



OFERTA DESTINADA PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS

Smart Real Estate FII - 2ª Emissão

MANUAL DE PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS

06/09/2024 – Versão 02

Sumário

- Disclaimer.....03
- Dados da Oferta04
- Modalidades da Oferta.....05
- Tipo de Rateio.....06
- Cronograma.....07
- Referências.....08

Disclaimer

Este Manual de Procedimentos Operacionais tem o objetivo de auxiliar os Participantes da Oferta a consultar as principais informações contidas nos documentos da oferta.

Toda e qualquer informação oficial deve ser consultada junto aos documentos oficiais da oferta.

Caso haja divergência entre o presente documento com relação aos documentos da oferta, prevalecerá as disposições constantes no Aviso ao Mercado, Prospecto Preliminar, etc.

[B]³

DADOS DA OFERTA

EMISSOR

Smart Real Estate FII – CNPJ: 53.730.029/0001-95

Emissão: **2**

Oferta: **Primária**

Valor Mobiliário: **Cotas**

Preço de Emissão: **R\$ 99,49**

Taxa de Distribuição Primária: **R\$ 0,51**

Oferta Base: **500.000 cotas**

Montante da Oferta: **R\$ 50.000.000,00**

Lote Adicional: **não tem**

Distribuição Parcial: **SIM**

Montante Mínimo da Oferta: **150.000 cotas**

COORDENADOR LÍDER – **PLANNER CTVM S.A.**

Contato: Danilo Luiz Iasi Moura

Tel.: +55 (11) 2172-2795

E-mail: dmoura@planner.com.br

TIPO DE ADESÃO

Via Carta Convite

\$

Preço de Subscrição: **R\$ 100,00**

(Preço de Emissão + Taxa de Distribuição Primária)

Adesão de cada investidor por mais de um participante

ISIN

BRSMRER01M11

Ticker

SMRE15

Reservas em

Quantidade

OFERTA DESTINADA PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS

MODALIDADES DA OFERTA

MOD.

NÃO VINCULADOS

2

Compra condicionando à colocação do total da oferta base

3

Compra condicionando à colocação do mínimo, recebe proporcional

4

Compra condicionando à colocação do mínimo, recebe total

Limite Mínimo

100 cotas

Limite Máximo

Não há cotas

Carteira (Lock-up)

2101-6 (livre)

MOD.

VINCULADOS

7

Compra condicionando à colocação do total da oferta base

8

Compra condicionando à colocação do mínimo, recebe proporcional

9

Compra condicionando à colocação do mínimo, recebe total

Limite Mínimo

100 cotas

Limite Máximo

Não há cotas

Carteira (Lock-up)

2101-6 (livre)

Em caso de Distribuição Parcial:

- As modalidades 2 e 7 não serão alocadas na oferta.
- As modalidades 3 e 8 sofrerão aplicação de um redutor proporcional (a ser calculado).
- As modalidades 4 e 9 serão atendidas integralmente.

OFERTA DESTINADA PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS

Investidores

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”)

OFERTA DESTINADA PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS

TIPO DE RATEIO

**Ordem cronológica****OFERTA DESTINADA PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS**

CRONOGRAMA

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

ELEMENTOS DA OFERTA	REFERÊNCIA
Emissor	Seção Capa do Prospecto
Emissão	Seção Capa do Prospecto
Oferta	Seção Capa do Prospecto
Valor Mobiliário	Seção Capa do Prospecto
Preço da Cota	Pág. 04 do Prospecto
Taxa de Distribuição Primária	Pág. 04 do Prospecto
Oferta Base	Pág. 05 do Prospecto
Montante da Oferta	Seção Capa do Prospecto
Lote Adicional	Pág. 05 do Prospecto
Distribuição Parcial	Pág. 55 do Prospecto
Montante Mínimo da Oferta	Pág. 05 do Prospecto
Coordenador Líder	Seção Capa do Prospecto
Tipo de Adesão	Pág. 76 do Prospecto
Preço de Subscrição	Pág. 105 do Prospecto
Cronograma	Pág. 39 do Prospecto
Tipo de Rateio	Pág. 57 do Prospecto