

## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

*Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.*

**Informações Essenciais**  
**Oferta Pública Primária de Cotas da 3<sup>a</sup> (terceira) Emissão da Classe Única do**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**SMART REAL ESTATE - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.*

### ALERTAS

<b>Risco de</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Perda do principal</b>	A realização de investimentos nas cotas da 3 <sup>a</sup> (terceira) emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada (“Fundo”, “Cotas”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente) envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo seu investimento. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input type="checkbox"/>	<b>Responsabilidade ilimitada</b>	A responsabilidade dos cotistas perante o Fundo é limitada ao valor das Cotias subscritas, nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”).
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Falta de liquidez</b>	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Produto complexo</b>	A Oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das Cotas.

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
<b>A. Valor mobiliário</b>	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
<b>a.1) Quantidade ofertada</b>	1.000.000 (um milhão) de Cotas.	Capa do Prospecto e Seção 2.7 do Prospecto
<b>a.2) Preço unitário</b>	Preço de emissão no valor de R\$ 92,49 (noventa e dois reais e quarenta e nove centavos), acrescido do Custo Unitário de Distribuição no valor de R\$ 2,51 (dois reais e cinquenta e um centavos) por cota, perfazendo o valor de R\$ 950,00 (noventa e cinco reais).	Capa do Prospecto e Seção 2.5 do Prospecto
<b>a.3) Montante Ofertado</b>	R\$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição.	Capa do Prospecto e Seção 2.6 do Prospecto
<b>a.4) Lote suplementar</b>	Não.	N/A
<b>a.5) Lote adicional</b>	Não.	N/A
<b>Qual mercado de negociação?</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, em Mercado de Bolsa.	Capa do Prospecto e Seção 2.4 do Prospecto
<b>Código de negociação</b>	SMRE11.	Capa do Prospecto
<b>B. Outras informações</b>		
<b>Emissor</b>	<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA</b> CNPJ nº 53.730.029/0001-95 <b>Classe de Cotas:</b> Classe Única.	Capa do Prospecto e Seção 2.1 do Prospecto
<b>Administradora</b>	<b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b> CNPJ nº 00.806.535/0001-54 <a href="https://www.planner.com.br/">https://www.planner.com.br/</a>	Capa do Prospecto e Seção 14.1 do Prospecto
<b>Gestora</b>	<b>SH ASSET CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> CNPJ nº 37.123.902/0001-25 <a href="https://www.shasset.com.br/">https://www.shasset.com.br/</a>	Capa do Prospecto e Seção 14.1 do Prospecto

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais Informações
<b>Qual será a destinação dos recursos da oferta?</b>	Observada a política de investimentos da classe do Fundo, disposta no Capítulo 4 do Regulamento e no Seção 3.1 do Prospecto, os recursos líquidos provenientes da Terceira Emissão e da Oferta serão aplicados, sob a gestão da Gestora, <b>DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA</b> , nos termos do Regulamento.	Seção 3.1 do Prospecto

### 3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO

#### Mais Informações

Informações sobre a Gestora	A SH ASSET CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.123.902/0001-25, é uma gestora de carteiras de fundos de investimentos focada em produtos relacionados ao mercado de crédito estruturado.	Seção 15 do Prospecto
Informações sobre a Administradora	A PLANNER CORRETORA DE VALORES LTDA. foi a primeira corretora de valores brasileira com sistema de gestão alinhado aos padrões internacionais da ISO 9001 e uma das únicas corretoras independentes “fullservice” do Brasil. Atua nos segmentos de Administração e Gestão de Fundos de Investimentos, Agente Fiduciário, Coordenador de Ofertas Públicas de Títulos e Valores Mobiliários, além de outros serviços customizados no mercado financeiro. Foi eleita Corretora do Ano no prêmio Broadcast Analistas 2022 e conquistou pela B3 os selos de Qualificação Operacional para Agro, Execution, Retail, e Non Resident Investor Broker, certificação obtida por poucas corretoras independentes.	Seção 15 do Prospecto

### SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO

#### Probabilidade

#### Impacto Financeiro

<b>1. Fatores macroeconômicos relevantes:</b> O mercado de capitais brasileiro 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 valores mobiliários emitidos no país.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>2. Risco imobiliário:</b> Os empreendimentos investidos indiretamente pelo Fundo poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios; (iii) mudanças socioeconômicas; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos; (vi) entre outros.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>3. Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários:</b> O investimento nas cotas do Fundo 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.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>4. Indisponibilidade de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário até o encerramento da Oferta:</b> As cotas emitidas na Oferta somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>5. Riscos relacionados à liquidez das cotas e da carteira do Fundo:</b> Os ativos do Fundo poderão ter liquidez baixa comparativamente a outras modalidades de investimento. Os fundos imobiliários são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de cotas, que pode influenciar na liquidez das cotas no mercado secundário.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

#### 4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO

**Mais Informações**

##### INFORMAÇÕES SOBRE A COTA DO FUNDO DE INVESTIMENTO

<b>Principais características</b>	Classe única; não resgatáveis; escritural e nominativa; conferem direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador.	Seção 2.2 do Prospecto
<b>Prazo de duração do fundo</b>	Indeterminado.	Seção 15 do Prospecto
<b>Restrições à livre negociação</b>	Sem restrição.	Seção 7.1 do Prospecto

#### 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA

**Mais Informações**

##### PARTICIPAÇÃO NA OFERTA

<b>Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)</b>	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em geral.	Seções 2.3 e 8.3 do Prospecto
<b>Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade</b>	Os Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início têm direito de preferência na subscrição das Cotas, proporcional ao número de cotas do Fundo já possuídas. A quantidade máxima de novas Cotas será um número inteiro, com frações arredondadas para baixo.	Seção 6.2 do Prospecto
<b>Qual o valor mínimo para investimento?</b>	100 (cem) Cotas por Investidor, totalizando R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição. Não aplicável aos cotistas que exerçerem direito de preferência.	Seção 8.9 do Prospecto
<b>Como participar da oferta?</b>	Os cotistas deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e os demais Investidores deverão formalizar seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento junto ao Coordenador Líder ou às Instituições Participantes.	Seção 8.4 do Prospecto
<b>Como será feito o rateio?</b>	Por meio da alocação por ordem de recebimento dos Pedidos de Subscrição, considerando o momento de apresentação do Pedido de Subscrição.	Seção 8.5 do Prospecto

## 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA

Mais Informações

### PARTICIPAÇÃO NA OFERTA

<b>Como poderei saber o resultado do rateio?</b>	Até o dia útil anterior à data de liquidação pelo Coordenador Líder.	Seção 8.5 do Prospecto
<b>O ofertante pode desistir da oferta?</b>	A oferta é irrevogável e irretratável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 8.1 do Prospecto
<b>Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?</b>	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e Cofins, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do Prospecto
<b>Indicação de local para obtenção do Prospecto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Administradora e Coordenador Líder:</b>  <a href="https://www.planner.com.br/">https://www.planner.com.br/</a> (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);</li> <li>• <b>Gestora:</b>  <a href="https://www.shasset.com.br/relatorios/">https://www.shasset.com.br/relatorios/</a> (neste website clicar em “Prospecto Definitivo” ou a opção desejada, após divulgados);</li> <li>• <b>CVM:</b>  <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (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);</li> <li>• <b>Fundos.NET:</b>  <b>Website:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a>, 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;</li> </ul>	Seção 5.1 do Prospecto

## 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA

Mais Informações

### PARTICIPAÇÃO NA OFERTA

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>B3:</b> 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</li> <li>• <b>Instituições Participantes:</b> 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 (<a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a>).</li> </ul>	
<b>Quem são os coordenadores da oferta?</b>	<b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , como coordenador líder.	Capa do Prospecto e Seção 14.2 do Prospecto
<b>Outras instituições participantes da distribuição</b>	A distribuição das Cotas poderá contar com a participação de outras instituições financeiras intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, contratadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta.	Capa do Prospecto e Seção 8.4. do Prospecto
<b>Procedimento de colocação</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços. <input type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição.	Seção 2.1 do Prospecto
<b>Qual o período de reservas?</b>	Não existirão reservas antecipadas para a Oferta.	Seção 5.1 do Prospecto
<b>Qual a data da fixação de preços?</b>	A data de divulgação do Ato da Administradora de Rerratificação, ou seja, 30/01/2025.	Seção 8.3 do Prospecto
<b>Qual a data de divulgação do resultado do rateio?</b>	08/05/2025.	Seção 5.1 do Prospecto
<b>Qual a data da liquidação da oferta?</b>	A liquidação do Direito de Preferência ocorrerá em 02/05/2025, e a liquidação da Oferta ocorrerá em 09/05/2025.	Seção 5.1 do Prospecto
<b>Quando receberei a confirmação da compra?</b>	Na data de liquidação da Oferta.	Seção 5.1 do Prospecto

## 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA

Mais Informações

### PARTICIPAÇÃO NA OFERTA

#### Quando poderei negociar?

Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.

Seção 2.4 do Prospecto



#### ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER

#### GESTORA

**planner** NJ

**SH** ASSET

#### ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

**BARCELLOS TUCUNDUVA ADVOGADOS**

**BT**  
LAW  
Desde 1954