

---

A presente carta convite para adesão ao Contrato de Distribuição é enviada em caráter confidencial. É vedada a sua divulgação, reprodução e distribuição a terceiros, a qualquer tempo, sem a prévia anuência por escrito da Planner Corretora de Valores S.A.

---

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

À  
Instituição Participante  
At. Sr(a).

---

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 00.806.535/0001-54 (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (conforme definido abaixo), tem o prazer de convidá-lo(a) para participar da oferta pública de distribuição primária até 500.000 (quinhentas mil) cotas (“Cotas”), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 2ª (segunda) emissão (“Segunda Emissão”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ sob o nº 53.730.029/0001-95 (“Fundo”), a ser realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), do “Código ANBIMA de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), perfazendo a Oferta o montante de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), podendo referido montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação das Cotas da Segunda Emissão do Fundo. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, por meio de carta-convite às referidas instituições, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3, ou mediante assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo) (“Carta-Convite”, e “Instituições Participantes”, respectivamente).

Exceto quando especificamente definidos nesta Carta Convite, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme definido abaixo), no “*Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência) ou no “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate – FII Responsabilidade Limitada*”, celebrado entre o Fundo, a

Administradora (na qualidade de representante do Fundo), a Gestora e o Coordenador Líder, em 19 de agosto de 2024.

## 1 APROVAÇÃO

1.1. Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram deliberados e aprovados por meio do “*Ato da Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate – FII Responsabilidade Limitada*” realizado em 19 de agosto de 2024 (“Ato da Administradora”).

## 2 FUNDO

2.1 O Fundo é regido pela versão vigente do regulamento do Fundo, alterado em 31 de julho de 2024 por meio da celebração do *Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate – FII Responsabilidade Limitada* (“Regulamento”), juntamente com a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei 6.385”), a Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e pelo seu regulamento.

## 3 ADMINISTRADOR

3.1 O Fundo é administrado pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, 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, devidamente autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela CVM por meio do Ato Declaratório, nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 (“Administradora”).

## 4 GESTOR

4.1 A gestão da carteira do Fundo é realizada pela **SH ASSET CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Professor Atílio 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, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Gestora”).

## 5 REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

5.1 A Oferta será registrada na CVM sob rito de registro automático, na forma e nos termos da Lei 6.385, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 160, e na ANBIMA, nos termos do “Código ANBIMA de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (“**Código ANBIMA**”), da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”) e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

## 6 REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

6.1 As Cotas serão depositadas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”); e (ii) negociação, no mercado

secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil Bolsa, Balcão (“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 (conforme abaixo definido) receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Cota que, até a data definida no formulário de liberação para negociação das Cotas (“Formulário de Liberação”) que será divulgado, posteriormente à disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável.

**6.2** Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Formulário de Liberação, o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

**6.3** As Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 após divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, observado que as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Qualificados, em razão do público-alvo do Fundo.

## **7 CARACTERÍSTICAS DAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA**

### **Número da Emissão:**

A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.

### **Montante Inicial da Oferta:**

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. 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, 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 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).

**Ambiente da Oferta:**

A Oferta e sua liquidação serão realizadas na B3.

**Destinação dos Recursos:**

Os recursos a serem captados por meio da Oferta, observado o estabelecido neste Prospecto, os objetivos e a política de investimento da classe, previstos no Regulamento, serão destinados à aplicação pela classe do Fundo, de forma ativa e discricionária pela Gestora, em Ativos Alvo (conforme definidos no Regulamento).

**Quantidade de Cotas da Oferta:**

Inicialmente, até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, podendo a referida quantidade ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

**Montante Mínimo da Oferta:**

Corresponde a 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”).

**Lote Adicional:**

Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional ao Montante Inicial da Oferta.

**Direitos, vantagens e restrições das Cotas:**

As Cotas (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

**Preço de Emissão:**

O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, é equivalente ao Preço de Emissão por Cota.

**Número de Séries:**

Série única.

**Investimento Mínimo por Investidor:**

O investimento mínimo por Investidor é de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, observada, ainda, a colocação de Cotas equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Oferta (“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.

**Condições Suspensivas:**

As condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), descritas no Contrato de Distribuição, cujo atendimento até o registro da Oferta é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição.

**Regime de Distribuição das Cotas:**

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes e pelo Coordenador Líder (quando mencionado em conjunto, “Instituições Participantes da Oferta”), sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

**Contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez:**

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas.

**Formador de Mercado:**

O Coordenador Líder recomenda ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133 e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

**Distribuição Parcial:**

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de colocação deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item “(ii)” acima, o Investidor deverá indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela a Administradora e pela a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

**Direito de Preferência:**

Conforme disposto no artigo 1.1 do anexo I ao Regulamento, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, fica assegurado aos atuais Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas emitidas.

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de 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 novas Cotas inicialmente ofertadas, na proporção do número de cotas de emissão do Fundo que possuem, 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 novas 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 novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

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.

Não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de novas 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 novas 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 novas 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 em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (a) deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de liquidação do Direito de Preferência, conforme cronograma constante da seção "5. Cronograma" do Prospecto ("Data de Liquidação do



Direito de Preferência”), pelo Preço de Subscrição e Integralização, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e/ou da B3, informando o montante de novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores que apresentaram Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento durante o Período de Subscrição.

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.

**Forma de Subscrição e Integralização:**

As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, (i) na Data de Liquidação do Direito de Preferência, para os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência nos termos previstos nos Documentos da Oferta, ou (ii) na Data de Liquidação, para os Investidores que apresentaram Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento dentro do referido Período de Subscrição, pelo Preço de Subscrição e Integralização, 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).

**Coordenador Líder:**

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, acima qualificada.

**Instituições Participantes da Oferta:**

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas por meio de envio de Cartas Convite às referidas instituições, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3. As Instituições Participantes formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Cotas por meio de adesão expressa à referida Carta Convite e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição.

**Público-Alvo da Oferta:**

A Oferta será destinada a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 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” e “Resolução CVM 30”, respectivamente).

**Pessoas Vinculadas:**

Serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição; (ii) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (iii) a (vi) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 (“Pessoas Vinculadas”).

**Prazo da Oferta:**

O início da Oferta se dará mediante a divulgação do anúncio de início da Oferta, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”). A Oferta será encerrada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o disposto no artigo no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento” e “Prazo de Colocação”, respectivamente), observado que o Coordenador Líder, de comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá encerrar a Oferta imediatamente após a Data de Liquidação da Oferta, desde que seja observado o Montante Mínimo da Oferta, mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento.

**Plano de Distribuição:**

O Coordenador Líder, com a expressa anuência do Fundo, elaborou um plano de distribuição das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 (“Plano de Distribuição”). Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder poderão ser consideradas na alocação dos Investidores, independentemente do perfil do Investidor ser considerado investidor institucional ou investidor não institucional. O Coordenador Líder e as Instituições Participantes deverão realizar a distribuição pública das Cotas, conforme plano de distribuição fixado no Contrato de Distribuição.

**Termo de Aceitação da Oferta:**

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 (“Resolução CVM 27”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores 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, inclusive Pessoas Vinculadas (“Pedido de Subscrição”) a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor deverá assinar o termo de aceitação e o termo de adesão e ciência de risco ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento disposta no capítulo 4 do anexo I ao Regulamento do Fundo (“Política de Investimento”) e aos fatores de risco (“Termo de Adesão ao Regulamento”).

**Procedimento de Colocação:**

A Oferta observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

(i) durante o Período de Subscrição, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar às Instituições Participantes da Oferta um ou mais Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor);

(ii) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência (conforme adiante definido), ao formador de mercado, caso contratado, e caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM 160;

(iii) cada Investidor, incluindo o Investidor que seja Pessoa Vinculada, poderá, no respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160;

(iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea “(vi)” abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso;

(v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos do(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso;

(vi) os Investidores deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea “(iv)” acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da Data de Liquidação; e

(vii) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta, entregará a cada Investidor o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor.

**Taxa de ingresso e taxa de saída:**

Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas, taxas de ingresso ou saída.

**Escriturador:**

A Administradora, conforme acima qualificado.

**Alocação e Liquidação da Oferta:**

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, após a obtenção do registro da Oferta e após o encerramento do Período de Subscrição e do Período do Exercício do Direito de Preferência, a ser conduzido pela B3, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido (“Procedimento de Alocação”).

A alocação das Cotas será realizada de acordo com o seguinte procedimento (“Alocação de Cotas”):

(i) a Alocação de Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das ordens representativas dos Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme o caso, para subscrição das Cotas objeto da Oferta, enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à B3;

(ii) a ordem cronológica de chegada das ordens representativas do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, será verificada no momento em

que a ordem for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico;

(iii) em caso de ordens representativas dos Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme o caso, enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as reservas encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(iv) no caso de um Investidor firmar mais de um Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, os Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme o caso, serão considerados subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3. Os Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme o caso, cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica; e

(v) o processo de Alocação de Cotas poderá acarretar uma alocação parcial no último Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, alocado, conforme o caso.

**Informações Adicionais:**

**MAIORES INFORMAÇÕES E AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO, DA OFERTA E DAS COTAS ENCONTRAM-SE DESCRITAS NO PROSPECTO DEFINITIVO.**

## 8 CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos da Oferta	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Realização do Ato da Administradora Divulgação de fato relevante sobre a aprovação da Oferta Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM e à B3	19/08/2024
2	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Prospecto e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	20/08/2024
3	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	23/08/2024
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	27/08/2024
5	Início do Período de Subscrição <sup>(2)</sup>	27/08/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	10/09/2024
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	12/09/2024

8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	13/09/2024
9	Encerramento do Período de Subscrição	30/09/2024
10	Data máxima do Procedimento de Alocação	01/10/2024
11	Data de Liquidação da Oferta <sup>(3)</sup>	03/10/2024
12	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	15/02/2025

<sup>(1)</sup> *Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações, atrasos ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação à CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160. Sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a seção “Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta” deste Prospecto.*

<sup>(2)</sup> *Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os pedidos de subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência.*

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção 7.3 do Prospecto Definitivo.

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página da Administradora, do Coordenador Líder, dos demais Instituições Participantes, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo.

**Administradora e Coordenador Líder:** <https://www.planner.com.br/> (neste website clicar em “Soluções Corporativas” e na sequência “Fundos de Investimento” em seguida clicar no botão “Acesse Aqui” dentro do quadro “Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

**Gestora:** <https://www.shasset.com.br/relatorios/> (neste website clicar em “Prospecto Definitivo” ou a opção desejada, após divulgados);

**CVM:** na sede da CVM, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na Cidade de São

Paulo, no Estado de São Paulo, bem como na página <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, clicar em “Mapa de Sistemas”, clicar em “Ofertas registradas ou dispensadas”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);

**Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “fundos registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada;

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Ofertas públicas de renda variável”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e

**Instituições Participantes:** Informações adicionais sobre as Instituições Participantes podem ser obtidas nas dependências das Instituições Participantes e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

## 9 TERMOS E CONDIÇÕES

**9.1** As Instituições Participantes integrantes do sistema de distribuição, conforme estabelecido na Lei nº 6.385, poderão, desde que previamente aprovado pelo Coordenador Líder, participar da Oferta, mediante o de acordo expresso nesta Carta Convite, e desde que, além das obrigações previstas na Resolução CVM 160, e, no que lhe couber, no Contrato de Distribuição, obriguem-se, cada uma, mediante o de acordo expresso nesta Carta Convite, a:

- (a) cumprir com todos e quaisquer termos e condições relativos à Oferta, bem como com todas e quaisquer obrigações e procedimentos decorrentes desta Carta Convite, o Contrato de Distribuição, este conforme aplicável;
- (b) cumprir com todas as leis, regulamentações e normas aplicáveis à Oferta;
- (c) observar quaisquer instruções e procedimentos com relação à Oferta estabelecidos e comunicados pelo Coordenador Líder ou pela B3;

- (d) informar imediatamente o Coordenador Líder sobre qualquer irregularidade que venha a constatar no âmbito da Oferta;
- (e) efetuar a colocação dos valores mobiliários objeto da Oferta em estrita conformidade com o disposto no Contrato de Distribuição e nesta Carta Convite, inclusive quanto ao regime de distribuição;
- (f) não realizar, de qualquer forma, a procura de investidores em qualquer outra jurisdição, restringindo suas atividades relacionadas à Oferta ao território brasileiro, bem como não praticar, direta ou indiretamente, qualquer ato no contexto de suas atividades na Oferta que implique ou venha implicar na necessidade de registro da Oferta e/ou do Fundo perante qualquer autoridade estrangeira (incluindo, mas não se limitando, à *US Securities and Exchange Commission*);
- (g) não ter divulgado e não divulgar qualquer pesquisa ou relatório público sobre a Oferta e/ou o Fundo durante o Prazo de Colocação;
- (h) não utilizar, transmitir e/ou divulgar qualquer material ou informação relacionado à Oferta ou sobre o emissor para potenciais investidores sem a prévia aprovação por escrito do Coordenador Líder;
- (i) assumir a responsabilidade pelas informações contidas nos materiais divulgados a potenciais investidores, observado o disposto no item (h) acima;
- (j) utilizar os modelos padronizados do Pedido de Subscrição e/ou dos documentos necessários para formalização das ordens e ciência dos potenciais investidores e/ou do Termo de Adesão ao Regulamento, bem como dos demais documentos estabelecidos pelo Coordenador Líder, sem qualquer alteração dos seus termos;
- (k) pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de encerramento da Oferta, guardar os documentos necessários para formalização das ordens dos potenciais investidores que tenha processado, bem como os demais documentos relacionados à Oferta;
- (l) responsabilizar-se (a) pelas informações das ordens encaminhadas à B3, quando aplicável, e (b) pela adequação das referidas informações às regras contidas na regulamentação aplicável à Oferta;
- (m) observar e cumprir todo e qualquer procedimento de prevenção à lavagem de dinheiro e análise e adequação do perfil do investidor ao produto (*suitability*), com relação aos investidores por ele intermediados, de acordo com as normas aplicáveis, responsabilizando-se, ainda, por realizar o cadastro de seus investidores e pelos procedimentos de “*know your client*”, isentando o Coordenador Líder ou o Fundo de tal responsabilidade;
- (n) auxiliar, no que lhe couber e em relação aos investidores público-alvo da Oferta que acessar, em todas as etapas de distribuição dos valores mobiliários objeto da



Oferta, bem como acompanhar e controlar a sistemática da distribuição pública de tais valores mobiliários;

- (o) prestar ao público investidor as informações e esclarecimentos necessários relativos à distribuição pública dos valores mobiliários objeto da Oferta;
- (p) informar os investidores que intermediar a respeito de eventuais procedimentos operacionais próprios da Instituição Participante, como, por exemplo, necessidade de manutenção de recursos em conta investimento para garantia do processamento da intenção de investimento no âmbito da Oferta, isentando o Coordenador Líder de qualquer falha de comunicação nesse sentido aos investidores intermediados pela Instituição Participante;
- (q) caso determinado instrumento de formalização de investimento realizado por investidor acessado pela Instituição Participante não tenha sido processado, comunicar ao respectivo investidor que sua ordem não foi processada;
- (r) após solicitação do Coordenador Líder por escrito, enviar a este a planilha abaixo completamente preenchida, de forma verdadeira, consistente, correta e suficiente, nos endereços de e-mail indicados na Cláusula 18 desta Carta Convite, em até 5 (cinco) dias antes da data de liquidação da Oferta;

<b>Investidor</b>	<b>Quantidade de Subscritores</b>	<b>Quantidade de Valores Mobiliários</b>	<b>Quantidade Total Subscrita</b>
<i>Pessoas Físicas</i>			
<i>Clubes de Investimento</i>			
<i>Gestores</i>			
<i>Fundos de Investimento</i>			
<i>Carteiras Administradas (Pessoa Jurídica)</i>			
<i>Entidades de Previdência Privada</i>			
<i>Fundos de Investimento</i>			
<i>Companhias Seguradoras</i>			
<i>Investidores Estrangeiros</i>			
<i>Instituições Intermediárias da Oferta</i>			
<i>Instituições financeiras ligadas à Emissora e ao Coordenador Líder</i>			
<i>Demais Instituições Financeiras</i>			

<i>Demais Pessoas Jurídicas ligadas à Emissora, às Cedentes e ao Coordenador Líder</i>			
<i>Demais Pessoas Jurídicas</i>			
<i>Sócios, Administradores, Empregados, Prepostos e demais pessoas ligadas à Emissora e ao Coordenador Líder</i>			
<i>Outros</i>			
<b>Total</b>			

- (s) nos casos em que a aprovação do Coordenador Líder tenha sido obtida para a utilização de material publicitário nos termos do item (h) acima, fornecer as versões finais e tomar todas as providências necessárias para permitir que o Coordenador Líder protocole na CVM os materiais por ele aprovados em até 1 (um) Dia Útil de sua utilização nos termos da regulamentação aplicável;
- (t) ler integralmente os Prospectos e esclarecer quaisquer dúvidas que porventura tenha perante representantes do Coordenador Líder, prestando esclarecimentos e informações aos investidores a respeito da Oferta, sempre que necessário e/ou solicitado; e
- (u) disponibilizar o Prospecto Definitivo em sua sede e em sua página da rede mundial de computadores (*website*).

**9.1.2** Para fins desta Carta Convite, “Dia Útil”, entende-se qualquer dia, exceto sábados, domingos, feriados nacionais ou aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

**9.2** A Instituição Participante entende e concorda que, caso descumpra qualquer das obrigações previstas nesta Carta Convite, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável à Instituição Participante no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação dos valores mobiliários objeto da Oferta, devendo cancelar todos os Termos de Aceitação da Oferta que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para pagamento dos valores mobiliários objeto da Oferta, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Participante; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Instituição Participante, incluindo custos com publicações e

indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento da Instituição Participante.

**9.3** Na hipótese de o Investidor não efetuar o pagamento pontual, os Pedidos de Subscrição serão automaticamente desconsiderados.

**9.4** O Coordenador Líder obriga-se a:

- (i) cumprir com todas e quaisquer obrigações e procedimentos decorrentes desta Carta Convite e do Contrato de Distribuição;
- (ii) cumprir com todas as leis, regulamentações e normas aplicáveis à Oferta;
- (iii) prestar à Instituição Participante as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados relativos à distribuição pública dos valores mobiliários objeto da Oferta;
- (iv) informar à Instituição Participante sobre a alocação dos valores mobiliários objeto da Oferta tão logo tenha a informação;
- (v) após a aprovação de material publicitário nos termos do disposto na Cláusula 9.1, item 9.1(h), submetê-lo à CVM, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização; e
- (vi) disponibilizar à Instituição Participante os Prospectos em versão eletrônica, para que este possa disponibilizá-los em sua página da rede mundial de computadores (website).

## **10 DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES**

**10.1** Cada uma das Instituições Participantes declara e garante ao Coordenador Líder que:

- (i) é instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitada e autorizada pela CVM para o exercício das atividades relativas à distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) está apta a aderir ao Contrato de Distribuição e os representantes da Instituição Participante possuem poderes para aderir ao Contrato de Distribuição, mediante de acordo expresso nesta Carta Convite;
- (iii) se encontra técnica e operacionalmente habilitada a cumprir o disposto nesta Carta Convite, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório

exercício de suas funções, nos termos da regulamentação aplicável;

- (iv) a celebração desta Carta Convite e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes estão devidamente autorizados de acordo com seus atos constitutivos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (v) os representantes legais da Instituição Participante que assinam esta Carta Convite têm poderes regulamentares e estatutários para tanto, assim como para assumir, em nome da Instituição Participante, as obrigações destes decorrentes;
- (vi) observa e observará todo e qualquer procedimento de prevenção à lavagem de dinheiro e análise e adequação do perfil do investidor da Oferta ao produto (*suitability*), com relação aos investidores da Oferta por ela intermediados, de acordo com as normas atualmente em vigor, inclusive cumpre todas as leis, regulamentos e requisitos aplicáveis relacionados à prevenção de lavagem de dinheiro, de financiamento do terrorismo e de corrupção, e adota procedimentos para tanto, incluindo, sem limitação, procedimentos de “conheça seu cliente (*know your client* – KYC)” e “conheça seu parceiro (*know your partner* – KYP)”;
- (vii) cumpre em todos os seus aspectos com as obrigações que são atribuídas como instituição intermediária pela regulamentação de ofertas públicas da CVM;
- (viii) esta Carta Convite constitui obrigação lícita, válida e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (ix) cumpre, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios.

**10.2** O Coordenador Líder declara e garante que:

- (i) é instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitada e autorizada pela CVM para o exercício das atividades relativas à distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes estão devidamente autorizados de acordo com seus atos constitutivos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais do Coordenador Líder que assinam esta Carta Convite e os demais documentos da Oferta têm poderes regulamentares e estatutários para tanto, assim como para assumir, em nome da Instituição Participante, as obrigações destes decorrentes; e
- (iv) esta Carta Convite constitui obrigação lícita, válida e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições.

## **11 ADESÃO**

**11.1** A Instituição Participante adere expressamente ao Contrato de Distribuição, previamente à concessão do registro da Oferta pela CVM, comprometendo-se a observar e fazer cumprir todos os termos e condições previstos nesta Carta Convite e, no que lhe for aplicável, no Contrato de Distribuição, em relação ao qual declara ter recebido cópia, conhecer e concordar integralmente com todos os termos e condições, sujeitando-se, portanto, às obrigações e exigências determinadas no Contrato de Distribuição.

**11.2** Ficam desde já incorporadas nesta Carta Convite, com mesma força e efeito, todas as cláusulas do Contrato de Distribuição que não sejam incompatíveis com as disposições aqui contidas, no que forem aplicáveis, como se aqui estivessem transcritas. As alterações ou aditamentos posteriores no Contrato de Distribuição que não modifiquem a relação objeto desta Carta Convite deverão ser notificadas pelo Coordenador Líder à Instituição Participante. As alterações ou aditamentos que modifiquem a relação deverá ter a expressa concordância da Instituição Participante, sob pena de revogação da adesão da Instituição Participante ao Contrato de Distribuição sem ônus a qualquer à Instituição Participante ou ao Coordenador Líder.

**11.3** A Instituição Participante obriga-se a participar da Oferta, realizando a colocação das Cotas em regime de melhores esforços de colocação, nos termos desta Carta Convite e do Contrato de Distribuição, este último conforme aplicável.

## **12 AUTORIZAÇÃO**

**12.1** O Coordenador Líder substabelece, com reservas de iguais poderes, à Instituição Participante, os poderes que lhes foram outorgados no Contrato de Distribuição, de modo que à Instituição Participante possa assinar e dar quitação nos instrumentos de formalização de investimento que vier a celebrar com investidores público-alvo da Oferta, conforme tais documentos sejam aplicáveis (como, por exemplo, os Pedidos de Subscrição). O substabelecimento vigorará por todo o prazo da procuração outorgada ao Coordenador Líder por meio do Contrato de Distribuição.

## **13 REGIME DE DISTRIBUIÇÃO**

**13.1** Observadas as condições previstas nesta Carta Convite e no Contrato de Distribuição, cada uma das Instituições Participantes, neste ato, obriga-se, individualmente e sem solidariedade entre eles, a participar da Oferta, realizando a colocação de Cotas até o limite total objeto da Oferta, considerando a eventual emissão das Cotas do Lote Adicional, ao Preço de Emissão.

**13.2** Cada uma das Instituições Participantes efetuará a colocação no âmbito da Oferta das respectivas Cotas na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 irá enviar ao Coordenador Líder o montante total efetivamente distribuído por cada Instituição Participante.

**13.3** O pagamento das Cotas será realizado à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos de liquidação previstos no Contrato de Distribuição.

#### **14** **REMUNERAÇÃO**[BTLaw1][AI2][DLIM3]

**14.1** A Instituição Participante fará jus a uma comissão equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, condicionado à colocação do Montante Mínimo da Oferta (“Comissão de Distribuição”).

**14.2** A Comissão de Distribuição será deduzido da Comissão de Distribuição a ser paga ao Coordenador Líder.

**14.3** O somatório da Comissão de Distribuição está limitado à Remuneração indicada no Contrato de Distribuição.

**14.4** O Fundo, exclusivamente com os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição, pagará ao Coordenador Líder e/ou à Instituição Participante, conforme aplicável, a Comissão de Distribuição, à vista e em moeda corrente nacional, acrescida dos tributos. Este montante deverá ser pago em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação. O pagamento da Remuneração poderá ser feito mediante dedução dos valores referentes ao Custo Unitário de Distribuição obtidos com a liquidação das Cotas.

**14.5** A Comissão de Distribuição será paga à Instituição Participante pelo Coordenador Líder, por conta e ordem do ofertante, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre a Comissão de Distribuição, com exceção para Imposto sobre a Renda (“IR”) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Comissão de Distribuição serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que a Instituição Participante receba a Comissão de Distribuição como se tais tributos não fossem incidentes (com *gross-up*).

**14.6** A Comissão de Distribuição será devido à respectiva Instituição Participante de acordo com a quantidade de Cotas efetivamente alocadas, de acordo com os mapas de colocação da Oferta emitidos pela B3, que identifiquem de forma satisfatória, as Cotas subscritas e integralizadas.

**14.7** Pelas importâncias recebidas a título de Comissão de Distribuição à Instituição Participante emitirá recibo ao ofertante, o qual será entregue ao Coordenador Líder, que deverá repassá-lo ao ofertante.

**14.8** Nenhuma outra remuneração decorrente do Contrato de Distribuição será devida à Instituição Participante.

**14.9** A Instituição Participante é o único e exclusivo responsável pelas despesas que vier a incorrer com a Oferta.

## **15 INDENIZAÇÃO**

**15.1** A Instituição Participante obriga-se a indenizar, defender e isentar o Coordenador Líder, suas coligadas, qualquer pessoa que esteja sob controle comum, controle ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, bem como seus respectivos administradores, sócios, membros, empregados, diretores, assessores, consultores, funcionários, agentes contratados para realizar esforços de colocação dos valores mobiliários no contexto da Oferta e/ou seus sucessores, por todas e quaisquer perdas e danos diretos, reivindicações, prejuízos e despesas (incluindo despesas com custas judiciais e honorários advocatícios judiciais e extrajudiciais) (excluídos lucros cessantes) que qualquer das pessoas acima referidas possa incorrer, individualmente ou em conjunto, como resultado da inveracidade ou incorreção de declarações prestadas nesse instrumento e/ou do descumprimento, pela Instituição Participante, de suas obrigações previstas nesta Carta Convite e no Contrato de Distribuição, conforme aplicável, bem como na legislação e regulamentação aplicável à Oferta, no que couber à Instituição Participante, devendo ainda indenizar o Coordenador Líder por qualquer prejuízo advindo de informação falsa, inconsistente, incorreta ou insuficiente incluída no Prospecto ou por omissão de informações relativas ao relacionamento entre a Instituição Participante e o Fundo, proveniente da Instituição Participante.

**15.2** Em nenhuma circunstância o Coordenador Líder, suas coligadas, qualquer pessoa que esteja sob controle comum, controle ou seja controlada, direta ou indiretamente, bem como seus respectivos administradores, sócios, membros, empregados, diretores, assessores, consultores, funcionários, agentes contratados para realizar esforços de colocação das Cotas no contexto da Oferta e/ou seus sucessores, serão responsáveis por indenizar a Instituição Participante, suas coligadas, qualquer pessoa que esteja sob controle comum, controle ou seja controlada, direta ou indiretamente, pela Instituição Participante, bem como seus respectivos administradores, sócios, membros, empregados, diretores, assessores, consultores, funcionários, agentes contratados para realizar esforços de colocação das Cotas no contexto da Oferta e/ou seus sucessores, exceto na hipótese de comprovada de dolo do Coordenador Líder, conforme determinado por decisão judicial transitada em julgado ou arbitral não sujeita a recurso.

**15.3** Em tal hipótese, a indenização fica limitada a perdas e danos diretos comprovados nos termos acima (excluídos lucros cessantes) e é limitada ao valor efetivamente recebido pelo Coordenador Líder a título de remuneração no âmbito da Oferta, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

**15.4** As disposições de indenização contidas nesta Cláusula 15 permanecerão em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes independentemente do término da vigência, resolução, rescisão ou rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da adesão da Instituição Participante ao Contrato de Distribuição.

## 16 INFORMAÇÕES

**16.1** Com o objetivo de confirmar a sua participação na Oferta, a Instituição Participante deverá enviar ao Coordenador Líder as seguintes informações:

- (i) informações para contato de pelo menos 2 (duas) pessoas da Instituição Participante, que serão os responsáveis pelo recebimento de informações relacionadas à Oferta;
- (ii) denominação e logomarca da Instituição Participante, sendo que este último deverá seguir por e-mail. O envio da logomarca não é obrigatório, sendo certo que a decisão pela utilização ou não da logomarca será do Coordenador Líder; e
- (iii) Carta de Acordo (conforme o Anexo I à presente Carta Convite) devidamente preenchida, contendo as informações acima referidas.

**16.1.1** A Instituição Participante autoriza o Coordenador Líder, de forma não exclusiva e não onerosa, a disponibilizar seu logotipo, denominação e demais informações de contato nos documentos relativos à Oferta, conforme encaminhados ao Coordenador Líder, sem que isso implique em assunção de qualquer responsabilidade por parte da Instituição Participante em relação ao conteúdo do material da Oferta ou em relação à estruturação da Oferta.

**16.1.2** A utilização de tais propriedades intelectuais da Instituição Participante só poderá ser feita pelo Coordenador Líder quando no referido documento houver elementos de natureza semelhante do Coordenador Líder, identificando este como Coordenador Líder da Oferta e identificando a Instituição Participante como “Instituição Participante”.

**16.1.3** A autorização da Cláusula 16.1.1 acima é feita exclusivamente para os fins da adesão ao Contrato de Distribuição no âmbito da Oferta e vigorará até esta ser considerada encerrada nos termos da regulamentação aplicável.

## 17 PRAZO

**17.1** A Instituição Participante tem, impreterivelmente, até às 11 horas do dia 26 de setembro de 2024, para formalizar seu interesse em participar da Oferta, e aderir ao Contrato de Distribuição, mediante aposição de rubrica ao lado do item 11 acima, a qual formalizará o de acordo expresso na adesão ao Contrato de Distribuição, devendo enviar, ao Coordenador Líder, o presente documento devidamente assinado, incluindo o Anexo I devidamente preenchido, para os e-mail: [dmoura@planner.com.br](mailto:dmoura@planner.com.br) e [juridicofundos@planner.com.br](mailto:juridicofundos@planner.com.br).

**17.2** Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, cada Instituição Participante que desejar incluir sua logomarca deverá enviar o Anexo I, devidamente preenchido e assinado, juntamente com sua respectiva logomarca, até as 11 horas do dia 26 de setembro de 2024. O envio deve ser feito por e-mail ao Coordenador Líder, utilizando os



seguintes endereços: dmoura@planner.com.br,  
juridicofundos@planner.com.br.[BTLaw4][A15]

**17.3** Independentemente do previsto acima, a Instituição Participante deverá, antes de iniciar o processo de distribuição da Oferta, confirmar junto ao Coordenador Líder por e-mail sua efetiva aceitação no consórcio de distribuição da Oferta.

## **18 COMUNICAÇÃO COM O COORDENADOR LÍDER**

**18.1** Toda e qualquer comunicação com o Coordenador Líder deverá ser encaminhada para o contato abaixo:

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

Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP

At.: Claudio Henrique Sangar / Danilo Luiz Iasi Moura

Telefone: (11) 2172-2600

E-mail: csangar@planner.com.br / dmoura@planner.com.br /  
juridicocorporativo@planner.com.br / juridicofundos@planner.com.br

## **19 CONFIDENCIALIDADE**

**19.1** A Instituição Participante e o Coordenador Líder se obrigam por si e por seus administradores, empregados e terceiros autorizados a manter estrita confidencialidade em relação a todas as informações, os materiais e os documentos não públicos a que tiverem acesso, por qualquer meio, em razão desta Carta Convite, não as divulgando a terceiros não autorizados e/ou utilizando-as para fins estranhos à consecução do objeto desta Carta Convite, sem a prévia e expressa autorização ou concordância, por escrito, da outra parte.

**19.2** Esta obrigação de sigilo não será aplicada às informações que: (i) pertencerem ao domínio público no momento da revelação ou que se tornarem de domínio público sem violação desta Carta Convite; ou (ii) sejam fornecidas pelas partes desta Carta Convite aos seus representantes, advogados, contadores, analistas ou outras pessoas físicas ou jurídicas diretamente envolvidas na Oferta, sempre dentro do curso normal dos negócios, desde que os mesmos supracitados estejam cientes da natureza confidencial destas informações e que, também, concordem em manter a sua obrigação de confidencialidade; ou (iii) forem reveladas, sem restrições, por terceiros a uma das partes desta Carta Convite e desde que não decorram do descumprimento de obrigação de confidencialidade; ou (iv) forem inequívoca e legitimamente conhecidas pela outra parte; ou (v) sejam exigidas, por força de lei ou norma ou por determinação de qualquer juízo ou tribunal, somente até a extensão de tal lei, norma ou determinação; ou (vi) informações que tenham sido desenvolvidas pelas partes ou por suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (“Afiliadas”) independentemente de quaisquer informações fornecidas pela outra parte. Qualquer outra informação não pública que venha a ser transmitida a terceiros deverá ser precedida da prévia autorização por escrito da outra parte.

**19.3** Na hipótese descrita na Cláusula 19.2(v) acima, a parte obrigada por força de lei, regulamentação, ato administrativo ou de determinação judicial ou arbitral ou de qualquer autoridade reguladora ou autorreguladora a divulgar quaisquer das informações confidenciais, deverá comunicar, no menor prazo possível, mas em qualquer caso, em até 2 (dois) Dias Úteis a outra parte sobre a necessidade da prestação de informações, e deverá divulgar somente o então exigido.

**19.4** A obrigação de confidencialidade aqui prevista será válida pelo prazo de 2 (dois) anos a contar da presente data.

## **20 VIGÊNCIA**

**20.1** O disposto nesta Carta Convite vigorará da data de acordo expresso à adesão ao Contrato de Distribuição pela Instituição Participante até a data em que todas as obrigações decorrentes da Oferta forem cumpridas, ou nas hipóteses de revogação da adesão ao Contrato de Distribuição previstas abaixo, exceto pelo disposto nas cláusulas 15 e 16, que permanecerão vigentes pelos respectivos prazos e/ou enquanto legalmente exigíveis.

**20.2** O término da vigência do Contrato de Distribuição e/ou das obrigações dispostas nesta Carta Convite não exonerará a Instituição Participante ou o Coordenador Líder da obrigação de guarda dos documentos referidos nesta Carta Convite e/ou no Contrato de Distribuição e das obrigações de pagamento de indenizações aqui previstas.

## **21 REVOGAÇÃO**

**21.1** A adesão ao Contrato de Distribuição é irrevogável e irretroatável, obrigando a Instituição Participante e seus sucessores a qualquer título, podendo, no entanto, ser terminado pelas partes, em caso de (ii) inadimplemento de qualquer das cláusulas do Contrato de Distribuição, conforme aplicável, ou desta Carta Convite; (ii) rescisão do Contrato de Distribuição; ou (iii) cancelamento da Oferta, por qualquer motivo.

**21.2** A revogação da adesão ao Contrato de Distribuição implicará a exclusão da Instituição Participante da participação na Oferta e o cancelamento automático de todos os Termos de Aceitação da Oferta que tenha recebido de Investidores, devendo a Instituição Participante avisar tais Investidores sobre o referido cancelamento imediatamente.

## **22 LEGISLAÇÃO E DO FORO**

**22.1** A presente Carta Convite será regida e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**22.2** As partes desta Carta Convite se submetem ao foro de eleição estabelecido no Contrato de Distribuição, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser, para dirimir as questões porventura resultantes desta Carta Convite e do Contrato de Distribuição.

**22.3** As partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 (Lei da Liberdade Econômica), do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, conforme alterado, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, esta Carta Convite e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Nesse caso, a assinatura física desta Carta Convite para adesão ao Contrato de Distribuição, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Carta Convite, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

**22.4** As partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data do “de acordo” assinalado abaixo.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

---

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

De acordo em [●] de [●] de 2024.

---

**[Instituição Participante]**  
**[CNPJ]**

Testemunhas:

---

Nome:  
CPF:

---

Nome:  
CPF:

## ANEXO I

**Ref.: Carta Convite relacionada à Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada**

Prezados Senhores,

Fazemos referência à Carta Convite datada de [●] de [●] de 2024, por meio da qual V. Sas., na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada (“Fundo”), convidam [RAZÃO SOCIAL, CNPJ e ENDEREÇO] a participar da Oferta, no Brasil na qualidade de instituição intermediária.

Neste sentido, vimos confirmar nossa aceitação em relação ao convite em referência, incluindo abaixo as informações solicitadas, bem como o documento enviado por V.Sas. devidamente assinado:

### **Pessoas para Contato:**

Nome:  
Telefone:  
Fax:  
E-mail:

Nome:  
Telefone:  
Fax:  
E-mail:

**Denominação social e logomarca da Instituição Participante** (este último deverá seguir por e-mail)

Por fim, declaramos estar cientes a respeito de que envio da logomarca não é obrigatório.

Atenciosamente,

[Local], [●] de [●] de 2024

---

[Instituição Participante]