



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (SMRE11)

CNPJ nº 53.730.029/0001-95

### FATO RELEVANTE

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 53.730.029/0001-95 (“Fundo”), neste ato representado por seu administrador **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, 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”), serve-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue:

- (i) nos termos das cláusulas 1.1 e 6.5 do anexo I ao regulamento do Fundo (“Regulamento”), e consoante comunicação prévia feita pela **SH ASSET CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.123.902/0001-25, na qualidade de gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), a Administradora aprovou, nesta data, por meio de ato próprio (“Ato da Administradora”) (disponibilizado no ANEXO I a este Fato Relevante), a realização da 3ª (terceira) emissão e distribuição pública primária de até 1.000.000 (um milhão) de cotas nominativas e escriturais, em série e classe únicas (“Terceira Emissão” e “Cotas”, respectivamente), conforme as seguintes características:
- a) as Cotas da Terceira 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 anexo ao Ato da Administradora, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta);
  - b) 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;
  - c) a Oferta consistirá na distribuição pública de, inicialmente, até 1.000.000 (um milhão) Cotas, com preço de emissão de R\$ 97,38 (noventa e sete reais e trinta e oito 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 (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, conforme abaixo definido), adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, taxa em montante equivalente a 2,69% (dois inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 2,62 (dois reais e sessenta e dois 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\$ 100.000.000,00 (cem 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);

- d) 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;
- e) 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\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, ou, ainda o valor equivalente 200.000 (duzentas 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 Terceira 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 Terceira Emissão, a Oferta será cancelada pela Administradora;
- f) 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 1,05811372183, 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);
- g) 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;
- h) 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 29º (vigésimo nono) 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 31º (trigésimo 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;
- i) não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceiram o Direito de Preferência; e

- j) 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.
- (ii) por meio do Ato da Administradora, foi aprovada a contratação da 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, para o exercício das atividades de distribuição das Cotas da Terceira Emissão, na condição de coordenador líder da Oferta ("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, 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;
- (iii) as demais principais características da Terceira Emissão e da Oferta constam do suplemento anexo ao Ato da Administradora; e
- (iv) segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos da Oferta	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Realização do Ato da Administradora	
1	Divulgação de fato relevante sobre a aprovação da Oferta	09/12/2024
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	
2	Registro da Oferta na CVM	
2	Divulgação deste Prospecto e da Lâmina	10/12/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início	
3	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	13/12/2024
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	18/12/2024
5	Início do Período de Subscrição <sup>(2)</sup>	18/12/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	31/01/2025
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	04/02/2025
7	Data de Liquidação do Direito de Preferência	
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	05/02/2025
9	Encerramento do Período de Subscrição	21/02/2025
10	Data máxima do Procedimento de Alocação	24/02/2025
11	Data de Liquidação da Oferta	26/02/2025
12	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	06/06/2025

- (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 permanecerem 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.

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO.**

São Paulo, 9 de dezembro de 2024



**ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER**



**GESTORA**



**ASSESSOR LEGAL DA OFERTA**

