os cotistas deliberaram e aprovaram as seguintes matérias:

- (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 Gestão De Recursos Ltda, de CNPJ 37.123.902/0001-25; e
- (ii) A exclusão do Item 11.6 (Capítulo 11) do regulamento do Fundo, retirando a cobrança de taxa de performance do Fundo.

19. 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.

20. Eventos subsequentes

Conforme ata consulta forma do Administrador, datado em 2 de setembro de 2025, foi aprovado a alteração do Capítulo do 3 da Parte Geral do Regulamento do Fundo, de forma a incluir nova redação acerca da permissão da recompra de cotas em circulação com recursos do próprio Fundo, conforme autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) na Ata da Reunião do Colegiado Nº 17 de 20.05.2025, o qual vigorará na forma do Regulamento consolidado e com as alterações em marcas anexo à presente Consulta Formal (“Anexo A”).

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

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 e do exercício findo em 30 de junho de 2025

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

* * *

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Dolores Aparecida de Faria Oliveira

Contadora

CRC 1SP 164555/O-2

* * *