

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

CNPJ nº 53.730.029/0001-95

## ATO DA ADMINISTRADORA

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 00.806.535/0001-54, autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) por meio do Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Administradora**”), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 53.730.029/0001-95 (“**Fundo**”), nos termos dos itens 6.5 e seguintes do Anexo I do regulamento do Fundo em vigor (“**Regulamento**”), **RESOLVE**, conforme recomendação da **SH ASSET CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, sala 208, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 37.123.902/0001-25, autorizada à prestação do serviço de gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.242 de 17 de novembro de 2020, na qualidade de gestora profissional do Fundo (“**Gestora**”):

- (i) aprovar a realização da 2ª (segunda) emissão e distribuição pública primária de até 500.000 (quinhentas mil) cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais, em série única (“**Cotas**”), nos termos do Suplemento na forma constante no Anexo I a este ato (“**Segunda Emissão**”), e conforme características abaixo:
  - a) as Cotas da Segunda Emissão serão objeto de distribuição pública, sob rito de registro automático e regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução nº 160, editada pela CVM em 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Oferta**” e “**Resolução CVM 160**”, respectivamente), e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, observadas as características indicadas no Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta;
  - b) a Oferta consistirá na distribuição pública de, inicialmente, até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, com preço de emissão de R\$ 99,49 (noventa e nove reais e quarenta e nove centavos) por Cota, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta (“**Preço de Emissão**”), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido). Será devida pelos Investidores (conforme abaixo definido) (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, taxa em montante equivalente a 0,52% (cinquenta e dois centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,51 (cinquenta e um centavos) por Cota (considerando-se o Preço de Emissão) (“**Custo Unitário de Distribuição**”), cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento da comissão de coordenação e estruturação, comissão de distribuição e os honorários de advogados externos. A taxa de registro e distribuição das Cotas na **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, taxa de registro da Oferta na CVM, custos com registros cartoriais, se for o caso, e custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*) serão arcadas pelo Fundo, assim como outras despesas inerentes à Oferta e que sejam encargos permitidos ao Fundo. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição e que não sejam encargos permitidos ao Fundo, nos termos do art. 117 da parte geral e do art. 42 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), serão de responsabilidade da Gestora. Dessa forma, o preço de subscrição e integralização será de R\$ 100,00 (cem reais), correspondente ao Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“**Preço de Subscrição e Integralização**”), perfazendo o valor total de, inicialmente, até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“**Montante Inicial da Oferta**”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
  - c) é assegurado aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) que possuam cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, na proporção do número de cotas de emissão do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,11639538258, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista (“**Direito de Preferência**”), sendo que a quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
  - d) não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente;

- e) não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, observado que **(a)** até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** até o 11º (décimo primeiro) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**"), observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(i)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(ii)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(b)" acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador;
- f) não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência;
- g) não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional e de lote suplementar ao Montante Inicial da Oferta, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160;
- h) nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que captados, no mínimo, R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, ou, ainda, o valor equivalente a 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**" e "**Distribuição Parcial**", respectivamente). Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá encerrar a Oferta, e as Cotas da Segunda Emissão que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de colocação das Cotas, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da Segunda Emissão, a Oferta será cancelada pela Administradora;
- i) no âmbito da Oferta, cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá subscrever, ao menos, 100 (cem) Cotas, em valor equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("**Investimento Mínimo por Investidor**"), salvo se, ocorrendo a distribuição parcial das Cotas, o Investidor tiver condicionado sua participação à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência; e
- j) a Oferta será destinada a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, desde que isentos de imposto de renda para os rendimentos distribuídos nos termos do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("**Investidores Qualificados**" ou "**Investidores**"). É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020. Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
- (ii) aprovar a contratação da **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição líder ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de carta convite, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3, ou mediante assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores ("**Instituições Participantes**" e quando mencionadas em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**"), observados os termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses e não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014, uma vez que a Custo Unitário de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado digitalmente, em via única.

São Paulo, 19 de agosto de 2024.

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

## SUPLEMENTO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Segunda Emissão.

Características da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do Fundo ("Segunda Emissão") e Oferta de Cotas da Segunda Emissão	
<b>Número da Emissão</b>	A presente Segunda Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo.
<b>Tipo de Distribuição</b>	Primária.
<b>Regime de Distribuição</b>	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos do artigo 26, VII da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Destinação dos Recursos</b>	Os recursos líquidos provenientes da Segunda Emissão serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento e conforme descrito no Prospecto.
<b>Rito de Registro</b>	A Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160.
<b>Características das Cotas</b>	As Cotas possuirão os mesmos direitos e obrigações das cotas do Fundo atualmente existentes.
<b>Montante Mínimo da Oferta e Montante Inicial da Oferta</b>	No mínimo, R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), valor equivalente a 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição. No máximo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), valor equivalente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição qual poderá ser diminuído em razão da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
<b>Quantidade Total de Cotas</b>	Até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, podendo tal montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
<b>Preço de Subscrição e Integralização</b>	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota da Segunda Emissão considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
<b>Forma de colocação das Cotas</b>	As Cotas da Segunda Emissão serão objeto de distribuição pública, sob rito de registro automático e regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160 e regulamentação aplicável. As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3. A transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente. Durante a colocação das Cotas, os Investidores que subscreverem as Cotas e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Cota que, até a data definida no formulário de liberação para negociação das Cotas (" <u>Formulário de Liberação</u> ") que será divulgado, posteriormente à disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio da divulgação de rendimentos <i>pro rata</i> , caso aplicável, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável.
<b>Subscrição das Cotas</b>	Nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404, de 16 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (" <b>Resolução CVM 27</b> "), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização das Cotas subscritas, sendo a subscrição das Cotas formalizada por meio do sistema de registro da B3. O formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas ofertadas, firmado por cada Investidor e/ou Cotista, inclusive Pessoas Vinculadas (" <b>Pedido de Subscrição</b> ") a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e/ou Cotistas e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27. Os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar, ainda, Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos Fatores de Risco.
<b>Integralização das Cotas</b>	As Cotas serão integralizadas à vista pelo Preço de Subscrição e Integralização, em moeda corrente nacional, por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores e/ou dos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever - observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.
<b>Público-Alvo</b>	A Oferta será destinada a Investidores Qualificados. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
<b>Período de Subscrição</b>	O período de colocação das Cotas terá início no 2º (segundo) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160, e encerrar-se-á em até 180 (cento e oitenta) dias da data de divulgação do Anúncio de Início ou, anteriormente, na data da divulgação do Anúncio de Encerramento.
<b>Demais Termos e Condições da Oferta</b>	Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta deverão ser previstos nos documentos da Oferta.