

## 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 Primária 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>	X	perda do principal		
		responsabilidade ilimitada		
	X	falta de liquidez		
	X	produto complexo		
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das Cotas.</b>			

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário.	Seção Capa do prospecto
a.1) Quantidade ofertada	500.000 (quinhentas mil).	Seção Capa do prospecto
a.2) Preço unitário	100,00 (cem reais).	Seção Capa do prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).	Seção Capa do prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	Seção Capa do prospecto
a.5) Lote adicional	Não.	Seção Capa do prospecto
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Bolsa B3.	Seção Capa do prospecto
Código de negociação	SMRE11.	Seção Capa do prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada. Classe de Cotas: Classe Única.	Seção Capa do prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Administrador	Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ nº 00.806.535/0001-54 <a href="https://www.planner.com.br/">https://www.planner.com.br/</a>	Seção Capa do prospecto
Gestor	Bluewave Asset Ltda. CNPJ nº 13.703.306/0001-56 <a href="https://www.bluewaveasset.com.br/">https://www.bluewaveasset.com.br/</a>	Seção Capa do prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Observada a política de investimentos do Fundo, a Administradora pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, preponderantemente para aquisição de Ativos Alvo, incluindo a aquisição de participação societária correspondente a (i) 94,09% (noventa e quatro inteiros e nove centésimos por cento) das quotas de emissão da Smart Golden Sul 1 MOC SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 38.407.784/0001-40 (“Golden Sul”) e (ii) 93,82% (noventa e três inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) das quotas de emissão da Jardim Independência SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 53.093.072/0001-97 (“SPE Jardim Independência” e, quando mencionadas em conjunto “Sociedades Alvo”), preferencialmente, por meio da integralização das Cotas do Fundo mediante conferência de quotas das Sociedades Alvo pelos respectivos sócios, ou alternativamente por meio da aquisição das quotas das Sociedades Alvo pelo Fundo com os recursos captados na Oferta; bem como aplicação de recursos de acordo com o previsto na política de investimento disposta do Regulamento.</p> <p>O Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de participação nas Sociedades Alvo com a utilização de recursos decorrentes da Oferta, de modo que a destinação de recursos ora descrita é estimada.</p>	Seção 3

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o gestor	A BLUEWAVE ASSET LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.703.306/0001-56, foi fundada em 2011, para ser uma gestora de carteiras de fundos de investimentos focada em produtos relacionados ao mercado de crédito estruturado. Na presente data, a Bluewave Asset atua na gestão de fundos de investimentos variados, inclusive, mas não limitado a FIM, FIC FIM, FIP, FIDC e FIDC NP e FII. Conta com 6 colaboradores especializados nas áreas de investimento, riscos, compliance, a área comercial e tecnologia. A Bluewave possui 4 Fundos de investimentos totalizando R\$ 170 milhões sob gestão.	Seção 15

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o administrador	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

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Fatores macroeconômicos relevantes. O mercado de capitais brasileiro é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. Reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de valores mobiliários emitidos no país.	Maior	Maior
2. Risco imobiliário. 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.	Maior	Maior
3. 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 compõem a carteira do Fundo.	Maior	Maior
4. Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação da distribuição de rendimento pro rata, caso aplicável, e da obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas.	Maior	Maior
5. Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo. Os ativos do Fundo poderão ter liquidez baixa comparativamente a outras modalidades de investimento. Os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo resgate de cotas, que pode influenciar na liquidez das Cotas no mercado secundário.	Maior	Maior

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
<b>Informações sobre a cota do Fundo de Investimento</b>		
Principais características	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
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção 15
Restrições à livre negociação	Revenda a investidores qualificados após decorridos zero dias do final da oferta.	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
<b>Participação na oferta</b>		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	Investidores Qualificados. Investidores Profissionais.	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não há.	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	02 (duas) Cotas, totalizando a importância de R\$ 200,00 (duzentos reais).	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Os investidores deverão formalizar seu pedido de subscrição ou sua ordem de investimento, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder.	Seção 8.4
Como será feito o rateio?	Linear por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas.	Seção 8.4
Como poderei saber o resultado do rateio?	No dia útil subsequente ao procedimento de alocação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) pedido(s) de subscrição, por telefone ou correspondência.	Seção 8.4
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
<b>Participação na oferta</b>		
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e Cofins, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<a href="https://www.planner.com.br/">https://www.planner.com.br/</a> (neste <i>website</i> 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”).	Seção 5.1
Quem são os coordenadores da oferta?	Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ nº 00.806.535/0001-54	Seção 14.2
Outras instituições participantes da distribuição	A distribuição das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder e não contará com a participação de terceiros.	Seção 11.1
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	De 03/04/2024 até 12/04/2024.	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	A data de divulgação do Ato de Aprovação da Oferta.	Seção 8.3
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	12/04/2024.	Seção 5.1
Qual a data da liquidação da oferta?	A liquidação da Oferta ocorrerá em 15/04/2024.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Na data de liquidação da Oferta.	Seção 5.1
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