

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
SMART REAL ESTATE - FII RESPONSABILIDADE LIMITADACNPJ nº 53.730.029/0001-95
("Fundo")

administrado pela



PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi,

CEP 04538-132, São Paulo - SP

("Administradora")

gerido pela



SH ASSET CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 37.123.902/0001-25

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, sala 208, Vila Nova Conceição,

CEP 04538-001, São Paulo - SP

("Gestora")

Oferta pública primária de distribuição da 2ª (segunda) emissão ("Segunda Emissão") de, inicialmente, até 500.000 (quinhentas mil) cotas de cotas nominativas e escriturais, em série e classe únicas ("Cotas"), com preço de emissão de R\$ 99,49 (noventa e nove reais e quarenta e nove centavos) cada ("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, conforme definido abaixo), 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 não arcadas pelo Custo Unitário de Distribuição e que não sejam encargos permitidos ao Fundo, nos termos do artigo 117 da parte geral e do artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme alterada ("Resolução CVM 175") serão de responsabilidade da Gestora. Dessa forma, o preço de subscrição e integralização de cada Cota será de R\$ 100,00 (cem reais), correspondente ao Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição (i.e., taxa equivalente a 0,52% (cinquenta e dois centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão) ("Preço de Subscrição e Integralização"), perfazendo o valor total de, inicialmente, até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), sendo que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), a ser realizada nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

A Segunda Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão e o Preço de Subscrição e Integralização foram deliberados e aprovados por meio do "Ato da Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada", datado de 19 de agosto de 2024 ("Ato da Administradora").

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente, até:

R\$ 50.000.000,00

(cinquenta milhões de reais) *

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO nº BRSMRECTF001

Código de Negociação na B3: SMRE11

Tipo ANBIMA: FII Multiestratégia Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Atuação Multicategoria

*considerando o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição no total de R\$ 100,00 (cem reais).

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo). Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional e de lote suplementar ao Montante Inicial da Oferta.

As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de bolsa, pela 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 CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54 ("Coordenador Líder"), a qual será responsável pela colocação, sob o regime de melhores esforços de colocação, das Cotas da Segunda Emissão do Fundo durante o prazo de colocação estabelecido no item 8.4 "Regime de distribuição" deste Prospecto. 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", "Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição" e "Instituições Participantes", respectivamente).

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 (respectivamente, "Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial").

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("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. As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a data definida no Formulário de Liberação (conforme definido neste Prospecto) que será divulgado, posteriormente à disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento") e da obtenção de autorização da B3.

A colocação de Cotas objeto da Oferta ocorrerá de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: SMRE11.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 20 DE AGOSTO DE 2024, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO. A OFERTA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/235, EM 19 DE AGOSTO DE 2024.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 10 A 34.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR DAS COTAS SUBSCRITAS, NOS TERMOS DA LEI 8.668, OBSERVADO O FATOR DE RISCO "RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL" CONSTANTE DESTES PROSPECTOS.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA SUA ADMINISTRADORA, DA SUA GESTORA, BEM COMO DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA" DESTES PROSPECTOS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A SEGUNDA EMISSÃO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER, À B3 E/OU À CVM.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL



A data deste Prospecto é 20 de agosto de 2024.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da oferta	3
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	3
2.3. Identificação do público-alvo.....	4
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	4
2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	4
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	6
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	8
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	9
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	9
4. FATORES DE RISCO	10
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	12
5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA	36
5.1. Cronograma Indicativo da Oferta	38
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	42
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	44
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	45
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	46
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	46
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	48
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	50
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	50
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	50
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	54
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	56
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	56
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	56
8.4. Regime de distribuição	56
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	60
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	61
8.7. Formador de mercado	61
8.8. Contrato de estabilização	61
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento	61
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	62
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	64

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	66
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	68
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	70
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	72
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.....	76
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	78
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	80
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	82
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.....	84
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	84
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	86
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	88
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	88
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	88
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	89
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	89
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	89
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES	90
ANEXOS	101
ANEXO I INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	103
ANEXO II REGULAMENTO.....	109
ANEXO III ATO DA ADMINISTRADORA	143
ANEXO IV DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160.....	151
ANEXO V DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160.....	157
ANEXO VI DECLARAÇÃO DA GESTORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160.....	163
ANEXO VII ESTUDO DE VIABILIDADE	167

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1. Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 175, nos termos e condições do regulamento 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**”), aprovado em 31 de janeiro de 2024, por meio do *Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada*, alterado em 26 de março de 2024 por meio da celebração do *Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate – FII Responsabilidade Limitada*, 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**”) e do *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* (“**Contrato de Distribuição**”), celebrado entre o Fundo, a Gestora e o Coordenador Líder. A Oferta será registrada sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, na Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observados, ainda, os termos e condições do Regulamento, a prioridade concedida aos atuais Cotistas do Fundo em virtude do Direito de Preferência e desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição. As Instituições Participantes (quando mencionadas em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”) formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Cotas por meio da adesão expressa à referida Carta-Convite ou assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição. As Instituições Participantes estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo é administrado pela **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, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 (“**Administradora**”), e gerido 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 (“**Gestora**”).

A Segunda Emissão, a Oferta, o Preço de Subscrição e Integralização foram aprovados pela Administradora por meio da realização do Ato da Administradora. As Cotas serão escrituradas e custodiadas pela Administradora (“**Escriturador**” e “**Custodiante**”).

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas do Fundo (“**Cotistas**”). O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

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.

2.3. Identificação do público-alvo

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).

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 (“Resolução CVM 11”).

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.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

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 (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.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço unitário de colocação das Cotas é R\$ 99,49 (noventa e nove reais e quarenta e nove centavos) por Cota, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

Será devido pelos Investidores, inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, o Custo Unitário de Distribuição, em montante equivalente a 0,52% (cinquenta e dois centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando inicialmente o valor de R\$ 0,51 (cinquenta e um centavos) por Cota, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento da comissão de coordenação e estruturação, da comissão de distribuição e dos honorários de advogados externos. A taxa de registro e distribuição das Cotas na B3 e 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 da Resolução CVM 175 serão de responsabilidade da Gestora. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que o 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, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Dessa forma, o Preço de Subscrição e Integralização das Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais), correspondente ao Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Segunda Emissão será de, inicialmente, até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial. 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 (respectivamente, “Montante Mínimo da Oferta” e “Distribuição Parcial”). A manutenção da Oferta, portanto, está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição (conforme definido abaixo) 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 que o 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. 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 pelos Investimentos Temporários, 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 05 (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 (“**Critérios de Restituição de Valores**”).

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 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 pelos investimentos temporários, 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores e Cotistas os recursos eventualmente integralizados, conforme os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO NA FORMA INICIALMENTE PLANEJADA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS ALVO DA OFERTA EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA”.

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor deverá (i) 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**”); e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto.

Nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160, não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, não haverá a possibilidade de lote adicional na presente Oferta.

2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Serão emitidas, inicialmente, até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, equivalentes a, inicialmente, até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, sendo que a quantidade de Cotas poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Observada a Política de Investimento, os recursos líquidos provenientes da Segunda Emissão e da Oferta serão destinados à aquisição direta ou indireta de empreendimentos imobiliários, por meio 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., 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 (“**Consultor Especializado**”) 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 (“**Sociedades Alvo**”); 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 do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos, mediante recomendação da Gestora de comum acordo com o Consultor Especializado (“**Outros Ativos**” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “**Ativos Imobiliários**”): (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (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 fundos de investimento imobiliário; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (v) 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; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e (viii) letras imobiliárias garantidas.

As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos seguintes ativos (“**Ativos de Liquidez**”, em conjunto com os Ativos Imobiliários, “**Ativos**”): (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175; (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

A classe do Fundo poderá: (i) adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo; e (ii) participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície

Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe do Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas do Fundo, observada a Política de Investimento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e a Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável. No que se refere ao conflito de interesses com o Consultor Especializado, quando da aquisição de Ativos Alvo, aplica-se o disposto no capítulo 12 do anexo I do Regulamento.

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

Dito o acima, os recursos líquidos da Oferta, após o pagamento da Remuneração e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Custos Estimados de Distribuição” na página 76 deste Prospecto, serão destinados para a aquisição de Ativos Alvo.

A aquisição, de forma direta ou indireta, de Ativos Alvo encontra-se em fase de análise e seleção pela Gestora, e ocorrerá ao longo de todo o prazo de duração do Fundo.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, AINDA QUE O FUNDO NÃO POSSUA ATIVOS ESPECÍFICOS PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIS DETALHES.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA E/OU PELO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANÇEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

Nos termos do artigo 13.1, item (j), do anexo I ao Regulamento, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral de Cotistas do Fundo, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, é vedado à Administradora e à Gestora realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora, o Consultor Especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no alínea b do inciso IV do artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor de determinado ativo imobiliário.

O Fundo não possui contratos vinculantes com os potenciais vendedores de eventuais ativos pré-determinados a serem adquiridos no âmbito da Oferta. Caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos da Resolução CVM 175 e do Regulamento.

CASO A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS MENCIONADA ACIMA VENHA A SER REALIZADA, OS CRITÉRIOS PARA INVESTIMENTO NOS ATIVOS QUE ESTEJAM EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES DEVERÃO RESPEITAR A REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 14 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Caso não seja captado o Montante Inicial da Oferta, mas tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos provenientes da Oferta, após as deduções indicadas acima, poderão ser destinados a uma ou mais das operações pretendidas pela Gestora para investimento em Ativos Alvo, a critério da Gestora, sujeito, ainda, à conclusão dos processos de auditoria e negociação dos Ativos Alvo.

Caso haja eventuais recursos líquidos remanescentes da Oferta, após a aquisição de Ativos Alvo, eles também poderão ser aplicados, inicialmente, em Outros Ativos, observada a Política de Investimento, sendo certo que, nesta data, o Fundo não possui ativos pré-determinados a serem adquiridos no âmbito da Oferta.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e o Coordenador Líder, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos que componham a carteira do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de

liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele devido do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, o Fundo e o Consultor Especializado, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas do Fundo.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Adicionalmente, em linha com o descrito neste Prospecto, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. Uma vez considerando que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação

do colegiado da CVM, não é possível assegurar que o exercício do papel do Coordenador Líder não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial. Nessa hipótese, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, a Administradora e a Gestora exercem atividades similares em outros fundos de investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial. Tais situações serão objeto de aprovação em assembleia geral de Cotistas do Fundo, e podem implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

No caso de não aprovação, pela assembleia geral de Cotistas do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas do Fundo, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto.

Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados às Sociedades Alvo e sociedades investidas

Não há garantias de: (i) bom desempenho das Sociedades Alvo ou de sociedades que venham a ser investidas pelo Fundo, (ii) solvência das Sociedades Alvo ou de sociedades que venham a ser investidas pelo Fundo, ou (iii) continuidade das atividades das Sociedades Alvo ou de sociedades que venham a ser investidas pelo Fundo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira e o valor das Cotas. Não obstante a diligência e o cuidado da Administradora, da Gestora e do Consultor Especializado, os pagamentos relativos das Sociedades Alvo ou de sociedades que venham a ser investidas pelo Fundo, como dividendos, juros sobre capital próprio e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional das Sociedades Alvo ou de sociedades que venham a ser investidas pelo Fundo, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Os investimentos nas Sociedades Alvo ou em sociedades envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho do setor imobiliário e nem tampouco certeza de que o desempenho das Sociedades Alvo ou de sociedades que venham a ser investidas pelo Fundo acompanhe pari passu o desempenho médio do setor imobiliário. Adicionalmente, ainda que o desempenho das Sociedades Alvo ou de sociedades que venham a ser investidas pelo Fundo acompanhe o desempenho do setor imobiliário, não há garantia de que o Fundo e os seus Cotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Os investimentos do Fundo poderão ser feitos em sociedades limitadas e/ou em sociedades anônimas fechadas, as quais não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas e aos seus sócios, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto: (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados dessas sociedades, e (ii) a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos projetos das sociedades investidas

Os pagamentos relativos às Sociedades Alvo ou sociedades que venham a ser investidas pelo Fundo, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo projeto objeto de investimento pelas Sociedades Alvo ou pelas sociedades que venham a ser investidas pelo Fundo, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso as Sociedades Alvo ou qualquer sociedade que venha a ser investida pelo Fundo tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo e a necessidade de os Cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à extensa legislação aplicável à Sociedades Alvos e sociedades investidas

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários pelas Sociedades Alvo ou sociedades que venham a ser investidas pelo Fundo sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados das Sociedades Alvo ou das sociedades que venham a ser investidas pelo Fundo e conseqüentemente o resultado do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito dos compradores que celebrem contratos com as Sociedades Alvo e as sociedades investidas

A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos compradores. Se houver inadimplência, o resultado das Sociedades Alvo e das sociedades que venham a ser investidas pelo Fundo e do Fundo serão prejudicados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados, locados e vendidos quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e vendê-los, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos à regularização e georreferenciamento do imóvel a ser adquirido pela classe do Fundo

Eventuais obras que tenham sido e/ou estejam sendo executadas em um imóvel devem se submeter ao processo de regularização perante os órgãos competentes, na forma da legislação municipal aplicável, sob pena de aplicação de autuação e/ou multa e outras penalidades aplicáveis pela Municipalidade. Eventuais passivos decorrentes de pendências na regularização dos imóveis poderão, em não havendo a tempestiva quitação, constituir dívida ativa vinculada ao imóvel, isto é, *propter rem*, sujeita à execução fiscal com risco de impactar na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos à aquisição de empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da aquisição de empreendimentos imobiliários que não estejam submetidos à patrimônio de afetação

Os empreendimentos imobiliários podem estar sendo construídos sem a instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 4.591/64. Nesse caso, na hipótese de os incorporadores dos empreendimentos imobiliários virem a falir ou tornar-se insolvente, o terreno e as edificações construídas sobre tal empreendimento imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, se confundindo com os demais ativos do incorporador e/ou da sociedade investida pelo Fundo. Ocorrido este fato, os empreendimentos imobiliários podem ter a sua construção prejudicada, uma vez que para seu desenvolvimento não haverá segregação do patrimônio geral em patrimônio de afetação, não sendo submetido, portanto, a critérios especiais e não tendo um desenvolvimento econômico próprio. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo que se enquadrem à Política de Investimento, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo que sejam imóveis conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do processo de Aquisição de Ativos Alvo que sejam imóveis

A aquisição dos Ativos Alvo que sejam imóveis é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais Ativos Alvo que sejam imóveis, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Alvo que sejam imóveis, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Alvo que sejam imóveis poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Ausência de garantia das Cotas

As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia da Administradora e da Gestora (“**Prestadores de Serviços Essenciais**”), dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da classe do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento das obrigações relacionadas ao Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

O Fundo também pode investir também em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos do uso de derivativos

Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) de remuneração das Cotas do Fundo. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cota.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor de imóveis que integram e venham a integrar o patrimônio do Fundo

O valor de imóveis que integram e venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser afetados o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento), entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos; (ii) da extinção de benefício fiscal; (iii) da majoração de alíquotas; ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário s que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 (“**Medida Provisória 2.158-35/01**”), podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos que servem de lastro para a emissão de CRI. A Lei nº 14.430, de 24 de agosto de 2022, conforme alterada, e a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, possibilitam que os créditos imobiliários que servem de lastro para as operações de CRI sejam segregados dos demais ativos e passivos das securitizadoras. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores das securitizadoras no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35/01. Apesar de a Lei nº 14.430 prever que “a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, a Medida Provisória 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Nesse sentido, por força da norma citada acima, os créditos imobiliários decorrentes de emissões de CRI, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários das securitizadoras e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico das securitizadoras, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os investidores dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do patrimônio separado das securitizadoras. Nesta hipótese, é possível que créditos de tais patrimônios separados não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações das securitizadoras perante aqueles credores.

Por fim, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades

governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes

O Fundo pode investir em imóveis de forma direta ou indireta, por meio das cotas de fundos de investimento por ele adquiridas. É frequente que a documentação dos fundos investidos apresente laudos de avaliação e estudos de viabilidade econômico-financeira em relação aos imóveis nos quais invistam. Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações desses Imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

Quanto à receita de locação dos Imóveis. As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo empreendedor (ou pelo Fundo) e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere ao efetivo cumprimento das obrigações dos locatários nos termos do contrato de locação. O não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita pelo Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído aos Cotistas no período seria reduzido.

Quanto às alterações no valor do aluguel originalmente acordado. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados, para 10 (dez) anos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados.

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei nº 8.245/91”), “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo da locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período.

Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após 3 (três) anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Distribuição Parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, nos termos do artigo 27 da parte geral da Resolução CVM 175. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida, podendo impactar negativamente na rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Investimentos Temporários”), nos termos do artigo 27 da parte geral da Resolução CVM 175 realizadas no período.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relacionado ao Período de Subscrição concomitante ao Período de Exercício do Direito de Preferência

O Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento enviado pelo Investidor somente será acatado até o limite máximo de Cotas remanescentes após o exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, tendo em vista que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, observados, ainda, os critérios de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial. Sendo assim, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas em razão do exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo não ocorrerá ou ocorrerá de forma parcial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da prestação dos serviços de consultoria especializada para outros fundos de investimento

O Consultor Especializado, prestador de serviços responsável pela recomendação de os Ativos Alvo para aplicação pelo Fundo, poderá recomendar Ativos Alvo a terceiros na hipótese de (i) não haver capital subscrito na classe suficiente para ser chamado; (ii) não haver capital integralizado na classe suficiente para fazer frente ao aporte necessário para a aquisição do Ativo Alvo em questão; e (iii) a assembleia especial de cotistas não aprovar uma nova oferta, observado o quórum para a deliberação de tal matéria, no caso de inexistência de patrimônio autorizado suficiente na classe para a aquisição do Ativos Alvo em questão. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de consultor especializado do Fundo, é possível que o Consultor Especializado acabe por recomendar o investimento em determinados Ativos Alvo a terceiros, de modo que nas hipóteses acima não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da administração das Sociedades Alvo e dos empreendimentos imobiliários pelo Consultor Especializado

Considerando que a administração das Sociedades Alvo e a recomendação sobre comercialização os empreendimentos imobiliários serão realizadas pelo Consultor Especializado, nos termos do contrato de consultoria especializada, e considerando, ainda, que partes de tais atividades poderão ser subcontratadas pelo Consultor Especializado junto a terceiros, não há garantia de que o Fundo conseguirá supervisionar e acompanhar a execução das referidas atividades ou de que o resultado de tais atividades estará a contento dos investidores do Fundo. A má execução dos serviços objeto do contrato de consultoria especializada poderá resultar em perda de oportunidades de mercado na comercialização dos empreendimentos imobiliários e em outros resultados que podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos Alvo, Outros Ativos e Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta

Caso, no âmbito da Oferta, o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores seja superior à quantidade de Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência, poderá ser realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Pedidos de Subscrição, considerando o momento de apresentação do Pedido de Subscrição pelo respectivo Investidor ao Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores por ordem cronológica de chegada poderá acarretar: (i) alocação parcial do Pedido de Subscrição pelo Investidor, hipótese em que o Pedido de Subscrição do Investidor poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, o último Investidor poderá ter o seu Pedido de Subscrição atendido parcialmente; ou (ii) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Pedido de Subscrição for recebido e processado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à dispensa de análise prévia da CVM

Por ser uma oferta destinada a Investidores Qualificados sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, inciso VI, “b”, da Resolução CVM 160, a CVM não realizou análise deste Prospecto, dos documentos da Oferta, nem de seus termos e condições. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Inerentes à Única de Cotas do Fundo

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de Cotistas do Fundo que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A importância da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à substituição do Consultor Especializado

Durante a vigência do Fundo, o Consultor Especializado poderá ser destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e no contrato de consultoria especializada. A substituição do Consultor Especializado poderá implicar na alteração da Política de Investimento já que toda originação dos Ativos Alvo dependem da expertise do Consultor Especializado. Além disso, caso substituído, é possível que o Consultor Especializado tenha direito a recebimento de multa por destituição, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 3º do artigo 9 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público alvo, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração e Pulverização” descrito abaixo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em assembleia geral de Cotistas do Fundo pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Participantes de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das novas Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição feitos perante tais Instituições Participantes

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Participantes, de qualquer das obrigações previstas na Carta Convite e/ou no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme aplicável, ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Instituição Participante, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, as Instituições Participantes em questão deverão cancelar todos os Pedidos de Subscrição que tenham recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do descredenciamento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas do Fundo, desde que limitadas ao valor das Emissões Autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em assembleia geral de Cotistas do Fundo estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída. Ainda, os procedimentos para exercício de direito de preferência e do direito de subscrição das sobras, quando aplicável, serão realizados exclusivamente junto à instituição escrituradora de cotas do Fundo, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos dos Cotistas

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não contratação de seguro

Como regra geral, os contratos de locação firmados pelo Fundo contêm obrigação do locatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos imóveis. Se por ventura algum locatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional e acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação ou de outras restrições

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que integrem e venham a integrar o patrimônio do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo ou em diminuição da sua rentabilidade e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos imóveis, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir Ativos onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais conseqüências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$500,00 (quinhentos reais) a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo e/ou o Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira.

Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção, os quais poderão afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1. Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos da Oferta	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
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 ⁽²⁾	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	03/10/2024
12	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	15/02/2025

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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.

*Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, na presente Oferta, não será permitida a revogação da aceitação pelo Investidor.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Quaisquer informações referentes à oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, os anúncios e comunicados da oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as 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, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

- **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 (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).

Forma e Condições de Subscrição e Integralização

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.

Os Investidores que apresentarem seus Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento dentro dos prazos previstos neste Prospecto deverão integralizar as Cotas por eles subscritas na respectiva data de liquidação da Oferta ou na data de liquidação do Direito de Preferência, conforme cronograma constante da seção “5. Cronograma” deste Prospecto (“**Data de Liquidação**”), junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição e Integralização.

Observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a partir do 6º (sexto) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto e da Lâmina, conforme previsto no Cronograma acima, iniciar-se-á, no âmbito da Oferta, o recebimento de Pedidos de Subscrição (conforme definido abaixo) e ordens de investimento de Investidores, inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas, de 27 de agosto de 2024 (inclusive) a 30 de setembro de 2024 (inclusive), a depender do atingimento do Montante Mínimo da Oferta (“**Período de Subscrição**”), observado o procedimento referente ao Direito de Preferência previsto no item 6.2 deste Prospecto.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS REMANESCENTES VERIFICADAS APÓS O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA PELOS ATUAIS COTISTAS DO FUNDO, OBSERVADOS, AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO AO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO CONCOMITANTE AO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA” NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO.

Durante os prazos previstos no cronograma constante da seção “5. Cronograma” deste Prospecto, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes receberão os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento dos Investidores, nos termos dos artigos 65 e 66 da Resolução CVM 160. O Pedido de Subscrição preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27 por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar as Cotas que vierem a ser a por ele alocadas.

O Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição para o Coordenador Líder ou para as Instituições Participantes, os quais serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota e o Cotista que exercer o Direito de Preferência receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no 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. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas depois de divulgado o Formulário de Liberação, o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, a qual está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, 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).

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas inscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos Cotistas, do Coordenador Líder e/ou das Instituições Participantes, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) dia útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Subscrição e Integralização, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, Cotistas, Coordenador Líder e/ou Instituições Participantes, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder e/ou as Instituições Participantes deverão devolver aos Investidores e Cotistas os recursos eventualmente depositados.

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 inscritas; 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 pelos Investimentos Temporários, 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 05 (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 inscritas 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 Administradora e pela 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 pelos investimentos temporários, 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

Caso **(a)** a Oferta seja suspensa, nos termos do Artigo 70 da Resolução CVM 160; e/ou **(b)** a Oferta seja modificada, nos termos do Artigo 67 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá desistir do respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento e revogar sua aceitação à Oferta, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder ou Instituição Participante da Oferta até o 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que o Investidor receber comunicação da Administradora sobre a suspensão ou a modificação da Oferta. Adicionalmente, os casos acima serão imediatamente divulgados por meio de comunicado ao mercado, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme

disposto no Artigo 69 da Resolução CVM 160. No caso da alínea “(b)” acima, após a divulgação do comunicado ao mercado, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o respectivo Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, nos termos deste inciso, o respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento e venha a desistir do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos, observados os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso.

Caso não haja a conclusão da Oferta, em caso de rescisão do Contrato de Distribuição decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das Condições Precedentes ou de cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento serão cancelados e o Coordenador Líder, as Instituições Participantes e o Fundo, por meio da Administradora, comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão devolvidos, observados os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

O prazo de distribuição das Cotas encerrar-se-á em (i) até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento. Após a captação do Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, conforme acordado com a Gestora, poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta. Caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º (centésimo octogésimo) dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada pela Administradora. Caso a Oferta não seja cancelada, o prazo de distribuição se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Histórico das Negociações

A tabela abaixo indica a cotação máxima, mínima e média das Cotas para os períodos indicados. Considerando que o Fundo foi constituído em 26 de março de 2024, que a primeira oferta do Fundo foi encerrada em 16 de abril de 2024 com início das negociações das Cotas da classe única do Fundo em maio/2024, consideramos nas tabelas abaixo o valor patrimonial das Cotas nos períodos reportados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Ano	Max. (1)	Min. (2)	Méd (3)
2024	R\$102,69	R\$ 96,75	R\$ 97,82
2023	N/A	N/A	N/A
2022	N/A	N/A	N/A
2021	N/A	N/A	N/A
2020	N/A	N/A	N/A
2019	N/A	N/A	N/A

¹Até 31/07/2024

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Trimestre	Max. (1)	Min. (2)	Méd (3)
3° Tri 2024	R\$ 100,00	R\$ 98,55	R\$ 98,94
2° Tri 2024	R\$103,83	R\$ 97.83	R\$ 98,33
1° Tri 2024	N/A	N/A	N/A
4° Tri 2023	N/A	N/A	N/A
3° Tri 2023	N/A	N/A	N/A
2° Tri 2023	N/A	N/A	N/A
1° Tri 2023	N/A	N/A	N/A
4° Tri 2022	N/A	N/A	N/A
3° Tri 2022	N/A	N/A	N/A
2° Tri 2022	N/A	N/A	N/A
1° Tri 2022	N/A	N/A	N/A

¹Até 31/07/2024

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Mês/Ano	Max. (1)	Mín. (2)	Méd (3)
Fev/2024	N/A	N/A	N/A
Mar/2024	N/A	N/A	N/A
Abril/2024	R\$ 97,8341	R\$ 97,8341	R\$97,83
Mai/2024	R\$ 98,8950	R\$ 98,8950	R\$ 98,89
Jun/2024	R\$ 98,8950	R\$ 98,8950	R\$ 98,89
Jul/2024	R\$ 98,89	R\$ 98,55	R\$ 98,83

¹Até 31/07/2024

Observado que:

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

(2) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota; e

(3) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Conforme disposto no artigo 1.1 do anexo I do 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 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 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, nos termos da seção “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, 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 (“**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**”).

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.

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Oferta, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a Captação dos Recursos da Segunda Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a Captação dos Recursos da Segunda Emissão(*) (R\$)
1	150.000	597.870	R\$ 58.154.545,88	R\$ 97,27
2	500.000	947.870	R\$ 92.976.045,88	R\$ 98,09

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo conforme o Informe Mensal do Fundo de Julho de 2024, acrescido pelo valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários (considerando o Preço de Emissão, excluído o Custo Unitário de Distribuição).

Cenário 1: Considera o Montante Mínimo da Oferta, com base no Preço de Emissão, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

Cenário 2: Considera a distribuição do Valor Total da Emissão, com base no Preço de Emissão, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Cotas

Em função da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo que não subscreverem as Cotas terão sua participação econômica no Fundo diluída conforme os valores abaixo:

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 25,09% (vinte e cinco inteiros e nove centésimos por cento).

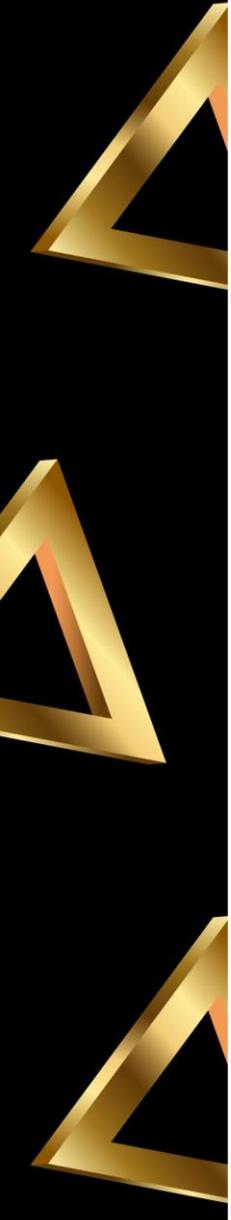
Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Emissão, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 52,75% (cinquenta e dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento).

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo conforme o Informe Mensal do Fundo de Julho de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS DOS COTISTAS” NA PÁGINA 30 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Considerando que não haverá procedimento de *bookbuilding* para formação do preço, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta. Assim, o Preço de Emissão corresponde ao valor unitário das Cotas, equivalente a R\$ 99,49 (noventa e nove reais e quarenta e nove centavos), determinado pela Administradora por meio do Ato da Administradora.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Cotas, os Investidores que subscreverem Cotas e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, conforme o caso, receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Cota que, até a data definida no 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. 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.

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.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. As Cotas somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 10 A 34 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

A SEGUNDA EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DE COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) dias úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM 160, o pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, a Administradora e a Gestora, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, a Administradora e a Gestora. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, **presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação**. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, 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, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgado imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvido acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, 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, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto Definitivo, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Com exceção da colocação do Montante Mínimo da Oferta, a realização da Oferta não está submetida a quaisquer outras condições.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na Seção 11 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 11.1 deste Prospecto.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Conforme informado no item “2.3. Identificação do público-alvo” deste Prospecto, a Oferta é destinada a Investidores que sejam Investidores Qualificados, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento.

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Segunda Emissão, a Oferta, o Preço de Subscrição e Integralização e a celebração dos documentos da Oferta foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do Ato da Administradora.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Resolução CVM 175, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“**Código ANBIMA**”).

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos dos artigos 15 das regras e procedimentos do “Código de Ofertas Públicas”, da ANBIMA, conforme em vigor (“**Código de Ofertas da ANBIMA**” e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, “**Códigos ANBIMA**”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”).

8.4. Regime de distribuição

As Cotas serão colocadas sob o regime de melhores esforços de distribuição.

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar as Instituições Participantes, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo. Para formalizar a adesão das Instituições Participantes, as Instituições Participantes deverão aderir expressamente à carta convite a ser disponibilizada no website da B3 e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas deverão ser distribuídas 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 (“**Prazo de Colocação**”).

Plano de Distribuição

Uma vez atendidas as Condições Precedentes, a Segunda Emissão será realizada na forma e condições seguintes:

- (i) as Cotas serão objeto de distribuição pública para Investidores, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, da Resolução CVM 160, intermediada pelo Coordenador Líder;
- (ii) não existirão reservas antecipadas para a Oferta;
- (iii) as Cotas poderão ser subscritas em uma ou mais datas, a qualquer tempo, durante o Prazo de Subscrição, e serão liquidadas na Data de Liquidação, não obstante os procedimentos previstos para o exercício do Direito de Preferência;

- (iv) nos termos do disposto no artigo 6º, § 4º, da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder deverá manter à disposição da CVM: (a) lista com informações que possibilitem a identificação das pessoas consultadas, bem como a data e a hora em que foram consultadas; e (b) as apresentações e os materiais utilizados; e
- (v) não será constituído fundo de manutenção de liquidez

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 nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores;
- (ii) após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, a disponibilização do Prospecto e da Lâmina, e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*Roadshow e/ou one-on-ones*) (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”), nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160;
- (iii) os materiais publicitários serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, por meio do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o montante total de Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes para os Investidores da Oferta que tiverem apresentado Pedidos de Subscrição e ordens de investimento durante o Período de Subscrição;
- (vi) durante o Período de Subscrição, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes receberão os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento dos Investidores, nos termos dos artigos 65 e 66 da Resolução CVM 160. O Pedido de Subscrição preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar as Cotas que vierem a ser a por ele alocadas;
- (vii) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento junto ao Coordenador Líder ou às Instituições Participantes;
- (viii) o Coordenador Líder e as Instituições Participantes serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição ou ordem de investimento;
- (ix) até o dia útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o Coordenador Líder e as Instituições Participantes receberão as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores, indicando a quantidade de Cotas a serem subscritas, inexistindo recebimento de reserva
- (x) concluído o Procedimento de Alocação, posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes consolidarão as ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;
- (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

As Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o prazo mínimo de 3 (três) dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, exceto se todas as Cotas objeto da Oferta tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder e as Instituições Participantes realizarão a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, observada a prioridade concedida aos atuais Cotistas do Fundo em virtude do Direito de Preferência; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos potenciais Investidores, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

Pessoas Vinculadas

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade inicial de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento, conforme o caso, enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, 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.

São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: (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 do Coordenador Líder e das Instituições Participantes, 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”).

Pedidos de Subscrição

Os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, durante o período de subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-lo(s) às Instituições Participantes da Oferta. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela(s) às Instituições Participantes da Oferta.

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

Os pedidos de subscrição serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e no item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da Seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”.

Critério de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pela B3, conforme descrito no item 8.5 deste Prospecto, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores, conforme disposto neste Prospecto.

Caso, na data do Procedimento de Alocação, seja verificada demanda superior ao Montante Inicial da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento serão alocados por ordem de recebimento, observado o critério de rateio descrito no item 8.5 deste Prospecto, e observado que os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento realizados no âmbito do exercício do Direito de Preferência serão alocados primeiro.

Liquidação da Oferta

A liquidação financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação da Oferta, conforme previsto no cronograma constante da seção “5. Cronograma” deste Prospecto, desde que cumpridas as Condições Precedentes (conforme definido abaixo), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder e as Instituições Participantes farão a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

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 da Oferta, 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).

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) dia útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Subscrição e Integralização, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador

ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, conforme os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva comunicação.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Administradora, nos termos do item 6.4 acima.

Nos termos do disposto na seção “5. Cronograma”, 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.

Não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com a Gestora e/ou a Administradora e/ou o Consultor Especializado e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

Até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, as Instituições Participantes da Oferta informarão diretamente ao Investidor a quantidade de Cotas alocadas.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso,, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, acatado, sendo certo que referido Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme o caso, cujos valores tenham sido restituídos.

Após a verificação da alocação das Cotas no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder liquidará as ordens recebidas na forma prevista na cláusula abaixo.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme o caso, se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do Regulamento.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e nos casos listados no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

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.

8.7. 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.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas do Fundo, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

8.8. Contrato de estabilização

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento

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 (“**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.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo VII deste Prospecto (“**Estudo de Viabilidade**”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

O Investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder insistir

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Coordenador Líder são a mesma pessoa. As responsabilidades e remuneração da Administradora como Coordenador Líder foram estabelecidos nos termos do Ofício CVM/SIN/nº 05/2014. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” na página 14 do Prospecto.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de custódia para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com a Gestora e Coordenador Líder as mesmas informações reportadas acima.

Relacionamento entre a Administradora e o Consultor Especializado

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Consultor Especializado não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Consultor Especializado não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Consultor Especializado

Na data deste Prospecto, diretores e sócios da Gestora participam de sociedade em que diretores e sócios do Consultor Especializado também são sócios.

Não obstante, a Gestora poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Consultor Especializado, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com a Gestora ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessárias à condução das atividades do Consultor Especializado, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Gestora e o Consultor Especializado não identificaram qualquer outro conflito de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” na página 14 do Prospecto.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de distribuição das Cotas da Emissão na qualidade de Coordenador Líder, aplicam-se ao seu relacionamento com a Gestora as mesmas informações reportadas acima.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e o Consultor Especializado, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas do Fundo, nos termos da regulamentação vigente aplicável. Ademais, conforme previsto na seção “Destinação de Recursos”, o Fundo poderá destinar até a integralidade dos recursos captados na Emissão para Ativos Alvo da Oferta que estejam em situação de potencial conflito de interesses, e cujo investimento pelo Fundo demandará aprovação dos Cotistas em sede de assembleia geral de Cotistas.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 14 deste Prospecto Definitivo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pela Gestora, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no público-alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo.

O Coordenador Líder terá o prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início para distribuir as Cotas, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável por saldo de Cotas eventualmente não subscrito.

Remuneração

Pela estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, Coordenador Líder fará jus às seguintes comissões e remunerações, incluída no Custo Unitário de Distribuição e, portanto, a ser paga exclusivamente pelos Investidores que subscreverem as Cotas no âmbito da Oferta, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014 (“**Remuneração**”):

- (i) Comissão de Estruturação: A esse título, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração equivalente a 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas, condicionado à colocação do Montante Mínimo da Oferta (“**Comissão de Estruturação**”); e
- (ii) Comissão de Distribuição: A esse título, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração 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**”). Esta remuneração poderá ser repassada, no todo, às Instituições Participantes que aderirem à Oferta.

As comissões das Instituições Participantes serão reguladas por meio de termos de adesão ao Contrato de Distribuição.

O Fundo, exclusivamente com os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição pagará ao Coordenador Líder a Comissão de Estruturação e a Comissão de Distribuição, à vista e em moeda corrente nacional, acrescida dos tributos. Este montante deverá ser pago ao Coordenador Líder em conta corrente a ser por ele oportunamente indicada, 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.

A exclusivo critério do Coordenador Líder, qualquer parcela da Remuneração aqui descrita poderá ser repassada, no todo ou em parte, às suas subsidiárias ou a quaisquer outras instituições que participem da Oferta, nos termos da regulamentação vigente. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir a Administradora a pagar diretamente a estes novos participantes, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos da remuneração tratada aqui, visto que toda e qualquer comissão devida a tais instituições será descontada da Remuneração devida ao Coordenador Líder.

A Remuneração será paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda (“**IR**”) e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“**CSLL**”), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração 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 o Coordenador Líder receba a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ao Coordenador Líder por força ou em decorrência dos serviços previstos nos documentos da Oferta.

Contrato de garantia de liquidez

Não foram e nem serão celebrados contratos de estabilização de preços ou de garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

Condições Precedentes

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, o cumprimento dos deveres do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da concessão do registro automático da Oferta pela CVM e a manutenção até a Data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder ("**Condições Suspensivas**"):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora da contratação do assessor legal e dos demais prestadores de serviços necessários para o funcionamento do Fundo e a realização da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora;
- (iii) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM como administrador fiduciário e com a Gestora de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável, bem como do formulário de referência na CVM devidamente atualizado;
- (iv) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e ao assessor legal, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (v) preenchimento, por meio de sistema de registro disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, do formulário eletrônico de requerimento de registro da Oferta;
- (vi) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Ato da Administradora;
- (vii) obtenção do registro das Cotas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- (viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, incluindo sem limitação, os Documentos da Oferta, sem prejuízo de outros documentos que vierem a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico, de todos os documentos e informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, apresentadas de maneira clara e objetiva em linguagem direta e acessível, de modo que os Investidores possam formar criteriosamente a sua decisão de investimento, para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *backup* referente aos materiais publicitários da Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (x) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Gestora, a Administradora e o Fundo, conforme o caso, serão responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xi) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração da Gestora com antecedência de 1 (um) dia útil da Data da Liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá(ão) decidir sobre a continuidade da Oferta;

- (xiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder.
- (xiv) recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) do assessor legal, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros: (a) a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos Documentos da Operação; (b) a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Emissão, da Oferta e dos Documentos da Operação; (c) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 175, no Código ANBIMA e nas demais normas aplicáveis; e (d) a consistência entre as informações fornecidas nos documentos da Emissão ("*Legal Opinion*");
- (xv) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinada da *Legal Opinion* do assessor jurídico, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xvi) obtenção pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo, pelas sociedades e pessoas parte de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido) e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES e outros, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;
- (xvii) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora ou da Administradora e/ou de qualquer de suas respectivas sociedades ou pessoas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades ou pessoas sob controle comum da Gestora ou da Administradora, conforme o caso (sendo a Gestora ou a Administradora e tais sociedades e pessoas, em conjunto, respectivamente, um "**Grupo Econômico**"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora ou do Grupo Econômico da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora ou da Administradora conforme aplicável. Entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora, à Administradora, ao Fundo e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;
- (xx) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e pela Administradora, bem como todas as informações relativas à Administradora, ao Fundo e à Gestora constantes nos Documentos da Operação sejam necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, apresentadas de maneira clara e objetiva em linguagem direta e acessível, de modo que os Investidores possam formar criteriosamente a sua decisão de investimento, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Gestora ou de qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico; (b) pedido de autofalência da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora ou por qualquer sociedade de seu Grupo Econômico de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Gestora ou qualquer

sociedade de seu Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (xxii) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxiii) cumprimento pela Gestora e pela Administradora, de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;
- (xxiv) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxv) recolhimento, pelo Fundo, de todos os tributos, as taxas e os emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM e B3 e ANBIMA;
- (xxvi) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento em Cotas aos potenciais investidores;
- (xxviii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Gestora, da Administradora ou de sociedade ou pessoa parte de seus respectivos Grupos Econômicos, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xxix) confirmação do rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora, esta exclusivamente perante o Fundo, e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo ("Leis Ambientais e Trabalhistas"), procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social exclusivamente com relação ao Fundo;
- (xxx) inexistência de violação, pela Gestora e/ou pela Administradora da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxi) obtenção de autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora, da Administradora e dos demais prestadores de serviço do Fundo, conforme necessário, nos termos da Seção II da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxii) a Oferta deverá atender aos requisitos do Código de Ofertas da ANBIMA, quando aplicáveis; e
- (xxxiii) acordo entre a Gestora, a Administradora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o dia útil imediatamente antecedente à Data de Liquidação. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a Data de Liquidação, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Após o cumprimento das Condições Suspensivas, exceto por aquelas cuja data padrão de implementação exceda a data de divulgação do Anúncio de Início, ou da sua dispensa, nos termos acima, o Coordenador Líder providenciará a divulgação do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 86 deste Prospecto.

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, resultando em recursos líquidos da Oferta correspondentes ao valor de R\$ 49.746.229,00 (quarenta e nove milhões, setecentos e quarenta e seis mil e duzentos e vinte e nove reais).

Custos da Oferta	Custo Total da Oferta ⁽¹⁾	Custo Unitário por Cota	% em relação ao Montante Inicial da Oferta	% em Relação ao Custo Unitário por Cota
Comissão de Estruturação ⁽²⁾	R\$ 50.000,00	R\$ 0,10	0,10%	20%
Tributos sobre a Comissão de Estruturação ⁽²⁾	R\$ 5.340,34	R\$ 0,01	0,01%	2%
Comissão de Distribuição ⁽²⁾	R\$ 100.000,00	R\$ 0,20	0,20%	39%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição ⁽²⁾	R\$ 10.680,69	R\$ 0,02	0,02%	4%
Assessor Legal ⁽²⁾	R\$ 75.000,00	R\$ 0,15	0,15%	30%
Tributos sobre o Assessor Legal ⁽³⁾	R\$ 12.750,28	R\$ 0,03	0,03%	5%
Taxa de Registro na CVM ⁽³⁾	R\$ 15.000,00	R\$ 0,03	0,03%	0%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas ⁽³⁾	R\$ 15.200,12	R\$ 0,03	0,03%	0%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa) ⁽³⁾	R\$ 45.600,43	R\$ 0,09	0,09%	0%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável) ⁽³⁾	R\$ 17.500,00	R\$ 0,04	0,04%	0%
Custos de Marketing e Outros Custos ⁽³⁾⁽⁴⁾	R\$ 9.000,00	R\$ 0,02	0,02%	0%
TOTAL	R\$ 358.571,86	R\$ 0,72	0,72%	100%

⁽¹⁾ Valores aproximados, considerando a distribuição da totalidade das Cotas com base apenas o Preço de Emissão (com exceção da “Taxa de Registro da Oferta na CVM”, que é calculada com base no Montante Inicial da Oferta, no qual o Custo Unitário de Distribuição está incluso). Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

⁽²⁾ Os custos listados deverão ser integralmente suportados com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição.

⁽³⁾ Custos integralmente suportados pelo Fundo.

⁽⁴⁾ Incluídos os custos estimados com a apresentação para Investidores (roadshow), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros.

CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO

	Preço de Emissão	Custo unitário de Distribuição	Preço de Subscrição e Integralização	% em relação ao Preço de Emissão
Por Cota	R\$ 99,49	R\$ 0,51	R\$ 100,00	0,52%

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social;

Conforme enfatizado na seção “3. Destinação de recursos” deste Prospecto, a aquisição, de forma direta ou indireta, de Ativos Alvo encontra-se em fase de negociação, e ocorrerá ao longo de todo o prazo de duração do Fundo. Até o presente momento, não foram celebrados pelo Fundo instrumentos vinculantes referentes a nenhum Ativo-Alvo em específico, motivo pelo qual não foram apresentados os dados solicitados nesta alínea “(a)”.

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme enfatizado na alínea “(a)” deste item 12.1, até a data de divulgação deste Prospecto, não foi assinado pelo Fundo nenhum instrumento vinculante referente a nenhum Ativo-Alvo em específico, motivo pelo qual não foram descritas as informações solicitadas nesta alínea “(b)”.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso

A versão vigente do Regulamento na data de edição deste Prospecto foi aprovada em 31 de julho de 2024, disponibilizada no Anexo II deste Prospecto.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <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 “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento 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, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto.

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Em razão da recente constituição do Fundo, não há demonstrações financeiras da classe única de cotas Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes trimestrais e anuais, sendo certo que, nesta data, apenas os informes mensais referentes aos meses de abril/2024, maio/2024, junho/2024 e julho 2024 foram disponibilizados. Quando existirem, as demonstrações financeiras da classe única de cotas Fundo poderão ser consultadas nos seguintes endereços:

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> - na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.)

Fundos.Net: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=53730029000195> (neste *website* selecionar “Exibir Filtro” e então no campo “Categoria”, selecionar “Informes Periódicos”, e então em “Tipo” localizar “Demonstrações Financeiras”, após divulgadas).

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Para fins do disposto no Item 14 do Anexo C da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Administradora, a Gestora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administradora e Coordenador Líder	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Marcus Eduardo de Rosa / Claudio Henrique Sangar / Danilo Luiz Iasi Moura Telefone: (11) 2172-2600 E-mail: juridicofundos@planner.com.br / csangar@planner.com.br / dmoura@planner.com.br / juridicocorporativo@planner.com.br Website: https://www.planner.com.br/
---	--

Gestora	SH ASSET CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, sala 208, Vila Nova Conceição CEP 04538-001, São Paulo - SP At.: Renan Barreto Jorge / Fabricio Montalvão Telefone: (11) 3846-2754 E-mail: gestao@shasset.com.br / ri@shasset.com.br Website: https://www.shasset.com.br/
----------------	--

Assessor Jurídico	BARCELLOS TUCUNDUVA ADVOGADOS Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1726, 4º andar CEP 04543-000, São Paulo - SP At.: Ricardo dos Santos de Almeida Vieira Telefone: (11) 3069-9080 E-mail: rvieira@btlaw.com.br Website: https://www.btlaw.com.br
--------------------------	---

Escriturador e Custodiante	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Marcus Eduardo De Rosa Telefone: (11) 2172-2600 E-mail: juridicofundos@planner.com.br
-----------------------------------	---

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA. Rua Itapiranga, nº 233, Sala 17 Blumenau, SC At.: Jackson Allan Sasse Telefone: (47) 3288-1979 E-mail: jackson@nextauditores.com.br Website: https://nextauditores.com.br/
-----------------------------	--

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre as Cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder, cujo endereço e telefone para contato encontram-se indicados acima.

14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

O Fundo declara que o registro de emissor encontra-se atualizado e foi concedido em 31 de janeiro de 2024 sob o nº 0324020.

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, apresentadas de maneira clara e objetiva em linguagem direta e acessível, de modo que os Investidores possam formar criteriosamente a sua decisão de investimento, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

A Gestora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, apresentadas de maneira clara e objetiva em linguagem direta e acessível, de modo que os Investidores possam formar criteriosamente a sua decisão de investimento, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes da seção “Viabilidade Econômico-Financeira” na página 62 deste Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160.

As declarações de veracidade da Administradora e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos IV, V e VI.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Normativos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Observado o disposto no Código de Ofertas Públicas da ANBIMA e nas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA”, em vigor nesta data, seguem abaixo as principais características do Fundo.

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei 8.668, Resolução CVM 175 e a Resolução CVM 160, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Prazo de Duração

Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral.

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento, por meio do investimento Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O objetivo do Fundo não representa, sob qualquer hipótese, garantia do Fundo ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

Política de Investimentos

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução CVM 175 e será dispensado quando aplicável, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, após validação da Gestora e exclusivamente mediante recomendação e aprovação prévia da Consultor Especializado, segundo a Política de Investimento, com a finalidade de, fundamentalmente:

- (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
- (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
- (iii) subsidiariamente, auferir rendimentos advindos de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos Outros Ativos.

O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar no território brasileiro.

Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável. No que se refere ao conflito de interesses com o Consultor Especializado, quando da aquisição de Ativos Alvo, aplica-se o disposto no Capítulo 12 do Anexo ao Regulamento.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, observado o prazo de enquadramento previsto no referido Anexo Normativo, bem como as exceções previstas no artigo 40, §5º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas no Ativos de Liquidez.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas.

O Fundo pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

É vedado ao Fundo contrair empréstimos, exceto na situação de (i) empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pelo Fundo ou para garantir a continuidade de suas operações e (ii) empréstimo contraído exclusivamente para cobrir patrimônio líquido negativo.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de cotas

Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“**Majoria Simples**”).

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso essa tenha até 100 (cem) cotistas, as seguintes deliberações:

- (i) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação do Fundo;
- (ii) alteração do anexo I do Regulamento;
- (iii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (iv) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto pelo previsto no Regulamento, especialmente, nos termos do Capítulo 12 do anexo I do Regulamento; e
- (v) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance (conforme definidas abaixo) da Gestora.

Identificação dos prestadores de serviços Administrador, Escriturador e Custodiante

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela CVM por meio do Ato Declaratório, nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, 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.

Gestor

SH ASSET CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.123.902/0001-25, sociedade 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, 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.

Divulgação de Informações

Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

Política de Distribuição de Resultados

Sem prejuízo do disposto no parágrafo 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.

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

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora 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.

Os 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, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério da Gestora, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme definido abaixo), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo.

O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus aos Rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo do Montante Mínimo de Distribuição.

Caso haja, a critério da Gestora, a constituição da Reserva de Contingência, para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços de administração, custódia, tesouraria, controladoria e escrituração, uma taxa de administração (“**Taxa de Administração**”) equivalente à 0,22% (vinte e dois centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM.

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

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

A Gestora receberá por seus serviços uma taxa de gestão (“**Taxa de Gestão**”) equivalente à 0,78% (setenta e oito centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM.

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

A Gestora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

Adicionalmente, no caso de destituição da Gestora sem Justa Causa (conforme definido no Regulamento), será devido valor pelo Fundo à Gestora no importe correspondente à parcela devida durante 12 (doze) meses à Gestora a título de Taxa de Gestão, conforme aplicável.

As remunerações e montantes previstos nos parágrafos acima deverão ser integralmente pagas até o 5º (quinto) dia após a realização da assembleia especial de cotistas do Fundo que deliberar pela substituição da Gestora sem Justa Causa ou da notificação da Administradora à Gestora, informando sobre a destituição sem Justa Causa, com exceção do pagamento da Taxa de Performance (conforme definido abaixo), que somente será paga quando a respectiva Taxa de Performance for devida.

Taxa de Performance

O Fundo não haverá taxa de performance (“**Taxa de Performance**”).

Taxa de Distribuição

Tendo em vista que o Fundo tem natureza de fundo fechado, a taxa e despesas com a distribuição de cotas do Fundo são descritas nos documentos da Oferta.

Taxa de Ingresso e de Saída

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

Atendimento ao investidor

Os Investidores do Fundo poderão obter informações adicionais sobre o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, eventuais informações adicionais e/ou encaminhar reclamações e sugestões sobre o Fundo mediante contato com a Administradora pelo e-mail: atendimento@planner.com.br.

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente:

A Gestora, em relação ao Fundo, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores através do link abaixo:

<https://www.shasset.com.br/pdf/SH%20Asset%20-%20Pol%C3%ADtica%20de%20Voto.pdf>

Breve Histórico da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder

Perfil da Administradora e do Coordenador Líder

A Planner Corretora de Valores S.A. iniciou suas atividades em 1995, autorizada a atuar como corretora membro da Bovespa. A partir de 1999, através de uma série de aquisições, a Administradora expandiu progressivamente suas áreas de atuação, tornando-se agente fiduciário, ingressando na BM&F, atuando como corretora de câmbio e *investment banking*, além de custodiante e escriturador de cotas de fundos. Em 2009, a Administradora obteve aprovação para atuar como *broker dealer* pela “Finra”, iniciando sua expansão para o mercado internacional.

Somos a primeira corretora de valores brasileira com sistema de gestão alinhado aos padrões internacionais da ISO 9001 e uma das poucas corretoras independentes “fullservice” do Brasil. Recebemos da B3 os selos de Qualificação Operacional para agro, *execution*, *retail* e *non resident investor broker*, uma certificação exclusiva a poucas corretoras independentes.

A Administradora oferece serviços personalizados em administração e gestão de recursos, atendendo às necessidades específicas de seus clientes.

Áreas de atuação:

- Administração, gestão e custódia de fundos de investimentos;
- Gestão de Recursos;
- Agente Fiduciário;
- Administração de Fundos: Mais de R\$ 10.6 bilhões em ativos administrados;
- Câmbio;
- Gestão Institucional;
- Atuação Internacional: Serviços de investimento nos EUA e Fundos Cayman;
- Seguros: Soluções corporativas variadas;
- Investment Banking: M&A, valuation, operações estruturadas, formação de empresas e mais;
- Planner SCD: Soluções para financiamento e empréstimos;

A Administradora acredita em um atendimento próximo e humanizado, utilizando as melhores ferramentas de acesso digital para aumentar sua capacidade de decisão.

Perfil da Gestora

Fundada em 2020, a SH Asset Capital Gestão de Recursos Ltda. é uma gestora de carteiras de fundos de investimentos focada em produtos relacionados ao mercado de crédito estruturado.

O Sr. Renan Barreto Jorge é o diretor da Gestora responsável pela atividade de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 21/2021, conforme alterada.

O Sr. Raffael Menezes é o diretor da Gestora responsável pela (i) gestão de risco, cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos, nos termos da Resolução CVM nº 21/2021, conforme alterada; (ii) verificação da implementação, aplicação e eficácia das regras constantes na Política de Cadastro e Distribuição (iii) supervisão dos procedimentos e controles internos previstos na Resolução CVM nº 35/2021, e (iv) cumprimento das normas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo estabelecidas na Resolução CVM nº 50/2021, conforme alterada e no Ofício-Circular nº 5/2015/SIN/CVM.

Para mais informações: <https://www.shasset.com.br/>

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“**Decreto 6.306**”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

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

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) 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% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“**Instrução RFB 1.585**”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“**IRPJ**”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos por fundo de investimento imobiliário não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, 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.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) 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 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos 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 do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER AS COTAS DESTA FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

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 de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora 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.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	REGULAMENTO
ANEXO III	ATO DA ADMINISTRADORA
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO V	DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DA GESTORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO VII	ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
("Fundo")**

Por este instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP: 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na modalidade de Administradora Fiduciária, na qualidade de Administradora Fiduciária ("Administradora"), e

(B) BLUEWAVE ASSET LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.703.306/0001-56, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Professor Atílio Innocenti, 474, sala 208, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, autorizada à prestação do serviço de gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 11.865, de 04 de agosto de 2011, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Gestor**");

RESOLVEM:

1. Constituir um Fundo de Investimento classificado como "Fundo de Investimento Imobiliário", sob a forma de condomínio de natureza especial, composto única classe de cotas de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos do art. 7º da Parte Geral da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175/22") e alterações posteriores, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, que será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo");
2. A Administradora indica como responsável pelo Fundo perante a Receita Federal do Brasil – RFB, o Sr. **MARCUS EDUARDO DE ROSA**, inscrito no CPF/MF sob o n.º 030.084.058-60, e como responsável perante a CVM, como Diretora responsável pela prestação de serviços de Administração Fiduciária a Sra. **CLAUDIA SIOLA CIANFARANI**, inscrita no CPF/MF sob o n.º **119.745.868-98**;
3. O Gestor indica como responsável pelo Fundo perante a CVM, como Diretor(a) responsável pela prestação de serviços de Gestão de Recursos de Terceiros o(a) **RENAN BARRETO JORGE**, inscrito(a) no **CPF/MF** sob o n.º **037.706.341-01**;
4. Aprovar o Regulamento, a Classe (Anexo) do Fundo elaborado nos termos da Resolução CVM 175/22, cujas cópias encontram-se anexas ao presente Instrumento;
5. O presente Instrumento, assim como o Regulamento e a Classe (Anexo) do Fundo anexos, serão submetidos à CVM para obtenção do número de registro no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") diretamente por meio do registro do fundo no sistema de Gestão de Fundos de Investimento ("SGF").



São Paulo, 31 de janeiro de 2024.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Administradora

BLUEWAVE ASSET LTDA

Gestora

2024.01.31 Instrumento de Constituição SMART FII.pdf

Documento número #4a392790-ec47-4446-8dac-50cb07e8ceac

Hash do documento original (SHA256): f3abc365349c95b12a87e831976fdb9ceafdf9dc2558b845acc4705a5b768595

Assinaturas

 **Ikaro Nascimento Oliveira**

CPF: 341.119.838-98

Assinou como administrador em 31 jan 2024 às 14:39:12

 **Marcus Eduardo De Rosa**

CPF: 030.084.058-60

Assinou como administrador em 31 jan 2024 às 09:32:21

 **Renan Barreto Jorge**

CPF: 037.706.341-01

Assinou como gestor em 31 jan 2024 às 09:41:55

Log

- 31 jan 2024, 09:22:01 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 criou este documento número 4a392790-ec47-4446-8dac-50cb07e8ceac. Data limite para assinatura do documento: 01 de março de 2024 (09:17). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 31 jan 2024, 09:22:02 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: inoliveira@planner.com.br para assinar como administrador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ikaro Nascimento Oliveira e CPF 341.119.838-98.
- 31 jan 2024, 09:22:02 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: mderosa@planner.com.br para assinar como administrador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcus Eduardo De Rosa e CPF 030.084.058-60.

- 31 jan 2024, 09:22:02 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: renan.barreto@bluewaveasset.com.br para assinar como gestor, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Renan Barreto Jorge e CPF 037.706.341-01.
- 31 jan 2024, 09:22:02 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: lucas.munoz@bluewaveasset.com.br para assinar como gestor, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Lucas Munoz.
- 31 jan 2024, 09:32:21 Marcus Eduardo De Rosa assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail mderosa@planner.com.br. CPF informado: 030.084.058-60. IP: 189.90.8.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5926042 e longitude -46.680805. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.730.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 31 jan 2024, 09:41:55 Renan Barreto Jorge assinou como gestor. Pontos de autenticação: Token via E-mail renan.barreto@bluewaveasset.com.br. CPF informado: 037.706.341-01. IP: 177.145.76.79. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.59143 e longitude -46.680439. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.730.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 31 jan 2024, 14:39:12 Ikaro Nascimento Oliveira assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail inoliveira@planner.com.br. CPF informado: 341.119.838-98. IP: 200.173.84.25. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.500142 e longitude -46.6315522. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.731.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 01 mar 2024, 09:18:21 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: data limite para assinatura foi atingida. Processo de assinatura concluído para o documento número 4a392790-ec47-4446-8dac-50cb07e8ceac.

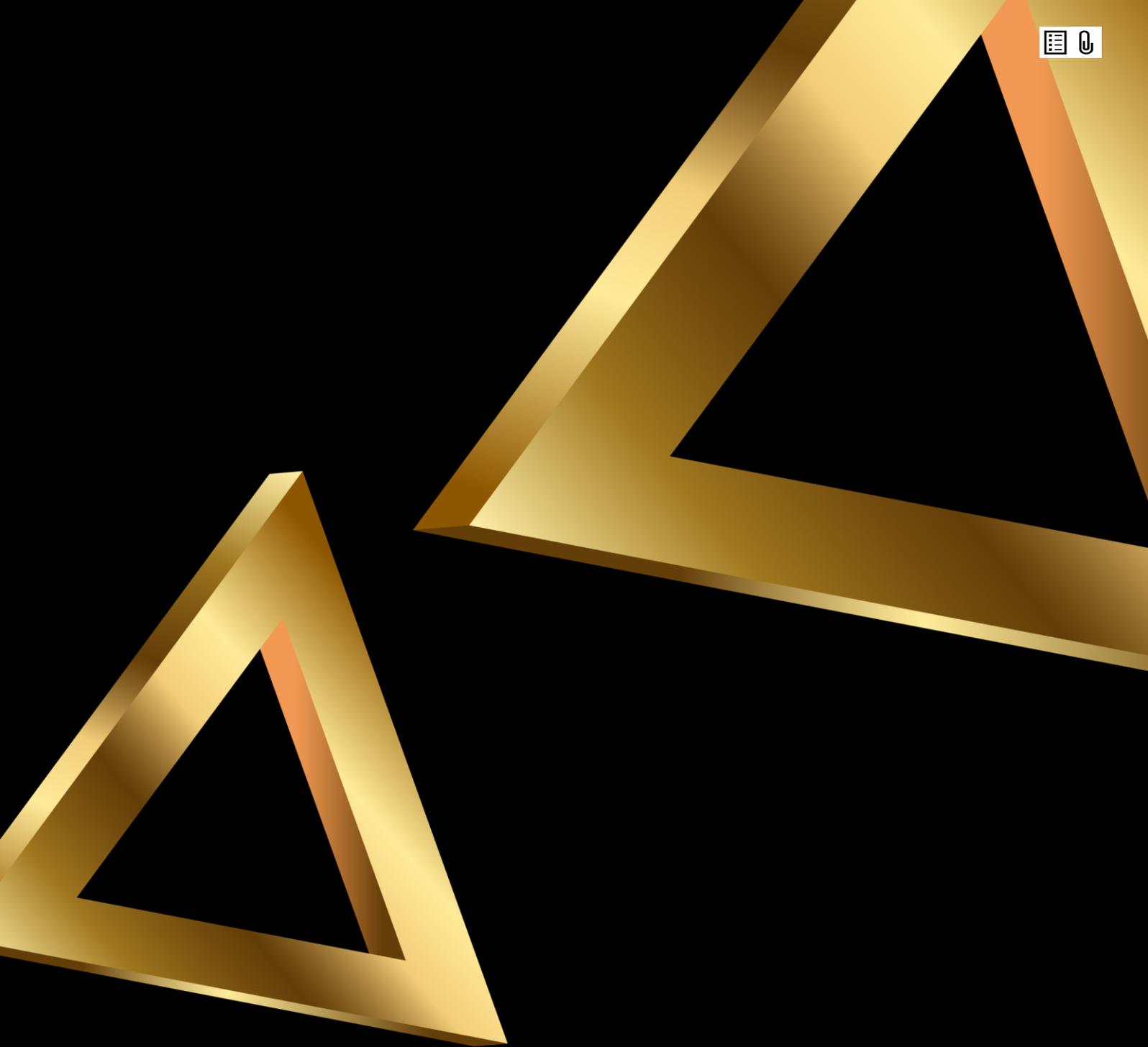


Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 4a392790-ec47-4446-8dac-50cb07e8ceac, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



ANEXO II

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

CNPJ: 53.730.029/0001-95

31 de julho de 2024



PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

1.1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “**Resolução 175**” e “**CVM**”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.
ADMINISTRADOR	Fundo é administrado pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela CVM por meio do Ato Declaratório, nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi (a “ADMINISTRADOR”).
GESTOR	SH ASSET CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA, de CNPJ 37.123.902/0001-25. , sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Professor Atílio Innocenti, 474, sala 208, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001 na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 7º andar, 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 (“GESTOR” e, quando mencionado em conjunto com o ADMINISTRADOR, “ Prestadores de Serviços Essenciais ”).
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativo a cada subclasse de cotas (respectivamente, “**Regulamento**”, “**Anexos**” e “**Apêndices**”).

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

1.3 O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de

2

Planner Corretora

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º Andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP - CEP:04538-1325

Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Ouvidoria: 0800 0000 129 – planner.com.br



insolvência; (iii) objeto da classe e política de investimento; (iv) características das cotas; (v) emissões de cotas; (vi) resgate, amortização e procedimentos aplicáveis a liquidação da classe; (vii) política de distribuição de resultados; (viii) prestação de serviços; (ix) remuneração dos prestadores de serviços; (x) regras da assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (xi) representante dos cotistas e (xii) fatores de risco.

- 1.4** Este Regulamento foi construído considerando que o FUNDO poderá ter diferentes classes e/ou subclasses de cotas no futuro, observados os termos da Resolução CVM 175. Por esse motivo, na interpretação deste Regulamento, termos como “classe”, “anexo”, “subclasse” e “apêndice”, quando no plural, em conjunto com outros termos indicativos de multiplicidade de classes e/ou subclasses, devem ser interpretados no singular enquanto não houver diferentes classes e/ou subclasses no FUNDO.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1. Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.2. Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria especializada de valores mobiliários; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.3. Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais danos diretos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.



- 2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.
- 2.4** Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.
- 2.5** A substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR, seja por descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade que constitui o serviço ao FUNDO, seja por renúncia ou destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, deverá seguir os ritos e as restrições previstas na regulamentação em vigor, notadamente na Lei 8.668, bem como na parte geral e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 2.5.1** Em qualquer caso de substituição do GESTOR, caberá ao ADMINISTRADOR praticar todos os atos necessários à gestão regular do FUNDO, até ser precedida a nomeação do GESTOR.
- 2.5.2** O GESTOR poderá ser destituído, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também será eleito o seu respectivo substituto, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, conforme abaixo definido, o recebimento de aviso prévio pelo GESTOR, conforme o caso, que será de, no mínimo, 90 (noventa) dias a contar da data em que receber a comunicação da eventual destituição, devendo ser franqueado ao GESTOR, em qualquer caso, as mais amplas chance e oportunidade de apresentar quaisquer explicações ou justificativas aos cotistas do FUNDO que o GESTOR julgar relevante para que os cotistas tomem uma decisão informada acerca de eventual destituição do GESTOR.
- 2.5.3** Para fins do disposto acima, considera-se como “Justa Causa”, qualquer um dos seguintes eventos: (i) descumprimento comprovado por sentença arbitral ou decisão judicial de primeira instância que, em ambos os casos, não seja revertida ou revogada em até 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação ou divulgação (conforme aplicável), pelo GESTOR, de suas respectivas obrigações, deveres ou atribuições especificados em contrato e/ou neste Regulamento; (ii) atuação fraudulenta ou com violação grave, no desempenho de suas funções e responsabilidades como GESTOR, devidamente comprovada por sentença arbitral ou decisão judicial de primeira instância que, em ambos os casos, não seja revertida ou revogada em até 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação ou divulgação, conforme aplicável; (iii) prática de crime ou ação dolosa, em ambos os casos, com relação a leis societárias, de falência, de valores mobiliários, securitárias, ou qualquer legislação ou regulamentação aplicável aos mercados financeiro e de capitais e/ou relacionadas a insolvência ou transferências, transações, reajustes de dívidas ou direitos de credores executados de forma fraudulenta pelo GESTOR, devidamente comprovadas em sentença arbitral, decisão judicial de primeira instância ou decisão de uma autoridade governamental que, em qualquer caso, não seja revertida ou revogada em até 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação ou divulgação, conforme aplicável; (iv) impedimento temporário ou permanente, conforme definido em sentença judicial transitada em julgado ou decisão administrativa contra a qual não caiba recurso, do GESTOR para o exercício de atividades no mercado de valores mobiliários



brasileiro que não seja sanado em até 30 (trinta) dias; (v) suspensão ou revogação da licença do GESTOR para administração de carteira de valores mobiliários que não seja sanada em até 30 (trinta) dias; ou (vi) falência, recuperação judicial ou extrajudicial do GESTOR.

2.5.4 Nos casos mencionados nos itens “(i)” e “(iii)” do item 2.5.3 acima, o ADMINISTRADOR deverá notificar o GESTOR, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias até o término da relação jurídica, sendo que o GESTOR continuará a realizar seus serviços até o final do prazo de 90 (noventa) dias.

2.5.5 Em qualquer hipótese de substituição do GESTOR, este terá direito à remuneração devida até a data de sua destituição, conforme especificado no anexo de cada uma das classes e observadas, ainda, eventuais regras adicionais especificadas nos anexos de cada uma das classes, conforme o caso.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

- 3.1.** Os encargos do FUNDO serão aqueles expressamente previstos na Resolução CVM 175, os quais são passíveis de serem incorridos pelo FUNDO ou individualmente pelas classes de cotas. Ou seja, qualquer das classes de cotas poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do patrimônio da classe de cotas sobre a qual incidam. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao FUNDO como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as classes de cotas, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo FUNDO observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as classes de cotas ou atribuição a determinada classe de cotas. Adicionalmente, despesas e contingências atribuíveis a determinada(s) subclasse(s) serão exclusivamente alocadas a esta(s).
- 3.2.** As despesas não previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável como encargos devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que o tiver contratado.
- 3.3.** Os encargos relacionados à admissão das cotas à negociação em mercado organizado deverão ser arcados pelos subscritores das cotas que serão admitidas à negociação.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as Classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

4.1.1 A convocação das assembleias gerais de cotistas deve ocorrer:

- I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso de assembleias ordinárias;
e
- II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de assembleias extraordinárias.

4.1.2 A convocação da assembleia geral de cotistas far-se-á por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato cadastrados junto ao ADMINISTRADOR



e/ou ESCRITURADOR, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

- 4.1.3 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
 - 4.1.4 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
 - 4.1.5 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
 - 4.1.6 A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação financeira na classe de cotas.
 - 4.1.7 As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (iii) alteração do regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.
 - 4.1.8 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 4.2 As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações e os quóruns previstos acima.
- 4.3 Este regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 5 – TRIBUTAÇÃO

- 5.1 O disposto neste CAPÍTULO 5 –foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 5.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados na classe de cotas do FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):	Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.



	<p>Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, observadas as regras dispostas na referida lei para tanto.</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.</p>
II. IOF/TVM:	De acordo com a legislação vigente, as operações da carteira do FUNDO estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras, na modalidade TVM (“IOF/TVM”), à alíquota zero.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
I. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
<p>Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).</p> <p>Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.</p>	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.	



<p>Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).</p> <p>Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.</p>	
Cobrança do IRF:	<p>Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.</p>
II. IOF:	
IOF/TVM:	<p>Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Esse imposto incide a alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo.</p>
IOF/Câmbio:	<p>As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).</p>



CAPÍTULO 6 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

6.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Subclasses	Única
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
Categoria	Imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato: “Multiestatégia”. Tipo de gestão: “Gestão Ativa”. Segmento de Atuação: “Multicategoria”.
Objetivo	<p>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.</p> <p>O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.</p>
Público-Alvo	Investidor qualificado.
Custódia e Tesouraria	As atividades de custódia e controladoria do Fundo, previstas no Artigo 26, inciso II da Resolução CVM nº 175/2023, serão exercidas pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132.
Controladoria e Escrituração	A atividades de controladoria do Fundo, previstas no Artigo 83 da Parte Geral da Resolução CVM 175/2023, serão exercidas pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

	andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132.
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas.
Capital Autorizado	Sim, encerrada a Primeira Emissão ou a emissão anterior, conforme o caso, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
Direito de Preferência em Novas Emissões	Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas sobre o valor base da oferta, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério do ADMINISTRADOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia especial de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso. A data base em que será assegurado o direito de preferência aos cotistas em emissões de novas cotas do Fundo será definida nos documentos que aprovarem a nova emissão.
Negociação	As cotas serão listadas e poderão ser depositadas pelo ADMINISTRADOR para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“ B3 ”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“ Resolução CVM 160 ”). Após a integralização das cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário em que as cotas estejam admitidas, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo e pela B3. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
Transferência	As cotas podem ser transferidas, mediante: (i) termo de cessão e transferência; (ii) por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução 175.
Dia Útil	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

Integralização das Cotas	<p>A integralização de cotas por meio da entrega de bens e direitos depende da aprovação da assembleia especial de cotistas do valor atribuído ao bem ou direito, ficando dispensada a elaboração de laudo de avaliação.</p> <p>A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo previsto no boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, sendo certo que, nesses casos, a integralização se dará fora do ambiente operacional da B3.</p>
Adoção de Política de Voto	<p>O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.</p>

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor das cotas por ele detido, de forma que a responsabilidade de cada cotista perante a classe seja expressamente limitada ao valor de suas respectivas cotas subscritas, acrescidos dos saldos dos compromissos de integralização de tais cotas.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
 - (iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.
- 2.3** Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

- 3.1** Sem prejuízo daqueles previstos no Regulamento, adicionalmente, a classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado:
- I – Taxa de Performance;
 - II – comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

III – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175;

IV – Taxa Máxima de Custódia de ativos financeiros;

V – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

VI – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e

VII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

CAPÍTULO 4 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 4.1** Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175 e será dispensado quando aplicável, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 4.2** Os recursos da classe serão aplicados pelo ADMINISTRADOR, após validação do GESTOR e exclusivamente mediante recomendação e aprovação prévia da 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 (“**Consultor Especializado**”), segundo a política de investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:
- (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
 - (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
 - (iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item 4.7 deste Anexo.
- 4.3** A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos, mediante recomendação do GESTOR 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;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (v) 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;
 - (vi) letras hipotecárias;
 - (vii) letras de crédito imobiliário; e
 - (viii) letras imobiliárias garantidas.
- 4.4** A classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.
- 4.5** Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão no território brasileiro.
- 4.6** Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável. No que se refere ao conflito de interesses com o Consultor Especializado, quando da aquisição de Ativos Alvo, aplica-se o disposto no Capítulo 12 deste Anexo.
- 4.7** A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.
- 4.8** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175, observado o prazo de enquadramento previsto no referido Anexo Normativo, bem como as exceções previstas no artigo 40, §5º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 4.9** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos seguintes ativos (“**Ativos de Liquidez**”, em conjunto com os Ativos Imobiliários, “**Ativos**”):
- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;
 - (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.
- 4.10** O objeto e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.
- 4.11** A classe de cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

4.12 É vedado à classe contrair empréstimos, exceto na situação de (i) empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela classe ou para garantir a continuidade de suas operações e (ii) empréstimo contraído exclusivamente para cobrir patrimônio líquido negativo.

CAPÍTULO 5 – DAS COTAS

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

5.1.1 A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.

5.1.2 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

5.1.3 O titular de cotas da classe:

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da classe, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO 6 – DAS EMISSÕES DE COTAS

6.1 A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), correspondente a 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais).

6.2 Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão (“**Primeira Emissão**”).

6.3 As cotas desta classe serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Anexo, no ato do ADMINISTRADOR 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.

6.3.1 Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

- (a) os rendimentos distribuídos pela classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

- (b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da classe, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

6.3.2 No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

6.3.3 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

6.3.4 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável, ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

6.3.5 Os Documentos da Oferta, mediante aprovação do ADMINISTRADOR e GESTOR, podem poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

- (i) a oferta será cancelada; e
- (ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

6.4 Caso determinado cotista não integralize as cotas subscritas, após constituição em mora do referido cotista, o ADMINISTRADOR, deverá, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei 8.668, (i) promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, (ii) vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial, e/ou (iii) cancelar as cotas não integralizadas pelo referido cotista e realizar uma nova emissão de cotas da classe. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá à classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 6.4.1.** Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, ou com a nova emissão de cotas, conforme o caso, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o ADMINISTRADOR autorizada a prosseguir na execução do valor devido.
- 6.5** 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 do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.
- 6.6** No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.
- 6.6.1** A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Anexo, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.
- 6.6.2** As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante a classe no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO 7 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 7.1** 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.
- 7.2** Mediante aprovação do GESTOR e do Consultor Especializado, o ADMINISTRADOR poderá amortizar parcialmente as cotas da Classe quando ocorrer a venda de ativos integrantes de sua carteira para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.
- 7.3** Caso a classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.
- 7.4** No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe. A entrega de bens ou direitos para pagamento aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.
- 7.4.1** Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.
- 7.4.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 7.4.3** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO 8 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 8.1** Sem prejuízo do disposto no item 8.2. 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.
- 8.2** A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“**Montante Mínimo de Distribuição**”).
- 8.3** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, 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.
- 8.4** Os 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, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, a critério do GESTOR, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.
- 8.5** O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 8.6** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.2. acima os titulares de cotas da classe no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.
- 8.6.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no item 8.2. acima.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 8.6.2** Caso haja, a critério do GESTOR, a constituição da Reserva de Contingência, para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

CAPÍTULO 9 – SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, GESTOR E DO CONSULTOR ESPECIALIZADO

- 9.1** A substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR, seja por descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade que constitui o serviço à classe, seja por renúncia ou destituição, por deliberação da assembleia especial de cotistas, deverá seguir os ritos e as restrições previstas na regulamentação em vigor, notadamente na Lei 8.668, bem como na parte geral e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 9.2** Em qualquer caso de substituição do GESTOR, caberá ao ADMINISTRADOR praticar todos os atos necessários à gestão regular da classe, até ser precedida a nomeação de novo GESTOR.
- 9.3** O GESTOR e o Consultor Especializado poderão ser destituídos, com ou sem Justa Causa, por deliberação da assembleia especial de cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Anexo, na qual também será eleito o seu respectivo substituto, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento de aviso prévio pelo GESTOR e pelo Consultor Especializado, conforme o caso, que será de, no mínimo, 90 (noventa) dias a contar da data em que receber a comunicação da eventual destituição, devendo ser franqueado ao GESTOR e ao Consultor Especializado, em qualquer caso, as mais amplas chance e oportunidade de apresentar quaisquer explicações ou justificativas aos cotistas da classe que o GESTOR ou o Consultor Especializado, conforme o caso, julgar relevante para que os cotistas tomem uma decisão informada acerca de eventual destituição do GESTOR ou do Consultor Especializado.
- 9.4** Para fins do item 9.3. acima, considera-se como “Justa Causa”, qualquer um dos seguintes eventos: (i) descumprimento comprovado por sentença arbitral ou decisão judicial de primeira instância que, em ambos os casos, não seja revertida ou revogada em até 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação ou divulgação (conforme aplicável), pelo GESTOR ou pelo Consultor Especializado, de suas respectivas obrigações, deveres ou atribuições especificados no contrato de gestão, no contrato de consultoria especializada e/ou neste Anexo; (ii) atuação fraudulenta ou com violação grave, no desempenho de suas funções e responsabilidades como GESTOR ou Consultor Especializado, conforme o caso, devidamente comprovada por sentença arbitral ou decisão judicial de primeira instância que, em ambos os casos, não seja revertida ou revogada em até 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação ou divulgação, conforme aplicável; (iii) prática de crime ou ação dolosa, em ambos os casos, com relação a leis societárias, de falência, de valores mobiliários, securitárias, ou qualquer legislação ou regulamentação aplicável aos mercados financeiro e de capitais e/ou relacionadas a insolvência ou transferências, transações, reajustes de dívidas ou direitos de credores executados de forma fraudulenta pelo GESTOR ou pelo Consultor Especializado, conforme o caso, devidamente comprovadas em sentença arbitral, decisão judicial de primeira instância ou decisão de uma autoridade governamental que, em qualquer caso, não seja revertida ou revogada em até 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação ou divulgação, conforme aplicável; (iv) impedimento temporário ou permanente, conforme definido em sentença judicial transitada em julgado ou decisão administrativa contra a qual não caiba recurso, do GESTOR para o exercício de atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro que não seja sanado em até 30 (trinta) dias; (v) suspensão ou revogação da licença do GESTOR para administração de carteira de valores mobiliários que não seja

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

sanada em até 30 (trinta) dias; ou (vi) falência, recuperação judicial ou extrajudicial do GESTOR ou do Consultor Especializado.

- 9.5** Nos casos mencionados nos itens “(i)” e “(iii)” do item 9.4 acima, o ADMINISTRADOR deverá notificar o GESTOR ou o Consultor Especializado, conforme o caso, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias até o término da relação jurídica, sendo que o GESTOR ou o Consultor Especializado, conforme o caso, continuará a realizar seus serviços até o final do prazo de 90 (noventa) dias.
- 9.6** Em qualquer hipótese de substituição do GESTOR ou do Consultor Especializado, estes terão direito à remuneração devida até a data de sua destituição, observadas, ainda, as regras abaixo.
- 9.7** Nas hipóteses de (i) destituição do GESTOR ou do Consultor Especializado sem Justa Causa, ou (ii) renúncia do GESTOR ou do Consultor Especializado em decorrência de alterações a este Anexo promovidas pelos cotistas, reunidos em assembleia especial de cotistas, que inviabilizem o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas no Anexo inicial da Classe ou em discordância do GESTOR ou do Consultor Especializado, conforme o caso, ou (iii) deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe por vontade exclusiva dos cotistas, sem anuência do GESTOR ou do Consultor Especializado, o GESTOR ou do Consultor Especializado fará jus ao recebimento da Taxa de Gestão ou a Taxa de Consultoria Especializada (que será paga ao GESTOR ou Consultor Especializado, conforme o caso, de forma proporcional pelo período aplicável até o término de suas funções), bem como ao recebimento da Taxa de Performance do GESTOR que este receberia até o final do prazo de duração da Classe, considerando, para tal cálculo, todos os Ativos adquiridos até então pela Classe.
- 9.8** Adicionalmente, no caso de destituição do GESTOR ou do Consultor Especializado sem Justa Causa, será devido valor pela classe ao GESTOR ou ao Consultor Especializado, conforme aplicável, no importe correspondente à parcela devida durante 12 (doze) meses ao GESTOR ou ao Consultor Especializado a título de Taxa de Gestão ou Taxa de Consultoria Especializada, conforme aplicável.
- 9.9** As remunerações e montantes previstos nos itens acima deverão ser integralmente pagas até o 5º (quinto) dia após a realização da assembleia especial de cotistas da classe que deliberar pela substituição do GESTOR ou do Consultor Especializado sem Justa Causa ou da notificação do ADMINISTRADOR ao GESTOR ou ao Consultor Especializado, conforme o caso, informando sobre a destituição Sem Justa Causa, com exceção do pagamento da Taxa de Performance do GESTOR previsto no item 9.7 acima, que somente será paga quando a respectiva Taxa de Performance for devida.

CAPÍTULO 10 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Dos Serviços de Administração

- 10.1** A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR.
- 10.2** O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, devendo,

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

10.3 O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens e imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.

10.4 O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso vii do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

10.5 Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR poderá contratar, às expensas da classe, Consultoria Especializada.

10.6 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (iii) escrituração de cotas; e
- (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o ADMINISTRADOR ser o único prestador de serviços essenciais.

10.7 O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de ativos financeiros.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.7.1** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.
- 10.7.2** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.
- 10.7.3** Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

- 10.8** Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR;
- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
 - (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
 - (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e
 - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
 - (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Dos Serviços de Gestão

10.9 O GESTOR, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

10.10 Inclui-se entre as obrigações do GESTOR contratar, em nome do FUNDO, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- (i) intermediação de operações para a carteira de ativos;
- (ii) distribuição de cotas;
- (iii) consultoria de investimentos;
- (iv) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;
- (v) formador de mercado para as cotas da classe; e
- (vi) cogestão da carteira de ativos.

Dos Serviços de Consultoria Especializada

10.11 Os serviços abaixo descritos serão prestados pelo Consultor Especializado, o qual será contratado pelo ADMINISTRADOR, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175:

- (i) Consultoria Especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do FUNDO; e
- (ii) administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

10.11.10 Consultor Especializado receberá pelos serviços mencionados nas alíneas “i” e “ii” do item 10.1 acima, a Taxa de Consultoria Especializada, devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto essa vigorar.

CAPÍTULO 11 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA, DISTRIBUIÇÃO, PERFORMANCE E CUSTÓDIA

Taxa de Administração

Planner Corretora

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º Andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP - CEP:04538-1325

Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Ouvidoria: 0800 0000 129 – planner.com.br

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

11.1 O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços de administração, custódia, tesouraria, controladoria e escrituração, uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente à 0,22% (vinte e dois centésimos por cento) ao ano, À razão de 1/12 (um doze avos) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe, observado um valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

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

11.1.2 O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

11.2 O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa de gestão (“Taxa de Gestão”) equivalente à 0,78% (setenta e oito centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido da classe, observado um valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

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

11.2.2 O GESTOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

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

11.3 Adicionalmente ao previsto nesse item 11.2, também fará parte da remuneração devida ao GESTOR, o previsto no item 9.8 e 9.9 acima, no caso de rescisão antecipada.

Taxa de Consultoria Especializada

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

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

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

11.5 Adicionalmente ao previsto nesse item 11.4, também fará parte da remuneração devida ao Consultor Especializado, o previsto no item 9.8 e 9.9 acima, no caso de rescisão antecipada.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

Taxa de Performance do GESTOR

O fundo não haverá taxa de performance.

Taxa de Distribuição

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

Taxas de Ingresso e Saída

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

11.8 A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

CAPÍTULO 12 – CONFLITO DE INTERESSES

12.1 Para fins de ampla divulgação aos Cotistas, considerando o objetivo da classe, sujeita à aprovação pelos Cotistas em assembleia especial de cotistas quando do início do funcionamento da Classe, em linha com o definido no Capítulo 1 do Regulamento:

- (i) O Consultor Especializado recomendará e acompanhará os Ativos Alvo objeto de investimento pela Classe, observado o disposto no artigo 12, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as operações recomendadas pelo Consultor Especializado deverão contar com garantia real e/ou alienação fiduciária sobre quotas/ações da sociedade cedente/garantidora e/ou fiança bancária que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo, possua valor correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo ativo;
- (ii) O Gestor recomendará o investimento em Outros Ativos, de comum acordo com o Consultor Especializado, observado que os investimentos recomendados pelo Gestor deverão:
 - a) Em se tratando de título ou valor mobiliário de renda fixa, ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos;
 - b) Em se tratando de título ou valor mobiliário de renda fixa, ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexado a CDI; e
 - c) Em se tratando de título ou valor mobiliário de renda fixa, possuir remuneração mínima de inflação (IGP-M, IPCA, INCC ou IGP-DI) + 6% ao ano, ou nos casos dos ativos atrelados a CDI, remuneração mínima de CDI + 2,5% ao ano.
- (iii) O Consultor Especializado ou partes a ele ligadas poderão ser contratadas para a prestação de

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

serviços relativos aos Ativos Alvo, observado o disposto no artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175, no âmbito da prestação de serviços de estruturação de novos negócios, *due diligence*, gestão imobiliária, desenvolvimento imobiliário, tecnologia e *banking*, seja o ativo um imóvel ou uma sociedade, podendo inclusive a contratação ocorrer diretamente pelo Fundo, diretamente por tal sociedade investida pelo Fundo e/ou sociedades investidas pelo Fundo por meio de operações financeiras, devendo ser observadas as seguintes condições:

- a) A prestação de serviço deverá seguir preço justo, conforme levantamento no mercado, de empresas que prestem serviços e atividades semelhantes às das pessoas ligadas, sendo certo que os custos de contratação serão inclusos nos custos das operações do Fundo e/ou de seus ativos, dependendo do caso; e
- b) Será realizada *due diligence* periódica com o registro e o arquivamento dos resultados encontrados, a fim de comprovar diligência por parte do GESTOR.

12.2 Sem prejuízo do disposto acima, o Consultor Especializado poderá recomendar os Ativos Alvo a terceiros na hipótese de (i) não haver capital subscrito na classe suficiente para ser chamado; (ii) não haver capital integralizado na classe suficiente para fazer frente ao aporte necessário para a aquisição do Ativo Alvo em questão; e (iii) a assembleia especial de cotistas não aprovar uma nova oferta, observado o quórum para a deliberação de tal matéria, no caso de inexistência de patrimônio autorizado suficiente na classe para a aquisição do Ativos Alvo em questão.

CAPÍTULO 13 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

13.1 A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis da classe;
- (b) substituição do ADMINISTRADOR, do GESTOR e do Consultor Especializado;
- (c) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (d) alteração do presente anexo;
- (e) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (f) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (g) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175, exceto pelo previsto neste Anexo e no Regulamento, especialmente, nos termos do Capítulo 12 deste Anexo;
- (k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance do GESTOR; e
- (l) emissão e distribuição de novas cotas da classe em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe.

13.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

13.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 14 –.

13.4 A convocação referida no item 13.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

13.5 A convocação da assembleia especial de cotistas deve ser feita por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou ESCRITURADOR, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação, observadas as seguintes disposições:

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 13.5.1** A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.
- 13.5.2** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 13.5.3** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 13.5.4** O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:
- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
 - (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
 - (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.
- 13.5.5** Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas, conforme aplicável, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.
- 13.5.6** O pedido de que trata o item 13.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.
- 13.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 13.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.
- 13.5.8** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 13.6** Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“**Maioria Simples**”).
- 13.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso essa tenha até 100 (cem) cotistas, as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (c), (d), (h), (j) e (k) do item 13.1, acima.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 13.6.2** Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado, as quais são tratadas nos itens (a) e (b) do item 13.6.1 acima.
- 13.7** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 13.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.
- 13.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 13.7.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação
- 13.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.
- 13.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 13.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 13.2, acima e os quóruns indicados no item 13.6 e seguintes acima.
- 13.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 14 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 14.1** A assembleia pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 14.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de cotas;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
 - (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
 - (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
 - (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
 - (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.
- 14.3** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 14.4** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 14.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 14.6** Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.
- 14.7** O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 14.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 14.9** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 14.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 14.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 14.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 14.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO 15 – DOS FATORES DE RISCO

- 15.1** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ATO DA ADMINISTRADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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 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, 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:

ATO DA ADMINISTRADORA DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

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	
Número da Emissão	A presente Segunda Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo.
Tipo de Distribuição	Primária.
Regime de Distribuição	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.
Destinação dos Recursos	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.
Rito de Registro	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.
Características das Cotas	As Cotas possuirão os mesmos direitos e obrigações das cotas do Fundo atualmente existentes.
Montante Mínimo da Oferta e Montante Inicial da Oferta	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.
Quantidade Total de Cotas	Até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, podendo tal montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Preço de Subscrição e Integralização	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota da Segunda Emissão considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
Forma de colocação das Cotas	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 (" Formulário de Liberação ") 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.
Subscrição das Cotas	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 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 (" Pedido de Subscrição ") 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.
Integralização das Cotas	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.
Público-Alvo	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.
Período de Subscrição	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.
Demais Termos e Condições da Oferta	Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta deverão ser previstos nos documentos da Oferta.

FII SMART REAL ESTATE_ATO DA ADMINISTRADORA_15.08.2024_V002 (v. B3) v.2.pdf

Documento número #a0a733f2-064f-442d-8725-a0544b4fdc5e

Hash do documento original (SHA256): 91837d8dd4a59e12fe12acd2c7af2fe38360dbc89c49bf1c5d6fff8f46469dc8

Assinaturas

 **Carlos Enrique Pereira Melo**

CPF: 315.110.178-05

Assinou como administrador em 19 ago 2024 às 18:44:46

 **Simone Mari Clementino**

CPF: 140.760.368-08

Assinou como administrador em 19 ago 2024 às 18:48:39

Log

- 19 ago 2024, 18:39:51 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 criou este documento número a0a733f2-064f-442d-8725-a0544b4fdc5e. Data limite para assinatura do documento: 18 de setembro de 2024 (18:39). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 19 ago 2024, 18:39:51 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: cmelo@planner.com.br para assinar como administrador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Carlos Enrique Pereira Melo e CPF 315.110.178-05.
- 19 ago 2024, 18:39:51 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: sclementino@planner.com.br para assinar como administrador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Simone Mari Clementino.
- 19 ago 2024, 18:44:46 Carlos Enrique Pereira Melo assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail cmelo@planner.com.br. CPF informado: 315.110.178-05. IP: 189.90.8.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5902742 e longitude -46.6821117. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.956.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

-
- 19 ago 2024, 18:48:39 Simone Mari Clementino assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail sclementino@planner.com.br. CPF informado: 140.760.368-08. IP: 189.90.8.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5887 e longitude -46.6835. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.956.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 ago 2024, 18:48:39 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número a0a733f2-064f-442d-8725-a0544b4fdc5e.
-



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº a0a733f2-064f-442d-8725-a0544b4fdc5e, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, no 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 (“**CNPJ**”) sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder (“**Coordenador Líder**”) da oferta de distribuição pública de, inicialmente, até 500.000 (quinhentas mil) cotas de classe e série únicas da 2ª (segunda) emissão (respectivamente, “**Cotas**” e “**Segunda Emissão**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o n.º 53.730.029/0001-95, na qualidade de emissor e ofertante (“**Oferta**” e “**Fundo**”, respectivamente), vem, pela presente, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), declarar que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações fornecidas pelo Fundo são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, que integram o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”) são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (iii) os documentos da Oferta atendem às normas vigentes e ao Código de Ofertas da ANBIMA;
- (iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 175; e
- (v) quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre as Cotas ofertadas e a Oferta, em si, poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, por meio do endereço e formas de contato constantes na seção “Identificação das Pessoas Envolvidas” do Prospecto, bem como por meio da CVM, cujas formas de contato estão descritas na seção “Cronograma” do Prospecto.

São Paulo, 19 de agosto de 2024.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

FII SMRE11 - Declaração do Coordenador - 2ª Emissão (v. assinatura).docx

Documento número #3f48aaa8-60b5-4f19-947a-88f51af25ad6

Hash do documento original (SHA256): e198eef0e8368d460dd7bac144db5e935cebe8449659fb12772923b30673f3c0

Assinaturas

 **Simone Mari Clementino**

CPF: 140.760.368-08

Assinou como administrador em 19 ago 2024 às 15:29:26

 **Marcus Eduardo De Rosa**

CPF: 030.084.058-60

Assinou como administrador em 19 ago 2024 às 14:58:01

Log

- 19 ago 2024, 14:40:50 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 criou este documento número 3f48aaa8-60b5-4f19-947a-88f51af25ad6. Data limite para assinatura do documento: 18 de setembro de 2024 (14:39). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 19 ago 2024, 14:40:50 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: sclementino@planner.com.br para assinar como administrador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Simone Mari Clementino.
- 19 ago 2024, 14:40:50 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: mderosa@planner.com.br para assinar como administrador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcus Eduardo De Rosa e CPF 030.084.058-60.
- 19 ago 2024, 14:58:01 Marcus Eduardo De Rosa assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail mderosa@planner.com.br. CPF informado: 030.084.058-60. IP: 189.90.8.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5926189 e longitude -46.6802014. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.955.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 ago 2024, 15:29:26 Simone Mari Clementino assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail sclementino@planner.com.br. CPF informado: 140.760.368-08. IP: 189.90.8.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.591906 e longitude -46.681598. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.956.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

19 ago 2024, 15:29:27

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3f48aaa8-60b5-4f19-947a-88f51af25ad6.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 3f48aaa8-60b5-4f19-947a-88f51af25ad6, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, no 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 (“**CNPJ**”) sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) por meio do Ato Declaratório, n.º 3.585, de 2 de outubro de 1995, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de administradora (“**Administradora**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o n.º 53.730.029/0001-95, na qualidade de emissor e ofertante (“**Fundo**”), vem, no âmbito da oferta de distribuição pública de, inicialmente, até 500.000 (quinhentas mil) cotas de classe e série únicas (“**Cotas**”) da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“**Segunda Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), declarar que:

- (i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas em razão da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas da Segunda Emissão;
- (ii) o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”) contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, da Administradora, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, fornecendo todas as demais informações relevantes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da aquisição de Cotas da Segunda Emissão do Fundo;
- (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM175; e
- (iv) as informações contidas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, são ou serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme disposto no artigo 24 da Resolução CVM 160.

São Paulo, 19 de agosto de 2024.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Administradora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

DECLARAÇÃO

(ITEM “C”, DO INCISO “I” DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO DA CVM 160)

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, no 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 (“**CNPJ**”) sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) por meio do Ato Declaratório, n.º 3.585, de 2 de outubro de 1995, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de administradora (“**Administradora**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o n.º 53.730.029/0001-95, na qualidade de emissor e ofertante (“**Fundo**”), no âmbito da oferta de distribuição pública de, inicialmente, até 500.000 (quinhentas mil) cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo, conforme exigido pelo item “c”, inciso “i” do artigo 27 da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), declara que o registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 31 de janeiro de 2024 sob o nº 0324020.

São Paulo, 19 de agosto de 2024.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Administradora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

FII SMRE11 - Declaração da Administradora - 2ª Emissão (v. assinatura).docx

Documento número #9498b126-c08d-4704-880f-c88a22f7c060

Hash do documento original (SHA256): 83231c3114ab846c017909a6bfa24d7a8f0706e3111db5941b37d2bf89128ad6

Assinaturas

 **Simone Mari Clementino**

CPF: 140.760.368-08

Assinou como administrador em 19 ago 2024 às 15:29:26

 **Marcus Eduardo De Rosa**

CPF: 030.084.058-60

Assinou como administrador em 19 ago 2024 às 14:57:48

Log

- 19 ago 2024, 14:38:52 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 criou este documento número 9498b126-c08d-4704-880f-c88a22f7c060. Data limite para assinatura do documento: 18 de setembro de 2024 (14:37). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 19 ago 2024, 14:38:52 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: sclementino@planner.com.br para assinar como administrador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Simone Mari Clementino.
- 19 ago 2024, 14:38:52 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: mderosa@planner.com.br para assinar como administrador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcus Eduardo De Rosa e CPF 030.084.058-60.
- 19 ago 2024, 14:57:48 Marcus Eduardo De Rosa assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail mderosa@planner.com.br. CPF informado: 030.084.058-60. IP: 189.90.8.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5926189 e longitude -46.6802014. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.955.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

-
- 19 ago 2024, 15:29:26 Simone Mari Clementino assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail sclementino@planner.com.br. CPF informado: 140.760.368-08. IP: 189.90.8.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.591906 e longitude -46.681598. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.956.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 ago 2024, 15:29:27 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 9498b126-c08d-4704-880f-c88a22f7c060.
-



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 9498b126-c08d-4704-880f-c88a22f7c060, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA GESTORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO GESTOR PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

A SH ASSET CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, sala 208, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 37.123.902/0001-25, devidamente autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio do Ato Declaratório nº 18.242 de 17 de novembro de 2020, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de gestora (“Gestora”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o n.º 53.730.029/0001-95, na qualidade de emissor e ofertante (“Fundo”), vem, no âmbito da oferta de distribuição pública de, inicialmente, até 500.000 (quinhentas mil) cotas de classe e série únicas (“Cotas”) da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“Segunda Emissão” e “Oferta”, respectivamente), nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), declarar que:

- (i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas em razão da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas da Segunda Emissão;
- (ii) o prospecto da Oferta (“Prospecto”) contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, da Gestora, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, fornecendo todas as demais informações relevantes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da aquisição de Cotas da Segunda Emissão do Fundo;
- (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM175; e
- (iv) as informações contidas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, são ou serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme disposto no artigo 24 da Resolução CVM 160.

São Paulo, 19 de agosto de 2024.

SH ASSET CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Gestora

Assinado por:

RENAN BARRETO JORGE

48B8910502C04E7...

Nome:

Cargo:

Assinado por:

RAFFAEL FAUSTINO MENEZES

EEB3210A70FF4A3...

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário – Smart House

Sumário

Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário – Smart House.....	1
Pressupostos Adotados	5
I. Aporte do fundo	5
II. Tese de investimentos:	6
III. Demonstrativo dos custos estimados da Oferta	9
IV. Despesas Operacionais Recorrentes	9
V. Receitas Operacionais	10
VI. Modelo Financeiro do FII.....	10
VII. Encerramento.....	15
Análise de Investimentos já presentes no fundo:	16
Análise de Novos Investimentos	19
I. Smart House Amazonas	19
II. Smart Tower Mosaico II	21
III. Smart Villa das Acácias.....	22
IV. Smart São Judas.....	24
V. Smart House São Roque.....	26
VI. Smart Ville Maricá	28
VII. Smart Golden Manaus	30
VIII. Smart Campo Grande	31
IX. Smart Golden Divinópolis	31
X. Smart House Costa Azul	32
XI. Smartville Itaboraí	32
XII. Smart House Golden Sul 2.....	33
XIII. Smart House Golden Sul 3.....	33
XIV. Smart Golden Independência	34
XV. Smart Tower Itapuranga II.....	34
XVI. Smart Belvedere	35
XVII. Smart Tower Mosaico I	36
XVIII. Smart Tower Franceses	36

XIX. Smart Tower Chácara Inverno	37
XX. Smart Ville Divinópolis.....	37
Estratégia(s) de venda(s) e cobrança(s)	38
Sobre a Gestora: SH Asset.....	40
Sobre Smart House Holding	43

PREPARADO PARA: Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate – FII Responsabilidade Limitada (“Fundo”).

FINALIDADE: Viabilidade de *follow on* para Fundo de Investimento Imobiliário (FII) e registro junto à CVM de aquisição novas cotas para FII.

DESCRIÇÃO: Este é um estudo que irá descrever e analisar a viabilidade financeira do *follow on* do FII e analisar cerca de vinte loteamentos que poderão ser investidos diretamente ou indiretamente pelo FII com os recursos da nova oferta.

SPEs Analisadas:

Empresa	CNPJ	Tipologia	Status Operacional	Localização
Smart House Amazonas SPE Ltda	32.624.267/0001-46	Incorporação Horizontal	Operacional	Irlanduba - AM
Smart Tower Mosaico I SPE Ltda	50.398.968/0001-96	Incorporação Vertical	Operacional	Manaus - AM
Smart Golden Manaus SPE Ltda	36.979.423/0001-42	Loteamento	Pré-operacional	Manaus - AM
Smart Tower Itapuranga II SPE Ltda	46.348.524/0001-79	Incorporação Vertical	Pré-operacional	Manaus - AM
Smart Tower Mosaico I SPE Ltda	50.398.922/0001-77	Incorporação Vertical	Pré-operacional	Manaus - AM
Smart Tower Franceses SPE Ltda	53.289.825/0001-34	Incorporação Vertical	Pré-operacional	Manaus - AM
Smart Tower Chácara Inverno SPE Ltda	53.321.397/0001-80	Incorporação Horizontal	Pré-operacional	Manaus - AM
Smart Villa das Acácias Incorporações Imobiliárias SPE Ltda	36.725.276/0001-11	Incorporação Horizontal	Operacional	Montes Claros - MG
Smart São Judas SPE Ltda	41.575.248/0001-68	Incorporação Vertical	Operacional	Montes Claros - MG
Smart House São Roque Empreendimento SPE Ltda	42.740.442/0001-14	Loteamento	Operacional	Montes Claros - MG
Smart Golden Divinópolis SPE Ltda	37.227.843/0001-35	Loteamento	Pré-operacional	Divinópolis - MG
Smart Ville Divinópolis SPE Ltda	45.663.661/0001-35	Loteamento	Pré-operacional	Divinópolis - MG
Smart House Golden Sul 2 SPE Ltda	44.492.005/0001-54	Loteamento	Pré-operacional	Montes Claros - MG
Smart House Golden Sul 3 SPE Ltda	44.493.089/0001-40	Loteamento	Pré-operacional	Montes Claros - MG
Smart Golden Independência SPE Ltda	45.750.331/0001-87	Loteamento	Pré-operacional	Montes Claros - MG
Smart Belvedere SPE Ltda	49.764.216/0001-12	Incorporação Vertical	Pré-operacional	Montes Claros - MG
Smart House Maricá Empreendimento 1 SPE Ltda	39.773.178/0001-00	Incorporação Horizontal	Operacional	Maricá - RJ
Smart House Costa Azul SPE Ltda	41.763.465/0001-81	Incorporação Vertical	Pré-operacional	Itaboraí - RJ
Smart Ville Itaboraí SPE Ltda	41.763.496/0001-32	Incorporação Horizontal	Pré-operacional	Itaboraí - RJ
Smart Campo Grande Incorporações Imobiliárias SPE Ltda	34.931.577/0001-39	Incorporação Horizontal	Pré-operacional	Rio de Janeiro - RJ

Além das SPEs o fundo terá disponibilidade para a realização de investimentos em outros Ativos, conforme definido no regulamento do Fundo.

Pressupostos Adotados

I. Aporte do fundo

Os recursos captados na oferta serão alocados conforme a Política de Investimento descrita no regulamento. Os valores serão destinados, principalmente, direta ou indiretamente, a empreendimentos imobiliários cujo empreendedor, incorporador ou loteador seja a Smart House, ou empresas a ela vinculadas.

Esses investimentos poderão ser realizados em participações societárias, direta ou indiretamente, em sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que realizem, direta ou indiretamente, a exploração de empreendimentos imobiliários.

Ressaltamos, que os investimentos de forma indireta poderão ser feitos através da aquisição de ações ou cotas, conforme o caso, de Sociedade de Propósito Específico (SPE) imobiliária (como realizado pelo Fundo na sua primeira emissão de cotas) e / ou através de aquisição primária ou secundária de ações ou cotas, conforme o caso, de holding que detém participações exclusivamente em SPE's imobiliárias. Nestes casos, o Fundo poderá adquirir ações preferencias que não dão direito ao voto e participação da governança, mas que possuem prioridade na distribuição de dividendos.

Abaixo, listamos possíveis ativos previamente analisados, que poderão receber os futuros aportes, com uma expectativa de retorno mínimo de pelo menos CDI + 6%.

Empresa	CNPJ	Tipologia	Status Operacional	Localização
Smart House Amazonas SPE Ltda	32.624.267/0001-46	Incorporação Horizontal	Operacional	Iranduba - AM
Smart Tower Mosaico I SPE Ltda	50.398.968/0001-96	Incorporação Vertical	Operacional	Manaus - AM
Smart Golden Manaus SPE Ltda	36.979.423/0001-42	Loteamento	Pré-operacional	Manaus - AM
Smart Tower Itapuranga II SPE Ltda	46.348.524/0001-79	Incorporação Vertical	Pré-operacional	Manaus - AM
Smart Tower Mosaico I SPE Ltda	50.398.922/0001-77	Incorporação Vertical	Pré-operacional	Manaus - AM
Smart Tower Franceses SPE Ltda	53.289.825/0001-34	Incorporação Vertical	Pré-operacional	Manaus - AM
Smart Tower Chácara Inverno SPE Ltda	53.321.397/0001-80	Incorporação Horizontal	Pré-operacional	Manaus - AM
Smart Villa das Acácias Incorporações Imobiliárias SPE Ltda	36.725.276/0001-11	Incorporação Horizontal	Operacional	Montes Claros - MG
Smart São Judas SPE Ltda	41.575.248/0001-68	Incorporação Vertical	Operacional	Montes Claros - MG
Smart House São Roque Empreendimento SPE Ltda	42.740.442/0001-14	Loteamento	Operacional	Montes Claros - MG
Smart Golden Divinópolis SPE Ltda	37.227.843/0001-35	Loteamento	Pré-operacional	Divinópolis - MG
Smart Ville Divinópolis SPE Ltda	45.663.661/0001-35	Loteamento	Pré-operacional	Divinópolis - MG
Smart House Golden Sul 2 SPE Ltda	44.492.005/0001-54	Loteamento	Pré-operacional	Montes Claros - MG
Smart House Golden Sul 3 SPE Ltda	44.493.089/0001-40	Loteamento	Pré-operacional	Montes Claros - MG
Smart Golden Independência SPE Ltda	45.750.331/0001-87	Loteamento	Pré-operacional	Montes Claros - MG
Smart Belvedere SPE Ltda	49.764.216/0001-12	Incorporação Vertical	Pré-operacional	Montes Claros - MG
Smart House Maricá Empreendimento 1 SPE Ltda	39.773.178/0001-00	Incorporação Horizontal	Operacional	Maricá - RJ
Smart House Costa Azul SPE Ltda	41.763.465/0001-81	Incorporação Vertical	Pré-operacional	Itaboraí - RJ
Smart Ville Itaboraí SPE Ltda	41.763.496/0001-32	Incorporação Horizontal	Pré-operacional	Itaboraí - RJ
Smart Campo Grande Incorporações Imobiliárias SPE Ltda	34.931.577/0001-39	Incorporação Horizontal	Pré-operacional	Rio de Janeiro - RJ

A Consultora Especializada possui um *pipeline* expressivo, de loteamentos abertos, loteamentos fechados, incorporações verticais e horizontais. No pipeline, tem projetos imobiliários em diferentes fases (Em aprovação, pré-lançamento, pós-lançamento e após término de obras), fechados e abertos e para todos os perfis de renda (baixa, média e alta).

II. Tese de investimentos:

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII** se propõe a preencher uma lacuna no mercado, fornecendo capital flexível e de longo prazo para pequenas e médias incorporadoras e loteadoras regionais. Essas empresas, apesar de dominarem uma parcela significativa das vendas de imóveis novos no Brasil, frequentemente enfrentam dificuldades de acesso ao crédito devido à falta de *know-how* dos bancos em avaliar a viabilidade de projetos imobiliários e à ausência de governança, processos administrativos e financeiros robustos.

Nossa estratégia se baseia na compreensão profunda do setor imobiliário e de suas particularidades regionais, bem como na capacidade de avaliar a viabilidade dos projetos nos quais investiremos. Ao fornecer capital perpétuo para essas empresas, visamos não apenas preencher uma necessidade de financiamento de longo prazo, mas também capturar *spreads* robustos, uma vez que a expectativa de remuneração dos cotistas do fundo é substancialmente menor do que o retorno de capital necessário para tornar os empreendimentos rentáveis e sustentáveis.

Nossa expertise nos permite identificar oportunidades de investimento com base em uma compreensão holística do mercado imobiliário regional, incluindo o conhecimento dos melhores terrenos, as relações com autoridades locais e o perfil dos clientes da região. Ao alavancar esses *insights*, buscamos gerar retornos atrativos para nossos investidores, ao mesmo tempo em que impulsionamos o crescimento e a estabilidade das incorporadoras e loteadoras regionais. A grande oportunidade de investimento concentra no fato de que os empreendedores regionais dominam em torno de 70% da venda de imóveis novos no Brasil. Isso porque o negócio imobiliário é essencialmente regional. Esses empreendedores conhecem os melhores terrenos, muitas vezes tendo relação com os proprietários desses, tem melhor interlocução com a prefeitura e órgãos responsáveis pela aprovação, e principalmente, conhecem muito bem o perfil de clientes do mercado imobiliário da região. Eles entendem as pequenas especificidades que os grandes não têm como entender, pela sua escala.

Porém, esses empreendedores regionais, não possuem dois aspectos fundamentais no negócio imobiliário:

Capital flexível e de longo prazo: As incorporadoras e loteadoras tem dificuldade de casar o tempo do ativo performado com tempo do pagamento do endividamento. Lembrando que o custo de capital, desde que não seja abusivo, seja ele por *equity* ou dívida, é uma variável menos importante do que prazo de liquidação desse capital. O imobiliário tende a se resolver com o tempo, a não ser que o projeto já inicie muito errado.

Governança, processos administrativos, financeiros e contábeis: Esses empreendedores geralmente não têm balanços auditados, não tem rotinas administrativas e financeiras consolidadas e nem conseguem ter benefício de

comprar materiais mais em conta direto da indústria, por não terem a escala que os grandes possuem.

Importante ressaltar que por outro lado, as grandes empresas, que tem balanços auditados, acesso a capital de longo prazo e flexível, rotinas financeiras e administrativas eficientes e governança, tem deseconomia de escala caso façam crescimento em outras cidades, devido à peculiaridade de cada região e a falta do olhar local do mercado imobiliário.

O Follow ON

Objetivo de ampliar os investimentos do fundo em projetos das mesmas características dos que já estão dentro da carteira e com uma tese similar às apresentadas.

III. Demonstrativo dos custos estimados da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão arcadas pelo Consultor Especializado e/ou partes relacionadas ao Consultor Especializado, e representam os custos estimados, total e unitário, da Oferta, com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, acrescido de tributos e assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas:

Custos da Oferta	Custo Total da Oferta ⁽¹⁾	Custo Unitário por Cota	% em relação ao Montante Inicial da Oferta	% em Relação ao Custo Unitário por Cota	% em Relação ao Custo Unitário por Cota
Comissão de Estruturação ⁽¹⁾	R\$ 30.000,00	R\$ 0,10	0,10%	19,7%	13,3%
Tributos sobre a Comissão de Estruturação ⁽¹⁾	R\$ 5.340,34	R\$ 0,01	0,01%	2,1%	1,4%
Comissão de Distribuição ⁽¹⁾	R\$ 100.000,00	R\$ 0,20	0,20%	39,4%	26,6%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição ⁽¹⁾	R\$ 10.600,00	R\$ 0,02	0,02%	4,2%	2,8%
TOTAL DE COMISSIONAMENTO	R\$ 146.021,03	R\$ 0,33	0,33%	65,4%	44,1%
Assessor Legal ⁽¹⁾	R\$ 75.000,00	R\$ 0,15	0,15%	29,6%	19,9%
Tributos sobre o Assessor Legal ⁽¹⁾	R\$ 13.750,28	R\$ 0,03	0,03%	5,0%	3,4%
Taxa de Registro na CVM ⁽²⁾	R\$ 17.500,00	R\$ 0,04	0,04%		4,7%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas ⁽²⁾	R\$ 15.200,12	R\$ 0,03	0,03%		4,0%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa) ⁽²⁾	R\$ 45.800,43	R\$ 0,09	0,09%		12,1%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável) ⁽²⁾	R\$ 17.500,00	R\$ 0,04	0,04%		4,7%
ANBIMA - Taxa de registro de Ofertas Públicas ⁽²⁾	R\$ 17.500,00	R\$ 0,04	0,04%		4,7%
Custos de Marketing e Outros Custos ⁽²⁾	R\$ 9.000,00	R\$ 0,02	0,02%		2,4%
TOTAL	R\$ 376.071,86	R\$ 0,75	0,76%		100%

(1) Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta. Que serão adicionados ao valor da cota

(2) Valores estimados que serão pagos pelo Fundo

IV. Despesas Operacionais Recorrentes

O Fundo tem as seguintes despesas operacionais anuais ou mensais recorrentes:

- Taxa de Administração e Custódia: equivalente a 0,22% (vinte e dois décimos de centésimo por cento) ao ano, aplicado sobre o patrimônio líquido do fundo, com pagamento mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);
- Taxa de Consultoria Imobiliária e Gestão: equivalente a 1,28% (um ponto vinte e oito por cento) ao ano, aplicado sobre o patrimônio líquido do fundo, com pagamento mensal, com pagamento mínimo de R\$ 20.000,00
- CETIP: R\$3.450,00 (três mil e quatrocentos e cinquenta reais) / ano;
- CVM: R\$7.115,15 (sete mil e cento e quinze reais e quinze centavos) / ano;

- Anbima: R\$1.236,00 (mil duzentos e trinta e seis reais) / ano
- Auditoria: R\$20.000,00 (vinte mil reais) / ano.

V. Receitas Operacionais

A receita do Fundo será advinda das receitas das carteiras das SPEs que estão sendo direta e indiretamente adquiridas pelo Fundo.

A geração de caixa, por sua vez, será realizada através das distribuições de dividendos dos Ativos Imobiliários à medida que os mutuários vão realizando os pagamentos.

Os cotistas do Fundo receberão no mínimo 95% do resultado líquido do Fundo, conforme estabelecido no regulamento do Fundo e na regulamentação aplicável. Os 5% remanescentes poderão ser distribuídos conforme decisão do gestor do Fundo.

Receitas Financeiras

O valor retido em caixa no Fundo será aplicado em fundos referenciados ou em títulos públicos, primordialmente em LFTs

VI. Modelo Financeiro do FII

a) Fluxo de caixa FII

No fluxo de caixa projetado do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), contemplamos o recebimento das carteiras das Sociedades de Propósito Específico (SPEs), conforme avaliação realizada pela IPÊ para as operações passadas, incluindo as SPEs Golden Sul e Jardim Independência.

Adicionalmente, projetamos os investimentos provenientes do follow-on, com um objetivo de retorno de CDI + 6%.

Ressaltamos, que nos casos em que o Fundo detém participação indireta nos empreendimentos através das SPE's imobiliárias ou holding's imobiliárias que detém participação nas SPE's imobiliárias, o rendimento do Fundo será oriundo dos lucros auferidos pelas respectivas empresas, que por sua vez dependerá do sucesso na execução e comercialização dos empreendimentos, além dos índices de correção e performance de adimplência da carteira de recebíveis. Em termos de fluxo de caixa, estima-se que o Fundo pagará dividendos aos cotistas na medida em que as empresas investidas, por sua vez, paguem dividendos ao Fundo.

É importante ressaltar que, com base em nossas expectativas de recuperação de carteira e na eficiência comprovada da Smart na gestão de créditos, acreditamos que o fluxo de caixa esperado tende a superar significativamente as projeções iniciais. A experiência da Smart em alcançar altos índices de recuperação de crédito aumenta nossa confiança na estimativa de fluxo de caixa do fundo.

	2024 ago-24	2024 set-24	2024 out-24	2024 nov-24	2024 dez-24	2025 jan-25	2025 fev-25	2025 mar-25	2025 abr-25	2025 maio-25	2025 jun-25	2025 jul-25	2025 ago-25	2025 set-25	2025 out-25	2025 nov-25	2025 dez-25	2026 jan-26	2026 fev-26	
[3] Caixa BRP																				
(*) Estrada de Acesso	1.177.633	1.179.518	1.181.206	1.182.904	1.184.606	1.187.169	1.189.882	1.192.600	1.172.624	1.207.532	1.220.512	1.215.163	1.210.633	1.206.799	1.204.137	1.207.409	1.196.518	1.189.415	1.188.690	1.199.479
(*) Acesso Novos Projetos	-33.454	-35.498	-37.559	-39.668	-41.795	-43.951	-46.135	-48.348	-50.591	-106.141	-100.470	-96.209	-92.309	-89.449	-88.151	-87.948	-82.024	-76.252	-76.284	-78.893
(*) Novo Projeto 1	444	1.585	3.048	4.511	5.974	7.437	8.899	10.362	11.824	12.241	13.366	14.423	15.495	16.587	17.403	18.166	18.887	19.566	20.203	20.799
(*) Manutenção do caixa	2.381	2.172	2.172	2.172	2.172	2.172	2.073	2.073	2.073	2.073	2.073	2.073	2.073	2.073	2.073	2.073	2.073	2.073	2.073	2.073
(*) Saldo em caixa	1.147.094	1.147.097	1.147.097	1.147.097	1.147.097	1.147.097	1.147.097	1.147.097	1.147.097	1.147.097	1.147.097	1.147.097	1.147.097	1.147.097	1.147.097	1.147.097	1.147.097	1.147.097	1.147.097	1.147.097
(*) Taxa de administração	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
(*) Taxa de Cessão	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
(*) Taxa de performance	1.23%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%
(*) OMM	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791
(*) OMM	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699	-3.699
(*) Taxa	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991	-24.991
(*) Contratação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(*) Reteng	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(*) Auditoria	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
(*) Contabil	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
(*) Assessor legal																				
(*) Distribuição																				
(*) OMM																				
(*) Taxa Abertura de Capital																				
(*) Outros																				
(*) Operas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(*) Saldo em caixa operacional	-76.391	-76.391	-77.272	-77.272	-77.272	-77.272	-77.272	-77.272	-77.272	-77.272	-77.272	-77.272	-77.272	-77.272	-77.272	-77.272	-77.272	-77.272	-77.272	-77.272
(*) Sobra / Necessidade de caixa	1.159.423	1.159.795	1.159.409	1.159.420	1.159.420	1.159.420	1.159.420	1.159.420	1.159.420	1.159.420	1.159.420	1.159.420	1.159.420	1.159.420	1.159.420	1.159.420	1.159.420	1.159.420	1.159.420	1.159.420
(*) Cobrança de recursos	-1.120.413	-1.121.186	-1.120.450	-1.120.450	-1.120.450	-1.120.450	-1.120.450	-1.120.450	-1.120.450	-1.120.450	-1.120.450	-1.120.450	-1.120.450	-1.120.450	-1.120.450	-1.120.450	-1.120.450	-1.120.450	-1.120.450	-1.120.450
(*) Distribuição de segurança																				
(*) Saldo em financiamentos	-1.170.813	-1.171.186	-1.170.490	-1.170.490	-1.170.490	-1.170.490	-1.170.490	-1.170.490	-1.170.490	-1.170.490	-1.170.490	-1.170.490	-1.170.490	-1.170.490	-1.170.490	-1.170.490	-1.170.490	-1.170.490	-1.170.490	-1.170.490
(*) Caixa BRP	273.609	273.609	273.609	273.609	273.609	273.609	273.609	273.609	273.609	273.609	273.609	273.609	273.609	273.609	273.609	273.609	273.609	273.609	273.609	273.609

b) Fluxo de caixa investidor

Na projeção do fluxo de caixa para o investidor, estamos considerando um retorno alvo para o FII de CDI + 2,0 % ao mês em forma de dividendos mensais. Com base nas premissas adotadas e nas projeções de recebimento e custos do fundo, a expectativa do gestor é que seja possível pagar algo próximo de CDI + 2,0 % e CDI + 3% em dividendos, o que equivale a cerca de 1,0 % ao mês.

Flujo de Caja de Inversidor	ago-24	sep-24	oct-24	nov-24	dic-24	jan-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sep-25	oct-25
Valor Distribuido	1.120.813	1.121.186	1.020.450	1.020.601	1.020.758	1.001.672	1.001.794	1.001.880	1.002.042	1.002.215	1.002.483	1.002.638	1.002.793	1.002.954	1.003.123
% Dividendo	1,18%	1,18%	1,07%	1,07%	1,07%	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%
CDI +	4,10%	4,10%	2,95%	2,95%	2,95%	1,08%	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%	1,12%

Essa projeção leva em conta as operações planejadas do fundo, as estimativas de retorno das carteiras de ativos imobiliários e as despesas associadas à sua gestão. Estamos confiantes de que, com uma gestão eficiente e uma carteira bem diversificada, poderemos alcançar esses objetivos de retorno para os investidores do FII

VII. Encerramento

Declaramos nos termos do Suplemento H – Laudo de Avaliação FII, da Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”) que:

Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Resolução CVM 175; e

A Smart Consultoria Imobiliária não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos.

Análise de Investimentos já presentes no fundo:

Dentro da carteira do SMRE11 (FII Smart), já estão presentes dois investimentos, alvos da primeira rodada alocação dos recursos e cujo Estudo de Viabilidade foi realizado previamente. Vamos realizar uma breve análise para decorrer sobre o desempenho das duas SPEs desde então.

O FII SMRE11 é presentemente composto por investimentos via *equity* em duas SPEs, Jardim Independência e Golden Sul localizadas em Montes Claros – MG. Os dois projetos são loteamentos que já estão com suas obras concluídas e apresentam quase todas as suas unidades vendidas. Os objetivos agora seriam de liquidar o estoque restante e gerenciar os recebimentos dos pagamentos dos clientes, sendo que a inadimplência de ambos os projetos apresenta números adequados e não elevados.

Para os próximos meses a Gestão tem boas perspectivas do recebimento da carteira de ambas SPEs. Controlando a inadimplência das parcelas, a expectativa é de receber mensalmente em média R\$ 250k do Loteamento Jardim Independência e R\$ 300k do Loteamento Golden Sul, pelo menos durante 1 ano. Com isso, a gestão mantém as expectativas de rendimentos mensal entre R\$ 1,00 e R\$ 1,20 por cotas pelo menos para os próximos 6 meses.

1. Golden Sul:

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

Houve um aumento no valor total de parcelas inadimplentes em todas as faixas de atraso, com exceção às parcelas vencidas a mais de 90 dias. O total inadimplente passou de R\$ 197 mil para R\$ 218 mil, uma variação de 10%, o que

não altera a análise de que a equipe de cobranças faz um bom trabalho. O Faturamento permaneceu próximo ao que foi observado nos meses anteriores, mas houve uma queda nas parcelas adimplentes, o que conversa com o que foi observado no aumento da inadimplência. O total recebido em julho de 2024 foi de aproximadamente R\$ 387 mil.

O valor presente elegível da carteira permanece em um patamar saudável de ~ R\$ 24,05 milhões, equivalente a 110% do valor atual estimado do projeto, de R\$ 21,68 milhões. Para os próximos meses, não é esperado grande variação nos valores recebidos, assumindo que a gestão da inadimplência permaneça eficiente. A única exceção é em relação a janeiro de 2025, quando está previsto receber R\$ 1,9 milhões, decorrente do pagamento único de 18 unidades no valor de R\$ 90 mil.

2. Jardim Independência:

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

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

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

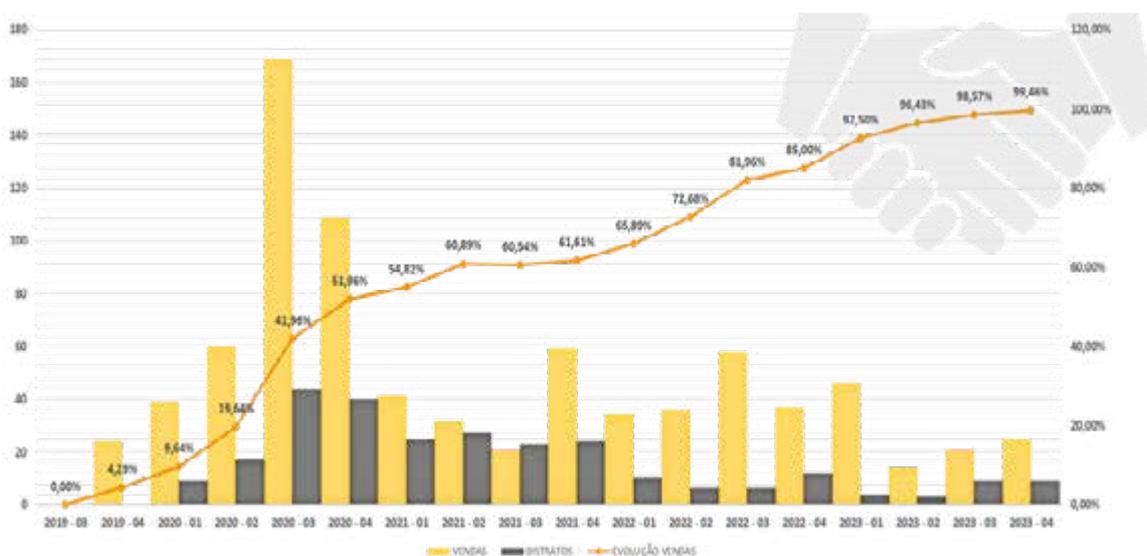
O valor presente elegível da carteira permanece em um patamar saudável de ~ R\$ 28,60 milhões, equivalente a 125% do valor atual estimado do projeto, de R\$ 22,91 milhões. Para os próximos meses, não é esperado grande variação nos

valores recebidos, assumindo que a gestão da inadimplência e de distratos permaneça eficiente.

I. Smart House Amazonas

O Residencial Smart House Amazonas SPE LTDA é um condomínio em Iranduba/AM, cidade que faz margem com o rio Solimões, sendo localizado em um ambiente marcado pela natureza local, oferecendo tranquilidade e conforto, além das agradáveis paisagens naturais. O empreendimento também se encontra próximo à rodovia mais importante da cidade, permitindo amplo acesso ao município. O empreendimento é composto por 560 casas de dois quartos e opções com ou sem suíte. Possui unidades a partir de 53,00m² de área construída e lotes de 200m². VGV projetado: R\$ 83,13 milhões.

Percentual de Obras: 100%	Lucro Contábil: 7,14%
Total de Unidades: 560 unidades	VGV Projetado: R\$ 83.126.000,20



O empreendimento Residencial Smart House Amazonas, tem mostrado um desempenho positivo, com 99,46% das unidades vendidas até o momento. Durante o período analisado, houve um crescimento constante nas vendas, indicando uma estratégia comercial bem-sucedida. Com 560 unidades, este é um empreendimento de grande porte e já no primeiro ano de comercialização, foram

vendidas 51,96% do total de unidades, representando por volta de 290 unidades consolidadas, o que sugere uma boa aceitação inicial pelo mercado. A trajetória de vendas verificada, foi marcada por uma evolução estável e constante, refletindo em um sucesso deste projeto.

Informações Gerais	
Localização	Iranduba - AM
Carteira Nominal (R\$ mm)	10,70
Estoque (R\$ mm)	0,36
Unidades Total	560
Unidades Vendidas	558
% Vendido	99,46%
% Construído	100%

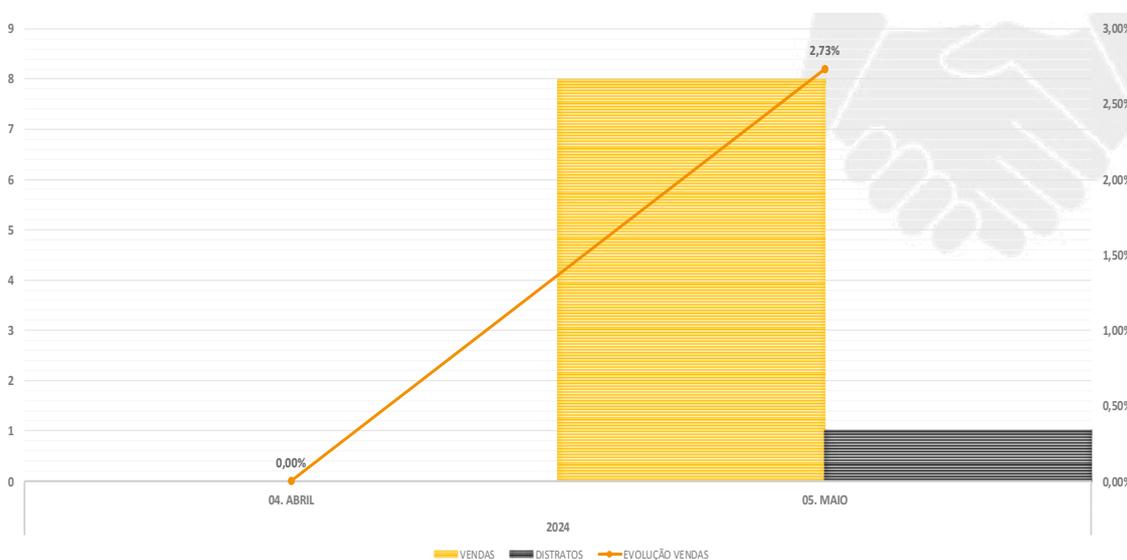


Praticamente todas as unidades já foram vendidas, gerando um Valor Presente de aproximadamente R\$ 4,8 milhões e a expectativa de receber em média R\$ 175k mensalmente nos próximos 12 meses. Presentemente, o projeto apresenta um bom faturamento mensal, sendo, em média, R\$ 100k de parcelas adimplentes. O total de parcelas recuperadas mensal fica entre R\$ 40k e R\$ 50k. O valor de parcelas antecipadas apresenta grande volatilidade, mas é quase garantido ao menos R\$ 20k ao mês. O foco da gestão agora deve ser em melhorar os números de inadimplência, que no total chegou a mais de R\$ 2,3 milhões em maio. Caso sejam realizados distratos unilaterais, o percentual de unidades vendidas deve cair, o que exige que a equipe de vendas permaneça preparada para agir.

II. Smart Tower Mosaico II

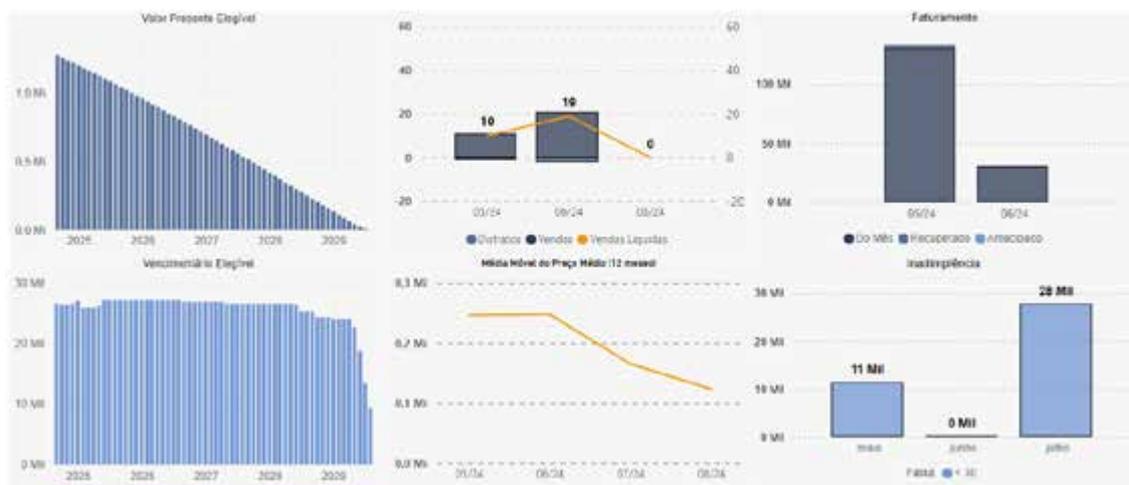
O Smart Tower Mosaico II é situado no centro do Parque Mosaico, o primeiro bairro planejado da cidade, localizado na Zona Oeste, que usufrui de um dos melhores IDHs (0,930) da cidade de Manaus. Condomínio residencial fechado, composto por 256 apartamentos de dois quartos com varanda espaçosa e fechadura eletrônica. Área de lazer completa com piscina adulto e infantil, área gourmet, quiosque para churrasco, playground, quadra beach tennis, portaria 24 horas, área técnica para ar-condicionado e duas estações para carregar carro elétrico. O empreendimento está em seu primeiro mês de comercialização, portanto, ainda não há observações relevantes sobre as vendas. 2,73% das unidades foram vendidas neste período. O VGV projetado é de R\$ 61,44.

Percentual de Obras: 5%	Lucro Contábil:
Total de Unidades: 256 unidades	VGV Projetado: R\$ 61.440.000,00



O empreendimento SMART TOWER MOSAICO II está em seu primeiro mês de comercialização, portanto, ainda não há observações relevantes sobre as vendas. Entretanto, foi verificado que 2,73% das unidades foram vendidas neste período inicial. Será mais pertinente avaliar o sucesso do empreendimento com um período maior de análise, permitindo uma visão mais abrangente de seu desempenho no mercado.

Informações Gerais	
Localização	Manaus – AM
Carteira Nominal (R\$ mm)	1,67
Estoque (R\$ mm)	66,18
Unidades Total	256
Unidades Vendidas	7
% Vendido	2,73%
% Construído	0%

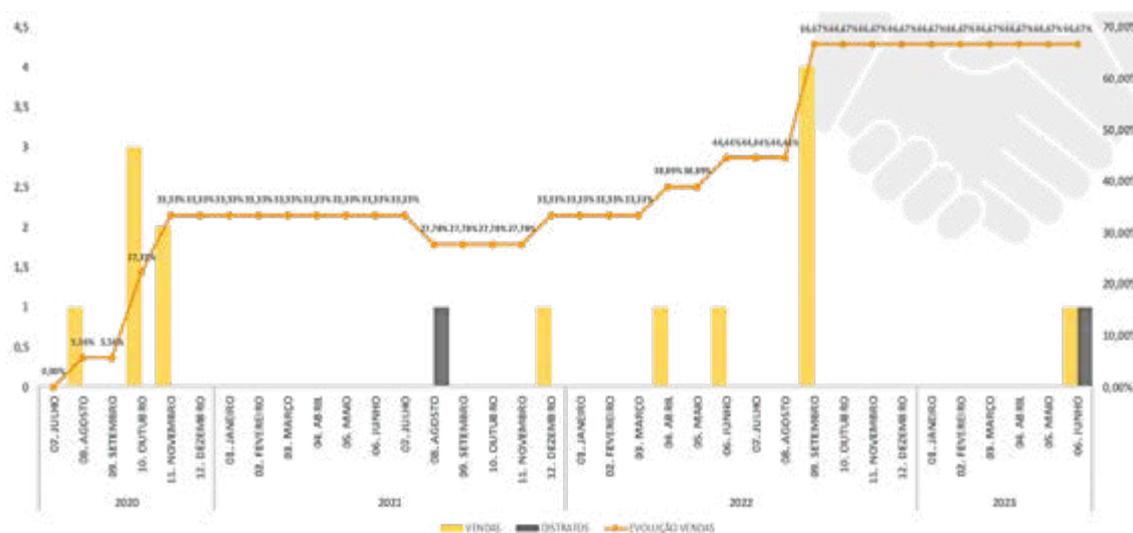


Até o final de junho, as vendas geraram um VP de ~R\$ 200 mil, decorrente de um vencimentário de ~ R\$ 5 mil. Por enquanto a inadimplência está em R\$ 0,2 mil. Os próximos passos incluem realizar as vendas das unidades, tomando cuidado para minimizar os riscos de distrato e inadimplência.

III. Smart Villa das Acácias

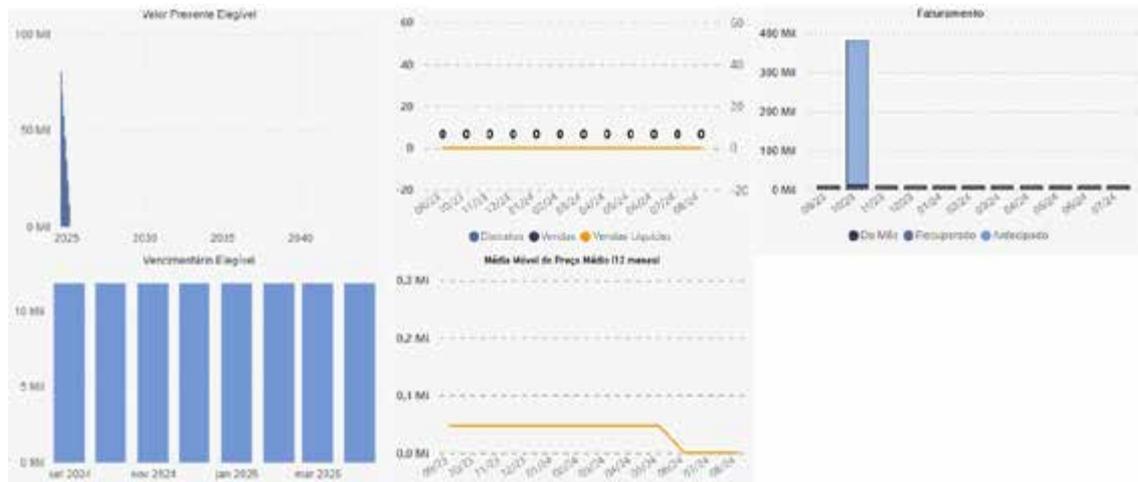
É um condomínio residencial localizado no bairro Ibituruna de médio-alto padrão e predominantemente residencial. Condomínio fechado composto por 18 casas de dois andares e 143,10m² de área construída em terreno a partir de 160m². São 3 tipologias diferentes com 3 quartos (uma suíte) e duas vagas de garagem. Possui área de lazer completa com piscina, espaço gourmet com churrasqueira, playground, espaço kids e portaria 24hrs.

Percentual de Obras: 70%	Lucro Contábil: 20%
Total de Unidades: 18 unidades	VGV Projetado: R\$ 13.016.000,81



Informações Gerais

Localização	Montes Claros - MG
Carteira Nominal (R\$ mm)	0,126
Estoque (R\$ mm)	5,16
Unidades Total	18
Unidades Vendidas	12
% Vendido	66,67%
% Construído	75%

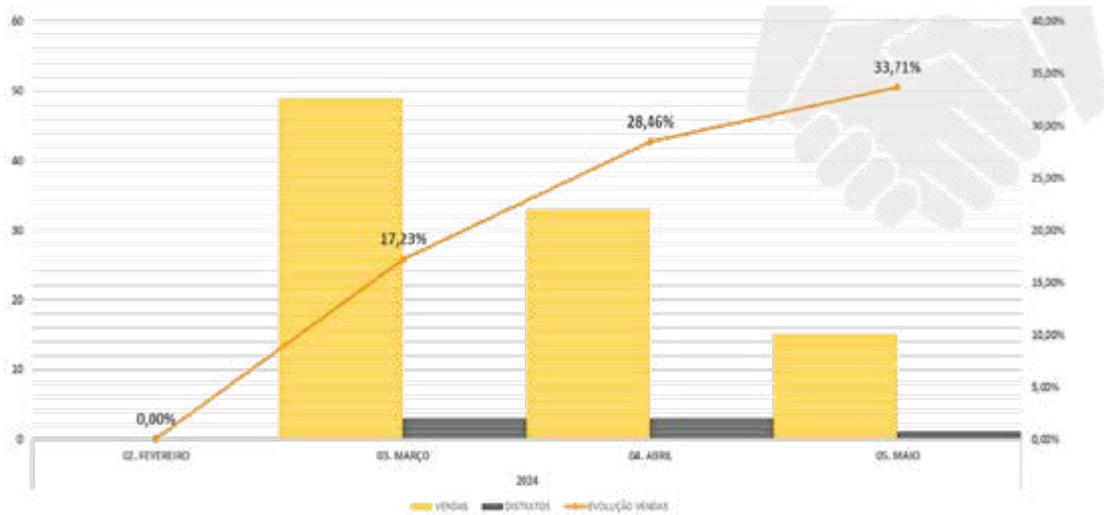


Por ser um projeto com menos unidades, é natural não verificarmos tantas vendas mensais. No momento o VP é de R\$ 100 mil, sendo que o estoque é de R\$ 5,16 milhões. Como podemos ver no gráfico de faturamento, tivemos em outubro de 2023 um grande valor antecipado, o que explica um vencimentário um pouco menor nos próximos meses. A inadimplência não se encontra em patamares elevados, sendo que nenhuma parcela está atrasada há mais que 90 dias, outro bom sinal.

IV. Smart São Judas

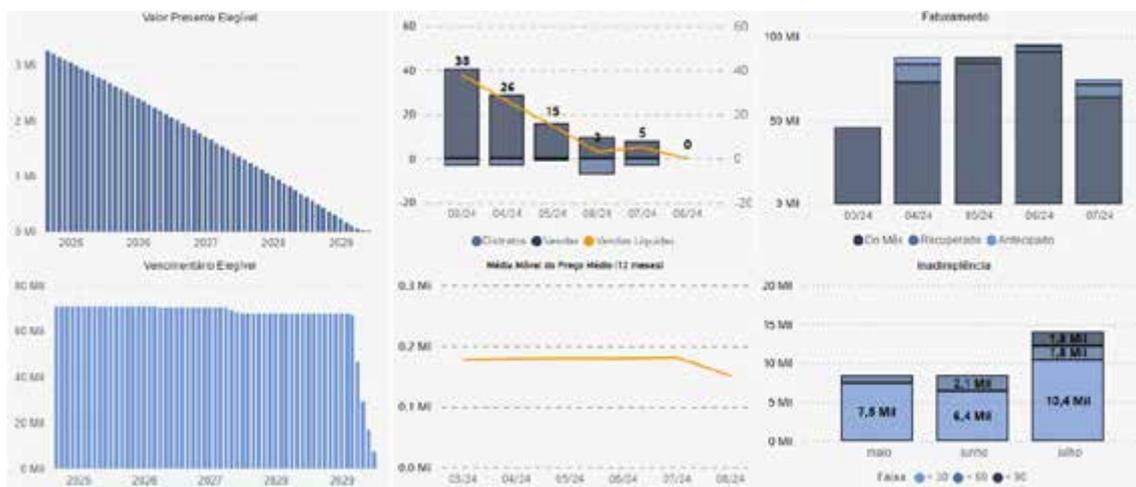
O Condomínio Smart Garden Ville é um residencial no bairro Santo Inácio na cidade de Montes Claros/MG com portaria 24 horas. Localizado próximo ao Maracanã, um dos maiores bairros no setor comercial da cidade e próximo à avenida São Judas, o empreendimento possui um fácil acesso a pontos comerciais como o principal shopping da cidade, farmácias e academias. São dois tipos de apartamento: o primeiro, localizado no térreo e com Garden privativo, e o segundo, localizado no segundo pavimento com varanda. O condomínio possui ainda área de lazer completa. VGV: R\$ 48,128 milhões.

Percentual de Obras: 8%	Lucro Contábil: -
Total de Unidades: 267 unidades	VGV Projetado: R\$ 48.128.000,00



A curva de vendas do empreendimento encontra-se em estágio inicial, porém já se observa resultados positivos desde o seu lançamento. A constatação de poucos distratos nos contratos sugere que as vendas realizadas até então refletem um padrão de qualidade, o que fortalece a confiança no projeto. De forma exitosa, o empreendimento alcançou rapidamente a marca de 33,71% das unidades vendidas em um curto espaço de tempo. Nesse contexto, ressalta-se a importância de manter uma tendência sólida de vendas no futuro para garantir o sucesso contínuo do empreendimento.

Informações Gerais	
Localização	Montes Claros - MG
Carteira Nominal (R\$ mm)	16,89
Estoque (R\$ mm)	30,75
Unidades Total	267
Unidades Vendidas	90
% Vendido	33,71%
% Construído	8%

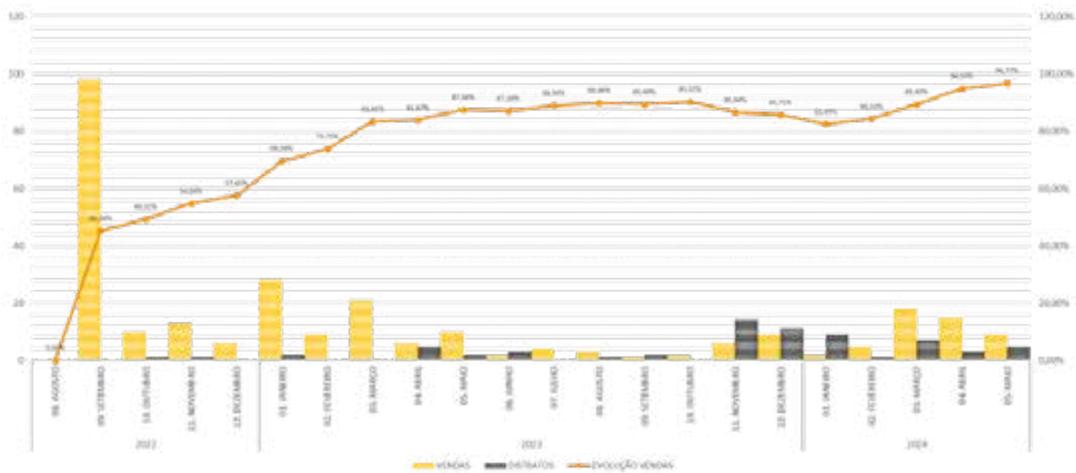


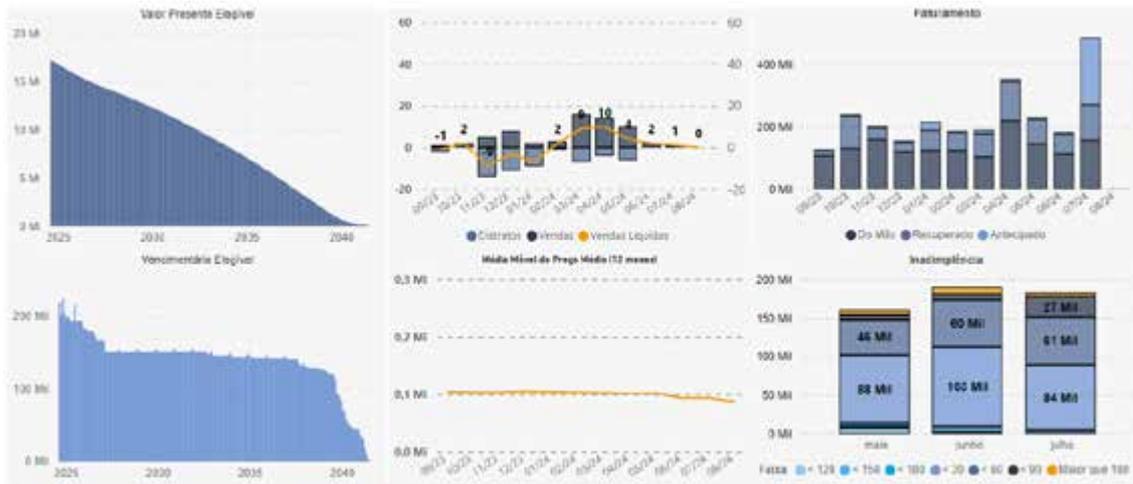
Já são 90 unidades vendidas, que geram um valor presente da carteira de quase R\$ 3 milhões a partir de um recebimento mensal de aproximadamente R\$ 60 mil pelos próximos anos, por enquanto. Ainda há 2/3 das unidades no estoque, o que deve diminuir na medida em que as obras avançam. Houve uma queda nas vendas nos últimos 3 meses, mas o que é normal para um projeto recém-lançado. O faturamento e a inadimplência apresentam bom números, algo a ser gerenciado.

V. Smart House São Roque

O Golden Park São Roque é um loteamento aberto no bairro Jardim Olímpico na cidade de Montes Claros/MG. Localizado em uma área estratégica, o empreendimento se encontra a menos de 10 minutos de uma das principais avenidas da cidade. É composto por 217 lotes a partir de 180m² e infraestrutura completa, com parcelas em um ótimo custo-benefício em relação à sua localização, ficando a menos de 15 min do aeroporto e vias de acesso da cidade.

Percentual de Obras: 50%	Lucro Contábil: 19,70%
Total de Unidades: 217 unidades	VGW Projetado: R\$ 32.023.000,22



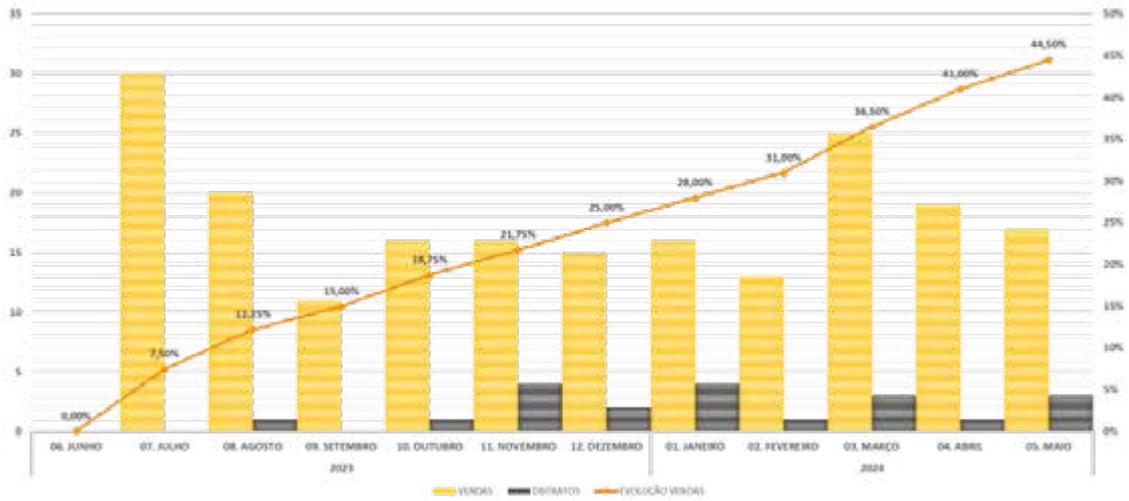


Com vendas avançadas, o valor presente já é de R\$ 22,83 milhões, decorrente de uma média de recebimentos de R\$ 223 mil mensalmente nos próximos anos. Os últimos 3 meses mostraram um bom desempenho de vendas, com valor médio de R\$ 100 mil por unidade. A inadimplência está relativamente elevada, com as parcelas recuperadas representando um valor relevante no faturamento mensal. No mês de maio/2024, por exemplo, o recuperado foi de R\$ 83 mil, de um total de R\$ 282 mil, aproximadamente 30% do faturamento. Nessa etapa, é importante fazer um bom gerenciamento da carteira, realizando negociações com os clientes inadimplentes e revendendo rapidamente os distratos ocasionais.

VI. Smart Ville Maricá

O Condomínio Smart Ville Maricá é um residencial fechado na cidade de Maricá/RJ, localizado no bairro Ubatiba. Com 46km de praias e seis lagoas, Maricá é o cenário ideal para quem procura beleza natural e opções de atividades ao ar livre. É composto por 400 casas de dois quartos com suíte e quintal privativo. Além disso, ainda possui área de lazer completa. Unidades a partir de 50m² de área construída e lotes de 138m². VGV: R\$ 98,726 milhões.

Percentual de Obras: 17%	Lucro Contábil: 18,01%
Total de Unidades: 400 unidades	VGV Projetado: R\$ 98.726.000,26



Nos primeiros dez meses de operação do empreendimento em Maricá, a empresa já alcançou aproximadamente 44,50% das vendas, evidenciando uma curva de crescimento positiva e consistente. Em três meses, foram realizadas cerca de 60 vendas, o que aponta para uma forte aceitação inicial do mercado. A constância nas vendas durante todo o período analisado sugere que a estratégia de vendas adotada foi eficaz. Além disso, o baixo índice de distratos reforça a qualidade dessas transações, indicando que as vendas realizadas são, em grande parte, boas vendas e refletem um bom nível de satisfação dos clientes.

Informações Gerais	
Localização	Maricá - RJ
Carteira Nominal (R\$ mm)	34,32
Estoque (R\$ mm)	55,76
Unidades Total	400
Unidades Vendidas	178
% Vendido	44,5%
% Construído	3%



As vendas nos últimos 12 meses apresentaram um bom desempenho, com vendas líquidas positivas e com uma média de 12 unidades por mês, com um preço médio de quase R\$ 200 mil. Além disso, a inadimplência parece estar controlada, sendo que nenhum cliente possui uma parcela não paga há mais que 90 dias. A média do faturamento tem ficado perto de R\$ 140 mil mensalmente. O desafio da gestão agora é de manter a boa performance de vendas e da inadimplência, sendo que o maior risco seria um atraso nas obras, que poderia gerar distratos e o não-pagamento de parcelas.

VII. Smart Golden Manaus

O Smart Golden Manaus é um empreendimento localizado na cidade de Manaus/AM no bairro Lagoa Azul na Zona Norte da cidade. É marcado pela presença da natureza e conta com biomas da região. O bairro possui também comércios como lojas, supermercados e drogarias. Será um loteamento aberto composto por 765 lotes, sendo 755 deles unifamiliar, dois comerciais e oito multifamiliar com infraestrutura completa e medida mínima de 200m² por unidade. VGV projetado de R\$ 68,85 milhões.

Área (mil m2)	600
Valor Aquisição (R\$ mm)	53,16
Terreno (R\$ mm)	3,27
(-) Incorporação e vendas (R\$ mm)	6,23
(-) Construção (R\$ mm)	29,88
(-) Impostos e taxas (R\$ mm)	30,42
Lucro projetado (R\$ mm)	23,6

VIII. Smart Campo Grande

O Smart Campo Grande é um empreendimento localizado na cidade de Campo Grande, RJ. Situado estrategicamente entre a Estrada Rio - São Paulo, o condomínio oferece fácil acesso às principais vias de entrada da cidade, garantindo conveniência e praticidade para seus moradores.

Esse empreendimento será um condomínio composto por 500 unidades habitacionais, sendo um apartamento com 2 quartos, 1 banheiro e varanda ou um apartamento com 2 quartos, 1 banheiro e garden. Além do apartamento, o condomínio conta com Salão de Festas, Churrasqueiras, Piscina, Quadra Poliesportiva e Playground. VGV projetado: R\$ 100,00 milhões

Área (mil m2)	58,41
Valor Aquisição (R\$ mm)	13,75
Custo Terreno (R\$ mm)	1,76
(-) Incorporação e vendas (R\$ mm)	15,00
(-) Construção (R\$ mm)	64,28
(-) Impostos e taxas (R\$ mm)	17,05
Lucro projetado (R\$ mm)	13,15

IX. Smart Golden Divinópolis

O Smart Golden Divinópolis se encontra localizado na cidade de Divinópolis/MG e será um loteamento composto por 545 lotes residenciais a partir de 200m². VGV projetado: R\$ 32,425 milhões.

Área (mil m2)	200,00
Valor Aquisição (R\$ mm)	18,81
Custo Terreno (R\$ mm)	0,37
(-) Incorporação e vendas (R\$ mm)	1,83
(-) Construção (R\$ mm)	16,84
(-) Impostos e taxas (R\$ mm)	8,90
Lucro projetado (R\$ mm)	5,51

X. Smart House Costa Azul

O Smart Costa Azul é um empreendimento na cidade de Itaboraí/RJ. Situado no bairro de Rio Várzea, conta com um projeto inovador, onde tudo foi pensado para valorizar a praticidade, com uma infraestrutura completa e o aproveitamento inteligente dos espaços.

Esse empreendimento será um condomínio composto por 300 unidades habitacionais com dois quartos, um banheiro e varanda. Além dos apartamentos, o condomínio conta com Salão de Festas, Churrasqueiras, Piscina, Pet Place, Horta Comunitária e Playground. VGV projetado: R\$ 54 milhões

Área (mil m2)	15,23
Valor Aquisição (R\$ mm)	3,80
Custo Terreno (R\$ mm)	0,16
(-) Incorporação e vendas (R\$ mm)	6,57
(-) Construção (R\$ mm)	33,98
(-) Impostos e taxas (R\$ mm)	8,93
Lucro projetado (R\$ mm)	8,00

XI. Smartville Itaboraí

O SmartVille Itaboraí é um empreendimento na cidade de Itaboraí/RJ. Situado no bairro de Venda das Pedras, sua localização permite fácil acesso a serviços gerais, como comércios, farmácias e supermercados.

Esse empreendimento será um condomínio composto por 350 unidades habitacionais. Essas unidades contam com dois quartos (sendo uma suíte) e banheiro social, além de espaço de lazer composto por Salão de Festas, Churrasqueiras, Piscina, Quadra Poliesportiva e Playground. VGV projetado: R\$ 70 milhões

Área (mil m2)	99,94
Valor Aquisição (R\$ mm)	10,03
Custo Terreno (R\$ mm)	0,68
(-) Incorporação e vendas (R\$ mm)	10,73
(-) Construção (R\$ mm)	53,88
(-) Impostos e taxas (R\$ mm)	14,42
Lucro projetado (R\$ mm)	10,57

XII. Smart House Golden Sul 2

O Golden Sul II é um loteamento na Fazenda Carrapato com acesso pelo bairro Mirante do Sol na cidade de Montes Claros/MG. Localizado próximo a alguns dos maiores bairros comerciais da cidade, o empreendimento conta com uma via de acesso tranquila e uma vista excelente para a cidade, além de ficar a apenas 10 minutos do principal Shopping do município. É composto por 540 lotes residenciais a partir de 180m². VGV projetado: R\$ 43,2 milhões.

Área (mil m2)	215,72
Valor Aquisição (R\$ mm)	23,28
Custo Terreno (R\$ mm)	0,33
(-) Incorporação e vendas (R\$ mm)	1,51
(-) Construção (R\$ mm)	16,17
(-) Impostos e taxas (R\$ mm)	8,62
Lucro projetado (R\$ mm)	8,28

XIII. Smart House Golden Sul 3

O Golden Sul III é um loteamento na Fazenda Carrapato com acesso pelo bairro Mirante do Sol na cidade de Montes Claros/MG. Localizado próximo a alguns dos maiores bairros comerciais da cidade, o empreendimento conta com uma via de acesso tranquila e uma vista excelente para a cidade, além de ficar a apenas 10 minutos do principal Shopping do município. É composto por 886 lotes residenciais a partir de 180m². VGV projetado: R\$ 70,88 milhões

Área (mil m2)	315,54
Valor Aquisição (R\$ mm)	31,38
Custo Terreno (R\$ mm)	0,33
(-) Incorporação e vendas (R\$ mm)	2,18
(-) Construção (R\$ mm)	23,70
(-) Impostos e taxas (R\$ mm)	16,37
Lucro projetado (R\$ mm)	9,73

XIV. Smart Golden Independência

O Golden Independência é um loteamento na cidade de Montes Claros/MG. O empreendimento está localizado no bairro Independência, que por sua vez é considerado um dos maiores bairros da cidade, possuindo fácil acesso a comércios de diferentes seguimentos. O loteamento também se encontra a menos de 8 minutos do aeroporto e é composto por 1100 unidades. VGV projetado: R\$ 77,00 milhões

Área (mil m2)	268,16
Valor Aquisição (R\$ mm)	6,81
Custo Terreno (R\$ mm)	0,20
(-) Incorporação e vendas (R\$ mm)	681,29
(-) Construção (R\$ mm)	6,03
(-) Impostos e taxas (R\$ mm)	3,06
Lucro projetado (R\$ mm)	2,68

XV. Smart Tower Itapuranga II

O Smart Tower Itapuranga II é um empreendimento na zona oeste da cidade de Manaus/AM. O bairro usufrui de um dos melhores IDHs de Manaus e se encontra localizado próximo à praia de Ponta Negra e é marcado pela forte presença da natureza e biomas da região.

Esse empreendimento será composto por 256 apartamentos, sendo esses apartamentos de ponta e apartamentos de meio. Além dos apartamentos, conta com uma vasta variedade de itens de lazer e calçadas, acesso veículos, circulação de veículos, circulação, guarita, lixeira, casa de gás, espaços zen, espaço gourmet/administrativo, academia, playground, piscina adulto e infantil, bicicletários coberto, quadra de beach tênis, pomares/hortas, duas praças de conveniência,

duas churrasqueiras, pet place e espaço piquenique/ espaço lazer, dois elevadores. VGV projetado: R\$ 85,76 milhões

Área (mil m2)	12,41
Valor Aquisição (R\$ mm)	11,73
Custo Terreno (R\$ mm)	1,37
(-) Incorporação e vendas (R\$ mm)	9,73
(-) Construção (R\$ mm)	46,26
(-) Impostos e taxas (R\$ mm)	13,42
Lucro projetado (R\$ mm)	15,25

XVI. Smart Belvedere

O Smart Belvedere é um empreendimento em Montes Claros/MG, que oferece o melhor em conforto. Situado no bairro Belvedere, sua localização é marcada por um ambiente familiar, estando próximo a farmácias, parques e a pontos de entretenimentos famosos na cidade, como, por exemplo, o ginásio Poliesportivo.

Esse empreendimento será um condomínio composto por 528 unidades habitacionais divididas em duas tipologias, sendo elas apartamento superior composto por: sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço, hall, banheiro, dois quartos e varanda; e apartamento térreo composto por: sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço, hall, banheiro, dois quartos, varanda e área privativa. Além dos apartamentos, o condomínio possui área de lazer completa com piscina adulto e infantil, espaço gourmet, academia ao ar livre, playground, petcare, área de churrasqueira, pergolados, quadra de beach tênis, portaria e bicicletário. VGV projetado: R\$ 89,76

Área (mil m2)	57,83
Valor Aquisição (R\$ mm)	8,93
Custo Terreno (R\$ mm)	0,40
(-) Incorporação e vendas (R\$ mm)	10,04
(-) Construção (R\$ mm)	68,69
(-) Impostos e taxas (R\$ mm)	16,91
Lucro projetado (R\$ mm)	6,63

XVII. Smart Tower Mosaico I

O Smart Tower Mosaico I é um empreendimento em Manaus/AM que oferece o melhor em conforto. Situado no centro do Parque Mosaico, sendo este o primeiro bairro planejado da cidade e localizado na Zona Oeste, o bairro usufrui de um dos melhores IDHs da cidade de Manaus.

Esse empreendimento será composto por 128 apartamentos de ponta e de meio. Além dos apartamentos, conta com uma vasta variedade de itens de lazer, como guarita, depósito de lixo/gás, administração, castelo d'água, área de lazer composta de espaço gourmet, churrasqueira, piscina adulto, piscina infantil, playground, praças, quadra beach tênis, bicicletário, pet place, área de piquenique, área carwash e área de estar, vias de circulação com calçadas, 02 elevadores. VGV: R\$ 44,80 milhões.

Área (mil m2)	7,71
Valor Aquisição (R\$ mm)	6,41
Custo Terreno (R\$ mm)	0,40
(-) Incorporação e vendas (R\$ mm)	5,64
(-) Construção (R\$ mm)	24,69
(-) Impostos e taxas (R\$ mm)	7,28
Lucro projetado (R\$ mm)	9,02

XVIII. Smart Tower Franceses

O Smart Tower Franceses é um empreendimento em Manaus/AM se encontra localizado no bairro Alvorada, na Zona Centro-Oeste da cidade. Devido à sua localização, possui uma vasta gama de acessibilidade a serviços, contando também com a presença de uma comunidade ativa em questões culturais, tomando como exemplo a sua escola de Samba nas festividades carnavalescas.

Esse empreendimento é composto por 320 apartamentos, sendo eles subdivididos entre apartamentos de ponta e apartamentos de meio. Possui guarita, salão de festas, coworking, brinquedoteca, piscina etc. VGV projetado: R\$ 86,4 milhões.

Área (mil m2)	19,31
Valor Aquisição (R\$ mm)	10,75
Custo Terreno (R\$ mm)	0,49
(-) Incorporação e vendas (R\$ mm)	9,36
(-) Construção (R\$ mm)	44,85
(-) Impostos e taxas (R\$ mm)	11,65
Lucro projetado (R\$ mm)	12,49

XIX. Smart Tower Chácara Inverno

O Smart Tower Chácara Inverno se encontra localizado na cidade de Manaus/AM e será um empreendimento composto por 448 apartamentos. VGV projetado: R\$ 98,56 milhões.

Área (mil m2)	70,01
Valor Aquisição (R\$ mm)	24,64
Custo Terreno (R\$ mm)	1,28
(-) Incorporação e vendas (R\$ mm)	22,18
(-) Construção (R\$ mm)	115,48
(-) Impostos e taxas (R\$ mm)	29,40
Lucro projetado (R\$ mm)	31,03

XX. Smart Ville Divinópolis

O Smart Ville Divinópolis é um condomínio fechado de lotes na cidade de Divinópolis/MG. Situado próximo ao bairro Nossa Senhora das Graças, este projeto imobiliário possui uma ampla variedade de serviços, como parques e igrejas, supermercados, bares e posto de saúde. Esse empreendimento será um condomínio fechado de lotes, composto por 300 unidades. VGV projetado: R\$ 30 milhões.

Área (mil m2)	200,00
Valor Aquisição (R\$ mm)	18,81
Custo Terreno (R\$ mm)	0,37
(-) Incorporação e vendas (R\$ mm)	1,83
(-) Construção (R\$ mm)	16,84
(-) Impostos e taxas (R\$ mm)	8,90
Lucro projetado (R\$ mm)	5,51

Estratégia(s) de venda(s) e cobrança(s)**a) Estratégia**

O ponto chave para a manutenção do fluxo constante de receitas é a força do setor de vendas de todos os loteamentos desenvolvidos pela Smart. Ao lançar o produto, e dependendo do tipo desse, são adaptadas as condições comerciais necessárias para garantir um fluxo de vendas constante para sempre aumentar o valor de entrada operacional no fluxo de caixa e o Patrimônio.

Sobre a estratégia de distrato, devido a promulgação da lei 13.786/2018, em caso de distrato por inadimplência do mutuário, a empreendedora tem direito de reter grande parte do valor pago pelo cliente, sendo que as receitas dos clientes distratados se configuram como uma receita a mais do empreendimento, não prevista em viabilidade. Essa lei trouxe segurança jurídica e administrativa para o negócio.

b) Processo(s) de Venda(s) e Lançamento(s):

Em todas as cidades que a Smart desenvolve algum empreendimento, ela constrói uma loja de vendas padrão, com equipe própria de corretores e um gerente local para relacionamento também com as imobiliárias locais parceiras. Todas as pessoas relacionadas as vendas são treinadas para usar nossos Softwares, que fazem todo o processo desde a captação de possíveis clientes até a assinatura de contrato de compra e venda de forma digital (caso seja desejo do cliente). A Smart tem um setor de marketing interno para direcionar toda a estratégia das vendas. No caso específico da cidade de Montes Claros, como é a maior empresa imobiliária local, com vários empreendimentos de sucesso já desenvolvidos, a procura pelos produtos acontece quase que de forma espontânea.

c) Processo de cobrança e distrato:

A cobrança é feita por uma equipe interna do Centro de Serviços do Grupo Smart, no mesmo local físico dos outros setores administrativos, o que é importante

na produtividade pela sinergia com os demais setores, principalmente jurídico e secretaria de vendas.

Quanto a abordagem da cobrança, segue o plano de ação:

1 a 30 dias -> cobrança telefônica e meios digitais;

31 a 90 dias -> Cobrança telefônica e meios digitais, inscrição do nome do inadimplente em órgãos de proteção ao crédito;

Acima de 90 dias -> Notificação via AR e meios digitais (isso já é previsto em contrato de compra e venda), onde o cliente é obrigado a purgar toda a dívida em 15 dias do recebimento da notificação, caso contrário a empreendedora rescinde unilateralmente com as devidas retenções previstas na lei 13.786/2018 e o lote volta como estoque para comercialização;

Sobre a Gestora: SH Asset LTDA

Fundada em 2020, a SH Asset Capital Gestão de Recursos Ltda. é uma gestora de carteiras de fundos de investimentos focada em produtos relacionados ao mercado de crédito estruturado.

O Sr. Renan Barreto Jorge é o diretor da Gestora responsável pela atividade de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 21/2021, conforme alterada.

O Sr. Raffael Menezes é o diretor da Gestora responsável pela (i) gestão de risco, cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos, nos termos da Resolução CVM nº 21/2021, conforme alterada; (ii) verificação da implementação, aplicação e eficácia das regras constantes na Política de Cadastro e Distribuição (iii) supervisão dos procedimentos e controles internos previstos na Resolução CVM nº 35/2021, e (iv) cumprimento das normas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo estabelecidas na Resolução CVM nº 50/2021, conforme alterada e no Ofício-Circular nº 5/2015/SIN/CVM.

Para mais informações: <https://www.shasset.com.br/>

Na presente data, a Gestora atua na gestão de fundos de investimentos variados, inclusive, mas não limitado a FIM, FIC FIM, FIP, FIDC e FIDC NP e FII.

A SH Asset conta com 8 colaboradores especializados nas áreas de investimento, riscos, compliance, a área comercial e tecnologia. Os sistemas de informática utilizados são tanto próprios quanto de terceiros, e foram configurados com funcionalidade de atribuição de acessos controlados, de forma que, toda a infraestrutura de informática é segmentada, com acesso aos espaços virtuais restritos correspondentes a cada departamento, acessados somente por meio de usuário e senha.

As regras e procedimentos de controles internos são detalhados nos seguintes códigos, políticas e manuais: (i) Código de Conduta Ética; (ii) Política de Gestão de Riscos; (iii) Política de Negociação de Valores Mobiliários por

Colaboradores; (iv) Política de Alocação de Ordens; (v) Formulário de Referência; (vi) Política de Suitability; (vii) Política de Voto; e (viii) Manual de Controles Internos; todos publicados no seu web site <https://www.Shasset.com.br/>

A SH possui 2 Fundos de investimentos totalizando R\$ 47 MM sobre gestão

A SH é composta por 2 (dois) diretores, com as suas respectivas atribuições. Além de sua Diretoria, a administração conta ainda com os seguintes comitês:

As reuniões da diretoria são realizadas semanalmente para acompanhamento e deliberações sobre questões relevantes da sociedade.

A diretoria é eleita pelos sócios, que, por sua vez, tem como competência deliberar sobre as principais matérias envolvendo a sociedade, tais como eleição e destituição dos administradores, alterações do contrato social, distribuição de lucros, compra, venda ou oneração de bens imóveis, entre outros previstos em lei e no contrato social.

A administração conta ainda com os seguintes comitês internos:

Comitê de Investimento: Tem por objetivo a análise de operações e aprovação de novas originações.

Comitê de Riscos: Tem por objetivo discutir temas relacionados a gestão de riscos, gestão de capital e controles incluindo: i) a aprovação e revisão da Política de Gestão de Risco; ii) tratamento de assuntos relativos aos riscos de Mercado, Crédito, Liquidez, Operacional e outros relevantes que possam afetar a instituição e os fundos; iii) definição de cenários de estresse; iv) revisão e aprovação do Plano de Continuidade de Negócios; v) assuntos gerenciais e regulatórios relevantes para a gestão de riscos; vi) promoção do aperfeiçoamento da cultura de risco da instituição.

Comitê de Compliance: Tem por objetivo abordar questões previstas no Manual de Conduta e Ética da SH ("Manual") tais como: (i) analisar todos os casos que cheguem ao conhecimento do comitê sobre o potencial descumprimento dos preceitos éticos e de compliance previstos no Manual; (ii) definir as eventuais sanções aos colaboradores; (iii) analisar situações que possam ser caracterizadas como "conflitos de interesse" pessoais e profissionais; (iv) aprovação de políticas e manuais; (v) submissão do relatório de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, que

monitora ocorrência de situações atípicas; e (vi) sugestões para melhoria da estrutura de governança.

b. em relação aos comitês, sua composição, frequência com que são realizadas suas reuniões e a forma como são registradas suas decisões

Comitê de Investimento: É composto pela diretora executiva e pelos diretores responsáveis pela administração de recursos de terceiros; por investimentos; por jurídico, riscos e controles internos; e por serviços de crédito (membros votantes). Suas reuniões são realizadas em periodicidade extraordinária, conforme necessidade para aprovação de novas operações, por meio eletrônico.

Comitê de Riscos: É composto pelos diretores responsáveis por jurídico, riscos e controles internos; por serviços de crédito; por investimentos; por gestão comercial (membros votantes); gerente de riscos e gerente de compliance. As reuniões são realizadas mensalmente e formalizadas através de atas.

Comitê de Compliance: É composto pelos diretores responsáveis por jurídico, riscos e controles internos; por investimentos; por serviços de crédito; por gestão comercial (membros votantes); gerente de compliance e gerente de riscos. As reuniões são realizadas mensalmente e formalizadas através de atas.

Comitê de Acompanhamento de Ativos e Provisão de Devedores Duvidosos (PDD): É composto pela diretora executiva e pelos diretores responsáveis por jurídico, riscos e controles internos; por serviços de crédito; por investimentos (membros votantes); e equipe de gestão de ativos. As reuniões são realizadas mensalmente, sendo as atas enviadas para o administrador do fundo. Nas reuniões é quantificado a recomendação de PDD mensal para os ativos em situação de alerta ou em processo judicial.

Sobre Smart House Holding

A SMART HOUSE HOLDING é uma empresa de investimentos com alocação em real state, mineração e finanças.

O setor de real estate é representado pela SMART REAL STATES (CNPJ 53.518.606/0001-80).

Possui participação acionária direta e indireta em loteamentos com mais de 6mil lotes e 6 milhões de m2 urbanizados, além de dezenas de incorporações verticais e horizontais em vários estados do Brasil.

A SMART REAL STATES (CNPJ 53.518.606/0001-80) realiza incorporações imobiliárias e loteamentos através de dezenas de SPE'S, algumas delas possuem sócios estratégicos, o que trouxe a holding a experiencia para lidar com parceiros externos nos projetos e entender as particularidades do setor em diferentes cidades e regiões.

Missão:

Temos como missão planejar, executar e gerir projetos em loteamento e incorporações, de forma a agregar valor social e econômico ao setor habitacional, construindo soluções importantes para investidores interessados em geração de valor por meio de ativos consistentes e estruturados.

Visão:

Temos como objetivo ser referência em desenvolvimento e gestão de projetos imobiliários pelo país, com foco em cidades médias e grandes, gerando resultados sociais para as regiões e excelentes retornos para os investidores.

Valores:

Nossos valores são a inteligência, transparência e inovação.

A inteligência está relacionada com a forma como o grupo se propõe a pensar as soluções.

A transparência é focada no nosso relacionamento com nossos stakeholders, sempre de forma clara e de forma a construir oportunidades em conjunto.

A inovação está relacionada com como pensamos a nossa forma de atuar, inovando em processos, rotinas, ideias e projetos.

2. Executivos:

André Colares

Formado em Medicina, André iniciou sua trajetória como empreendedor em 2009, gerindo negócios familiares e pequenos empreendimentos próprios. Em 2013 juntamente com seu irmão e Co-Fundador, Victor Colares, fundou a Smart House, iniciando uma jornada que consolidaria de forma exponencial a sua carreira como empreendedor, financista e desenvolvedor imobiliário.

Como CEO e Fundador da Smart House Holding, é reconhecido por sua excelência e diversificação estratégica nos setores imobiliário, financeiro e de mineração. Desenvolveu visão estratégica e habilidade para identificar oportunidades de investimento, e junto à sua equipe na Smart House Holding tem impulsionado o sucesso da empresa através de investimentos em incorporações imobiliárias, loteamentos em vários estados do país, operações mineradoras, compra e venda de ativos, além da gestão de créditos estressados e outros setores.

Sob sua liderança, a Smart House Holding continua a expandir suas fronteiras, consolidando-se de forma influente e inovadora no cenário empresarial. Com um compromisso de excelência, integridade e criação de valor, André é uma figura respeitada no mundo dos negócios, cujas realizações inspiram e motivam outros a alcançarem o sucesso.

Victor Colares

Com formação acadêmica em Medicina, e inspirado pelos passos do Pai, Sr. Leopoldo Colares, Victor se destacou cedo como empreendedor, e tão logo também nas áreas de finanças e desenvolvimento imobiliário.

Desde 2013, como Co-Fundador e Diretor Administrativo da Smart House Holding, ele desempenha um papel fundamental na liderança e gestão da empresa, principalmente ao que diz respeito ao Financeiro Administrativo.

Com uma abordagem estratégica e a longo prazo, orienta a Smart House Holding em investimentos diversificados, que abrangem desde incorporações imobiliárias até loteamentos, operações em mineradoras, compra e venda de ativos e gestão de créditos estressados, em diferentes regiões do país, dentre elas os estados de Minas Gerais, Amazonas, Rio de Janeiro, Bahia, Pernambuco, Piauí e Alagoas. Sua visão e contribuições têm sido fundamentais para o sucesso contínuo da empresa.

Alessandro Gonçalves

Bacharel em Engenharia Civil, possuindo MBA em Produção e Qualidade e em Auditoria, Perícia e Avaliação, Alessandro Gonçalves possui grande experiência nas áreas de planejamento, custos, captação de recursos estruturados para operações imobiliárias e prospecção de negócios.

Atuou por nove anos no mercado de construção, apresentando-se como um profissional diferenciado pela amplitude e domínio no seu exercício profissional. Após esse período, ingressou na Smart Empreendimentos e se tornou Sócio e Diretor de Operações da empresa em 2018, sendo desde então responsável por toda a área de engenharia do grupo, coordenando desde o estudo da viabilidade dos empreendimentos, execução da operação até a entrega do empreendimento ao cliente.

João Linhares

Formado em Ciências Econômicas, atua no mercado imobiliário desde 2009. Constituiu empresa própria no setor assim como uma carreira sólida, fundamentada na experiência de participar ativamente da entrega de mais de 15 mil unidades habitacionais sob sua gestão ao longo dessa trajetória, abrangendo estados como Minas Gerais, Amazonas, Rio de Janeiro, além da prospecção de áreas e relacionamento público no estado do Ceará.

Em 2013 teve o seu primeiro contato com a Smart, prestando serviços imobiliários à Empresa e cultivando um relacionamento que em 2018 se converteria em um convite para integrar o corpo da diretoria da empresa como Gerente Comercial e sócio. Foi o responsável por abrir as portas e apresentar à Smart mercados externos a Minas Gerais, onde mantém sede até a data atual.

Smart Consultoria Imobiliária

Nome:

CPF:

SH Asset Ltda

Nome: Renan Barreto Jorge

CPF: 037.706.341- 01

Estudo de Viabilidade FII SMART FOLLOW ON _vf.docx

Documento número #9273218a-cd9c-41c3-902c-39edad20e98a

Hash do documento original (SHA256): f5d9f6d4b5bd9a3dda4f8e947a8337b682efd06431d7ac5ed579b641f28acd48

Assinaturas

✔ **Raffael Faustino Menezes**
CPF: 700.920.461-69
Assinou em 19 ago 2024 às 14:14:36

✔ **Renan Barreto Jorge**
CPF: 037.706.341-01
Assinou em 19 ago 2024 às 14:34:45

Log

- 19 ago 2024, 14:13:00 Operador com email eramos@shasset.com.br na Conta 3a384929-c4fb-40f1-9475-101bda24c30f criou este documento número 9273218a-cd9c-41c3-902c-39edad20e98a. Data limite para assinatura do documento: 18 de setembro de 2024 (14:12). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 19 ago 2024, 14:13:20 Operador com email eramos@shasset.com.br na Conta 3a384929-c4fb-40f1-9475-101bda24c30f adicionou à Lista de Assinatura: rfaustino@shasset.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Raffael Faustino Menezes.
- 19 ago 2024, 14:13:20 Operador com email eramos@shasset.com.br na Conta 3a384929-c4fb-40f1-9475-101bda24c30f adicionou à Lista de Assinatura: rbarreto@shasset.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Renan Barreto Jorge e CPF 037.706.341-01.
- 19 ago 2024, 14:14:36 Raffael Faustino Menezes assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail rfaustino@shasset.com.br. CPF informado: 700.920.461-69. IP: 177.115.223.164. Componente de assinatura versão 1.955.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 ago 2024, 14:34:45 Renan Barreto Jorge assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail rbarreto@shasset.com.br. CPF informado: 037.706.341-01. IP: 177.115.223.164. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5909 e longitude -46.6808. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.955.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 ago 2024, 14:34:45 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 9273218a-cd9c-41c3-902c-39edad20e98a.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 9273218a-cd9c-41c3-902c-39edad20e98a, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

("Fundo")

ADMINISTRADORA

planner 

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

GESTORA

SH  **ASSET**

SH ASSET CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS