

## PROSPECTO DEFINITIVO

### DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.730.029/0001-95  
("Fundo")

ADMINISTRADORA



PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP  
("Administradora")

GESTORA



BLUE WAVE  
ASSET MANAGEMENT

BLUEWAVE ASSET LTDA.

CNPJ nº 13.703.306/0001-56

Rua Professor Atilio Innocenti, 474, sala 208, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, São Paulo - SP  
("Gestora")



CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRSMRECTF001  
Código de Negociação na B3: SMRE11

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão ("Emissão") de cotas do Fundo ("Oferta"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta").

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

**R\$50.000.000,00**

(cinquenta milhões de 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 (i) distribuídas no mercado primário por meio da **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da Administradora, na qualidade de instituição escrituradora das cotas do Fundo ("Escriturador"), e (ii) admitidas para negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3").

Registro Automático da Oferta concedido em 26 de março de 2024, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/089.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 9 a 32.

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 emissor, bem como sobre as cotas a serem distribuídas.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta.

As informações contidas neste Prospecto Definitivo não foram analisadas pela CVM.

Este Prospecto Definitivo ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto") está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora; do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto Definitivo), das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição e da CVM.

Tipo ANBIMA: Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL



A data deste Prospecto é 26 de março de 2024.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ÍNDICE**

<b>PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
Breve descrição da oferta .....	3
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
Identificação do público-alvo.....	3
Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	4
Valor nominal unitário de cada cota .....	4
Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta .....	4
Quantidade de Cotas a serem ofertadas.....	4
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>5</b>
<b>FATORES DE RISCO .....</b>	<b>9</b>
Fatores macroeconômicos relevantes .....	11
Risco imobiliário .....	12
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários .....	12
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta .....	12
Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo.....	13
Riscos institucionais .....	13
Riscos Relacionados às Sociedades Alvo e sociedades investidas.....	13
Riscos relacionados aos projetos das sociedades investidas.....	13
Risco relativo à extensa legislação aplicável à Sociedades Alvos e sociedades investidas.....	14
Risco de crédito dos compradores que celebrem contratos com as Sociedades Alvo e as sociedades investidas.....	14
Risco de Crédito .....	14
Risco de regularidade dos imóveis .....	14
Riscos relativos à regularização e georreferenciamento do imóvel a ser adquirido pela classe do FII.....	14
Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários .....	15
Risco da aquisição de Empreendimentos Imobiliários que não estejam submetidos à patrimônio de afetação .....	15
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção.....	15
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo.....	15
Risco do incorporador/construtor.....	16
Risco de desvalorização dos imóveis.....	16
Risco do Processo de Aquisição de Ativos Alvo que sejam imóveis.....	16
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento .....	16
Risco de mercado das Cotas do Fundo.....	16
Ausência de garantia das Cotas.....	16
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital .....	17
Risco de concentração da carteira do Fundo .....	17
Riscos do uso de derivativos.....	17
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo .....	17
Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez .....	17
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários .....	17
Risco de Potencial Conflito de Interesses.....	18
Risco de mercado dos Ativos do Fundo .....	18
Riscos de flutuações no valor de imóveis que integram e venham a integrar o patrimônio do Fundo.....	18
Riscos de precificação dos Empreendimentos Imobiliários.....	18
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto .....	19
Informações contidas neste Prospecto .....	19
Riscos tributários.....	19
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas .....	20
Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG.....	20
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI.....	20
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras .....	21
Riscos de alterações nas práticas contábeis .....	21
Riscos regulatórios.....	22
Riscos jurídicos .....	22

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI .....	22
Riscos Relativos às Receitas Projetadas e às Despesas Mais Relevantes .....	22
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta .....	23
Risco de desempenho passado .....	23
Risco de desvalorização dos imóveis .....	23
Risco de não concretização da Oferta .....	23
Risco de regularidade dos imóveis .....	24
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior .....	24
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções .....	24
Risco decorrente da prestação dos serviços de consultoria especializada para outros fundos de investimento .....	24
Risco da administração das Sociedades Alvo e dos empreendimentos imobiliários pelo Consultor Especializado .....	24
Risco de restrição na negociação .....	24
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento .....	25
Risco operacional .....	25
Riscos relativos à dispensa de análise prévia da CVM .....	25
Riscos Inerentes à Única de Cotas do Fundo .....	25
Risco relativo à concentração e pulverização .....	25
A importância da Gestora .....	25
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento .....	26
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora .....	26
Risco relativo à substituição do Consultor Especializado .....	26
Risco de governança .....	26
Participação de pessoas vinculadas na Oferta .....	26
Risco de falha de liquidação pelos Investidores .....	27
Risco de liquidação antecipada do Fundo .....	27
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos .....	27
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste .....	27
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI .....	27
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros .....	27
Riscos de despesas extraordinárias .....	28
Risco de disponibilidade de caixa .....	28
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário .....	28
Risco relativo às novas emissões de Cotas .....	28
Risco decorrente de alterações do Regulamento .....	29
Risco de sinistro .....	29
Risco de Não Contratação de Seguro .....	29
Risco de desapropriação ou de Outras Restrições .....	29
Risco Relacionado à Possibilidade de o Fundo Adquirir Ativos Onerados .....	29
Risco de desastres naturais .....	29
Riscos ambientais .....	30
Risco do Estudo de Viabilidade .....	30
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora .....	31
Risco de vacância .....	31
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 .....	31
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário .....	31
Risco da morosidade da justiça brasileira .....	32
Risco de decisões judiciais desfavoráveis .....	32
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças .....	32
Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM .....	32
<b>CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA .....</b>	<b>33</b>
<b>INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>37</b>
Histórico das Negociações .....	39
Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	39

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) .....	39
Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	39
<b>RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>41</b>
Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	43
Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	43
Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta .....	43
<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>47</b>
Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	49
Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	49
Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	49
Regime de distribuição .....	50
Plano de Distribuição .....	50
Pedidos de Subscrição .....	51
Procedimento de rateio em caso de excesso de demanda da Oferta .....	52
Liquidação da Oferta .....	53
Admissão à negociação em mercado organizado .....	53
Formador de mercado .....	53
Contrato de estabilização .....	53
Requisitos ou exigências mínimas de investimento .....	53
<b>VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>55</b>
<b>RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>59</b>
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. ....	61
Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder .....	61
Relacionamento entre a Administradora e a Gestora .....	61
Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante .....	61
Relacionamento entre a Administradora e o Consultor Especializado .....	61
Relacionamento entre a Gestora e o Consultor Especializado .....	61
Relacionamento entre o Auditor Independente com a Administradora, Coordenador Líder e Gestora .....	61
Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder .....	61
Potenciais Conflitos de Interesses .....	61
<b>CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>63</b>
Condições Suspensivas da Oferta .....	65
Comissionamento .....	68
Demonstrativo dos custos estimados da Oferta .....	68
<b>DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA .....</b>	<b>71</b>
Regulamento do Fundo .....	73
Demonstrações Financeiras .....	73
<b>IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>75</b>
Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....	77
Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 .....	77
<b>OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES .....</b>	<b>79</b>
Regras de Tributação do Fundo .....	81
<i>Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo</i> .....	81
<i>Tributação aplicável ao Fundo</i> .....	83

ANEXOS	.....	85
ANEXO I	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO .....	87
ANEXO II	REGULAMENTO .....	93
ANEXO III	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO .....	127
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160.....	137
ANEXO V	DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DECLARAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR ATUALIZADO .....	143
ANEXO VI	ESTUDO DE VIABILIDADE .....	151
ANEXO VII	LAUDOS DE AVALIAÇÃO .....	193

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, (“**Coordenador Líder**”), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”) e a Resolução CVM nº 175, de 22 de dezembro de 2023, conforme alterada (“**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* (“**Regulamento**” e “**Instrumento Particular de Constituição**”) e do *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 1ª (Primeira) 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.

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

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.

## 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.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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 (“**Resolução CVM 35**”): (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 das instituições participantes da Oferta, 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”).

#### **Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do Coordenador Líder, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Escriturador, e (ii) admitidas para negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, desde que observadas as restrições à negociação das cotas do Fundo em mercado regulamentado conforme previsto no artigo 86 da Resolução CVM 160, das demais leis e regulamentações aplicáveis e os prazos e condições previstos no Regulamento.

A colocação e a integralização das Cotas objeto da Oferta ocorrerá junto ao Escriturador, observados prazos e procedimentos operacionais do Escriturador. Será assegurado, em qualquer caso, o tratamento igualitário e equitativo aos Investidores. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

#### **Valor nominal unitário de cada cota**

O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, é equivalente a R\$100,00 (cem reais), conforme aprovado por meio do *Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada*, celebrado em 26 de março de 2024 (“**Ato de Aprovação da Oferta**”).

#### **Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta**

Inicialmente, R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional ao Montante Inicial da Oferta.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160 (“**Lote Suplementar**”).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), correspondente a 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de subscrição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

#### **Quantidade de Cotas a serem ofertadas**

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, montante este que poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 (conforme abaixo definidos), incluindo mas não se limitando para 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.**, sociedade com sede na Avenida Deputado Esteves Rodrigues, nº 1.226, Centro, CEP 39.400-215, Montes Claros, MG, inscrita no CNPJ sob o nº 38.407.784/0001-40, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o NIRE 3121184330-5 ("**Golden Sul**") e (i) 93,82% (noventa e três inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) das quotas de emissão da **Jardim Independência SPE Ltda.**, sociedade com sede na Rua José Luiz Xavier, nº 280, Ibituruna, CEP 39.408-029, Montes Claros, MG, inscrita no CNPJ sob o nº 53.093.072/0001-97, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o NIRE 3121466517-3 ("**SPE Jardim Independência**") e, quando mencionada em conjunto com a Golden Sul, "**Sociedades Alvo**", preferencialmente, por meio da integralização das Cotas do Fundo mediante a 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 no Capítulo 4 do Regulamento ("**Política de Investimentos**").

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., 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; 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.

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.

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 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 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; (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 175; (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

Caso o Fundo não tenha êxito em adquirir o percentual esperado da participação societária nas Sociedades Alvo, por meio da integralização das quotas pelos sócios da Sociedade Alvo ou por meio de aquisição, incluindo, mas não se limitando, em razão de rateio por excesso de demanda da Oferta, o Fundo realizará uma nova emissão de cotas para captar recursos em montante o suficiente para que aquisição da participação societária remanescente para que tal percentual seja atingido.

**NA DATA DESTA 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.**

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, após o encerramento da Oferta a Administradora realizará uma assembleia geral de cotistas para aprovar e ratificar a aquisição de ativos em situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

**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 18 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção. **Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.**

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A ADMINISTRADORA, A GESTORA, E O CONSULTOR ESPECIALIZADO DEVERÃO OBSERVAR O COMPROMISSO DE RESPEITAR A APLICAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS EM CONFORMIDADE COM O DISPOSTO NESTA SEÇÃO.**

## FATORES DE RISCO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

*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.*

#### **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 a 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 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 alugueis 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

#### **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, da divulgação da distribuição de rendimento *pro rata*, caso aplicável, e da obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3 e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário. Nesse sentido, as Cotas do Fundo não estarão disponíveis para negociação no mercado secundário logo após o encerramento da Oferta uma vez que determinados procedimentos operacionais e sistêmicos a serem adotados devem ser implementados e divulgados ao mercado antes da efetiva liberação das Cotas para negociação no mercado secundário, de forma que cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

**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 FII 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 FII 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.

### **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

### **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 fechadas, as quais, embora tenham de adotar as práticas de governança indicadas no Regulamento, 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 companhias, 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 consequentemente 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 Crédito**

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que, consequentemente, afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

**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, consequentemente, 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, consequentemente, 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 FII**

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 dos 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 pela SPE. 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 conseqüente 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, conseqüentemente 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 Investimentos do Fundo, 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 dos 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, 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 objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente 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 FGC de remuneração das Cotas 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 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 Representante 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. 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.

**Assim, tendo em vista que a realização de Operações Conflitadas pelo Fundo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.**

**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

#### **Riscos de precificação dos Empreendimentos Imobiliários**

Será elaborado laudo de avaliação no âmbito de cada um dos empreendimentos imobiliários, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos empreendimentos imobiliários, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de ativos alvo. Além disso, não existe um mercado organizado par a negociação de imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos empreendimentos imobiliários poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos empreendimentos

imobiliários, as sociedades investidas pelo Fundo poderão ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos empreendimentos imobiliários, os quais, conseqüentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelas sociedades investidas pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos Empreendimentos Imobiliários e impactar negativamente os resultados do Fundo, das sociedades investidas pela SPE e, por conseguinte, a rentabilidade 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 Crédito (“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 FII 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 FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, 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 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 FIIs 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

#### **Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

#### **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 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:** Menor

#### **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:** Menor

#### **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

### **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 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 investimentos do Fundo 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: (a) a Administradora e/ou Gestor; (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 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 FII 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

### **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 em geral, 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 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

**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, desde que limitadas ao valor das Emissões Autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas 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.

**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) consequências 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 consequências. 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, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“**Lei de Locação**”), 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

**Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM**

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto os demais documentos da Oferta não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**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.**

***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.***

## **CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos da Oferta	Evento	Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	26/03/2024
2	Concessão do Registro Automático da Oferta	26/03/2024
3	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	26/03/2024
4	Início do Período de Subscrição	03/04/2024
5	Encerramento do Período de Subscrição	12/04/2024
6	Data de Liquidação da Oferta	15/04/2024
7	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	19/09/2024

<sup>(1)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para 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, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.

<sup>(2)</sup> A data de liquidação é estimativa, de modo que outras poderão ocorrer até a data do anúncio de encerramento da Oferta.

**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”.**

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do pedido de subscrição ou ordem de investimento.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição, referido Preço de Subscrição será devolvido acrescido 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 comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução dos pedidos de subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos (“**Crítérios de Restituição de Valores**”).

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);

**CVM:**

<https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica> (neste *website*, procurar pelo Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada na coluna “Emissor” e então clicar no respectivo ícone na coluna “Ações”. Na próxima tela é possível acessar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada ao final da página); e

**Fundos.NET:**

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=53730029000195> (neste *website* selecionar “Exibir Filtro” e então no campo “Categoria”, selecionar “Oferta Pública de Distribuição de Cotas”, e então em “Tipo” localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada, e então na opção de download do documento no campo “Ações”, após divulgados).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **Histórico das Negociações**

Considerando que esta é a primeira Emissão de Cotas do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

### **Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas**

Considerando que esta é a primeira Emissão de Cotas do Fundo, não há direito de preferência.

**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).**

Considerando que esta é a primeira Emissão de Cotas do Fundo, a presente Emissão não importará em diluição econômica dos cotistas do Fundo.

### **Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação**

Considerando que se trata da primeira Emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido considerando o valor previsto no Regulamento do Fundo. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas**

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.

### **Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado**

O investimento em cotas de FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os FII 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.

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 9 A 32 DESTA 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.**

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

**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 EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

### **Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta**

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 e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 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, 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 cancelamento deverá ser divulgada 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 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 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)

## OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

### Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta (“**Distribuição Parcial**”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de colocação deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu pedido de subscrição, ordens de investimento, de condicionar sua adesão à Oferta 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.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, 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 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 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 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.

Os recursos recebidos na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição deverão observar o previsto na Resolução CVM 175.

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

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição”.

### **Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores**

A presente Oferta é destinada ao público investidor profissional e qualificado.

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do Ato de Aprovação da Oferta, celebrado em 26 de março de 2024.

## Regime de distribuição

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária da primeira Emissão de Cotas do Fundo de, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

## Plano de Distribuição

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro automático da oferta na CVM e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto.

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.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas por meio da conferência das quotas de titularidade do respectivo Investidor na Sociedade Alvo e/ou em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação.

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 Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Qualificados;
- (ii) após o protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta com a subsequente concessão do registro automático da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) dia útil após sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160;
- (iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo; e (c) a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) durante o período de subscrição, o Coordenador Líder receberá os pedidos de subscrição e as ordens de investimento dos Investidores, conforme o caso, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) o Coordenador Líder não aceitará ordens de subscrição de Cotas cujo montante de Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao Montante Inicial da Oferta;
- (vii) o Investidor, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu pedido de subscrição ou enviar sua ordem de investimento junto ao Coordenador Líder;
- (viii) os Investidores da Oferta 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;

- (ix) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos do Escriturador, bem como com o Plano de Distribuição;
- (x) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;
- (xi) após encerramento do período de subscrição, será realizado o procedimento de alocação, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição; e
- (xii) 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.

#### Pedidos de Subscrição

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização das Cotas subscritas pelos Investidores. O 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, 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) ao Coordenador Líder. 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) pelo Coordenador Líder.

A Oferta observará os procedimentos e normas de liquidação do Escriturador, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) pedido(s) de subscrição ou compromisso(s) de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os pedidos de subscrição e compromissos de investimento 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. **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 DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO;**
- (ii) a cada Investidor incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo pedido de subscrição, condicionar sua adesão à Oferta;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores serão informados a cada Investidor no dia útil subsequente ao procedimento de alocação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) pedido(s) de subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea “(iv)” abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) pedido(s) de subscrição e do(s) compromisso(s) de investimento, conforme o caso, e ressalvada a possibilidade de rateio;
- (iv) O Coordenador Líder será responsável pela transmissão ao Escriturador das ordens acolhidas no âmbito dos pedidos de subscrição. O Coordenador Líder somente atenderá aos pedidos de subscrição feitos por Investidores titulares de conta nele aberta ou mantida pelo respectivo Investidor;
- (v) os Investidores deverão efetuar a integralização por meio da conferência das quotas de titularidade do respectivo Investidor na Sociedade Alvo e/ou o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima ao Coordenador Líder, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 da data de liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) pedido(s) de subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pelo Coordenador Líder automaticamente desconsiderados.

Os pedidos de subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) 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”.

### Procedimento de rateio em caso de excesso de demanda da Oferta

Caso a totalidade dos pedidos de subscrição e ordens de investimento, conforme o caso, realizados por Investidores não exceda a quantidade de Cotas objeto da Oferta, não haverá rateio, sendo que todos os investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos.

Caso haja excesso de demanda, os pedidos de subscrição serão alocados aos investidores seguindo o critério de rateio, conforme a demanda. 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, sendo certo que todos os pedidos de subscrição serão levados em consideração para os fins do rateio:

- (i) O critério de rateio será linear por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores que tiverem realizado pedidos de subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada pedido de subscrição e desconsiderando-se as frações de Cotas; e
- (ii) Uma vez atendido o critério de rateio linear descrito no item (i) acima, caso ainda restem Cotas a serem distribuídas, as Cotas remanescentes serão rateadas proporcionalmente ao valor dos respectivos pedidos de subscrição, entre todos os Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e desconsiderando-se as frações de Cotas. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o pedido de subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada.

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.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor que ainda não tiver seu pedido de subscrição integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do pedido de subscrição de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores que ainda não tiverem seus respectivos pedidos de subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas - arredondamento para baixo).

Se, ao final do período de subscrição, restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas.

No caso de um potencial Investidor efetuar mais de um pedido de subscrição, os pedidos de subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os pedidos de subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, sem lotes máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, para a alocação das Cotas junto aos Investidores e, em caso de excesso de demanda, realizar o rateio, na forma prevista neste Prospecto (“**Procedimento de Alocação**”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação 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 intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão ao Escriturador das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento, dos pedidos de subscrição.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

## **Liquidação da Oferta**

A liquidação física e financeira dos Investidores se dará na data de liquidação (data em que o Investidor receberá a confirmação de sua compra), conforme cronograma indicativo da Oferta constante da página 33 deste Prospecto, observados os procedimentos operacionais do Escriturador.

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional e/ou mediante a conferência de quotas da respectiva Sociedade Alvo de titularidade do respectivo Investidor, conforme o caso, pelo Preço de Emissão, na data de liquidação, 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 Emissão, 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. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

## **Admissão à negociação em mercado organizado**

As Cotas serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

## **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, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

## **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.

## **Requisitos ou exigências mínimas de investimento**

O investimento mínimo por Investidor é de 2 (duas) Cotas, totalizando a importância de R\$200,00 (duzentos reais) (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), salvo se (i) ao final do período de subscrição restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (ii) 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 VI 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.

**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)

## RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**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**

A Administradora atua como Coordenador Líder da Oferta. A colocação das Cotas pela Administradora, na qualidade de Coordenador Líder não configura conflito de interesses, por se tratar da primeira distribuição de Cotas do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175.

#### **Relacionamento entre a Administradora e a Gestora**

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administradora do Fundo, a Administradora não é responsável pela administração de nenhum fundo gerido pela Gestora. 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, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administradora do Fundo, a Administradora não é responsável pela administração de nenhum fundo para o qual o Consultor Especializado preste serviços de consultoria especializada. 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, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Gestora do Fundo, a Gestora não é responsável pela gestão da carteira de valores mobiliários de nenhum fundo para o qual o Consultor Especializado preste serviços de consultoria especializada. A Gestora 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 o Auditor Independente com a Administradora, Coordenador Líder e Gestora**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder, a Administradora, a Gestora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder, a Administradora, a Gestora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **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, 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 18 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Condições Suspensivas da Oferta

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 de Aprovação da Oferta;
- (vii) obtenção do registro das Cotas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Coordenador Líder, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Escriturador; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na 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;
- (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) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelo assessor jurídico, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do procedimento de back-up, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiv) 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.

- (xv) 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 e as analisadas durante o procedimento de *Due Diligence* ("**Legal Opinion**"), sendo certo que a *Legal Opinion* não deverá conter qualquer ressalva;
- (xvi) 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;
- (xvii) 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;
- (xviii) 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;
- (xix) 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;
- (xx) 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;
- (xxi) 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;
- (xxii) 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;
- (xxiii) 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;
- (xxiv) 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 previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;

- (xxv) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxvi) 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;
- (xxvii) 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;
- (xxviii) 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;
- (xxix) 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;
- (xxx) 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;
- (xxxi) 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;
- (xxxii) 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; 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 da liquidação da Oferta, 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 75 deste Prospecto Preliminar.**

#### Comissionamento

Pela estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, Coordenador Líder fará jus às seguintes comissões e remunerações, que serão pagas à vista e em moeda corrente nacional, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível - TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder (“**Comissionamento**”):

- (i) Comissão de Estruturação: A esse título, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração equivalente a 0,10% (dez centésimos 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 0,20% (vinte centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas, condicionado à colocação do Montante Mínimo da Oferta (“**Comissão de Distribuição**”).

O Comissionamento será pago 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 ao Comissionamento 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 o Comissionamento 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.

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 75 deste Prospecto.

#### Demonstrativo dos custos estimados da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de 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	Valor Total da Oferta	Valor por Cota	% em relação ao Valor Total da Emissão
<b>Comissão de Estruturação</b> <sup>(1) (3)</sup>	R\$50.000,00	R\$0,10	0,10%
<b>Tributos Comissão de Estruturação</b> <sup>(1) (3)</sup>	R\$5.340,34	R\$ 0,01	0,01%
<b>Comissão de Distribuição</b> <sup>(1) (3)</sup>	R\$100.000,00	R\$0,20	0,20%
<b>Tributos Comissão de Distribuição</b> <sup>(1) (3)</sup>	R\$10.680,69	R\$0,02	0,02%
<b>Taxa de fiscalização da CVM</b> <sup>(4) (3)</sup>	R\$15.000,00	R\$0,03	0,03%
<b>Assessores legais</b> <sup>(4) (3)</sup>	236.000,00	R\$0,47	0,47%
<b>Tributos sobre o Pagamento dos Assessores Legais</b> <sup>(4) (3)</sup>	R\$40.120,28	R\$0,08	0,08%
<b>Taxa de Análise para Listagem de Emissores - B3</b> <sup>(4) (3)</sup>	R\$12.354,38	R\$0,02	0,02%
<b>Taxa de Registro do Fundo - ANBIMA</b> <sup>(4) (3)</sup>	R\$1.271,00	R\$0,00	0,00%
<b>Despesas de marketing, Roadshow e publicações e outras despesas</b> <sup>(2) (4) (3)</sup>	R\$5.000,00	R\$0,01	0,01%
<b>TOTAL</b> <sup>(2) (3)</sup>	<b>R\$475.766,69</b>	<b>R\$0,95</b>	<b>0,95%</b>

<sup>(1)</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

<sup>(2)</sup> Valores estimados.

<sup>(3)</sup> Os custos da Oferta serão arcados pelo Consultor Especializado ou partes relacionadas ao Consultor Especializado.

<sup>(4)</sup> Outras Despesas incluindo cartórios e registros.

Todos os pagamentos devidos serão realizados líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Regulamento do Fundo

O inteiro teor do Regulamento do Fundo integra o presente Prospecto como Anexo II, bem como acessando o seguinte caminho: Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica> (neste website, procurar pelo “Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada” na coluna “Emissor” e então clicar no respectivo ícone na coluna “Ações”. Na próxima tela é possível acessar o “Regulamento” ou a opção desejada ao final da página). Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.Net e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

O Regulamento do Fundo, vigente na data deste Prospecto, foi aprovado por meio do *Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada*, celebrado em 26 de março de 2024.

## Demonstrações Financeiras

Em razão da recente constituição do Fundo e da presente primeira Emissão, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

<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)

## IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>Administradora e Coordenador Líder</b>	<p><b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi São Paulo, SP At.: Claudio Henrique Sangar / Danilo Luiz Iasi Moura Telefone: (11) 2172-2600 E-mail: csangar@planner.com.br / dmoura@planner.com.br / juridicocorporativo@planner.com.br Website: <a href="https://www.planner.com.br/">https://www.planner.com.br/</a></p>
<b>Gestora</b>	<p><b>BLUEWAVE ASSET LTDA.</b> Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, sala 208, Vila Nova Conceição CEP 04538-001, São Paulo, SP At.: Renan Barreto Jorge Telefone: (11) 3846-2754 E-mail: renan.barreto@bluewaveasset.com Website: <a href="https://www.bluewaveasset.com.br/">https://www.bluewaveasset.com.br/</a></p>
<b>Assessor Jurídico</b>	<p><b>NFA ADVOGADOS</b> Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia São Paulo CEP 04551-000, São Paulo, SP At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari Telefone: + 55 (11) 3047-0777 E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br</p>
<b>Escriturador e Custodiante</b>	<p><b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi São Paulo, SP At.: Marcus Eduardo De Rosa Telefone: (11) 2172-2600 E-mail: juridicofundos@planner.com.br</p>
<b>Auditor Independente</b>	<p><b>NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.</b> Rua Itapiranga, nº 233, Sala 17 Blumenau, SC At.: Jackkson Allan Sasse Telefone: (47) 3288-1979 E-mail: jackson@nextauditores.com.br Website: <a href="https://nextauditores.com.br/">https://nextauditores.com.br/</a></p>

**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.**

**Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado**

O registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 31 de janeiro de 2024 sob o nº 0324020.

**Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160**

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.

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 55 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 e V.

## OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 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 pelo FII 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 confirmam 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 DESTES FUNDOS 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 Cosit nº 181, de 04 de julho 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.**

## ANEXOS

---

- ANEXO I** INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** REGULAMENTO
- ANEXO III** ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO
- 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 E DECLARAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR ATUALIZADO
- ANEXO VI** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VII** LAUDOS DE AVALIAÇÃO

(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](http://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**

**26 DE MARÇO DE 2024**

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](http://planner.com.br)



**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:

<b>Classe de Cotas</b>	Classe única.
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.
<b>ADMINISTRADOR</b>	Fundo é administrado pela <b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , 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”).
<b>GESTOR</b>	<b>BLUEWAVE ASSET LTDA.</b> , inscrita no CNPJ 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 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 11.865, de 04 de agosto de 2011 (“GESTOR” e, quando mencionado em conjunto com o ADMINISTRADOR, “ <b>Prestadores de Serviços Essenciais</b> ”).
<b>Foro Aplicável</b>	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Encerramento do Exercício Social</b>	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**”).

<b>Denominação da Classe</b>	<b>Anexo</b>
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.

<b>Tributação aplicável às operações da carteira:</b>	
<b>I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):</b>	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>
<b>II. IOF/TVM:</b>	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.
<b>Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:</b>	
<b>I. IRF:</b>	
<b>Cotistas Residentes no Brasil:</b>	
<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>	
<b>Cotistas Não-Residentes (INR):</b>	
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>	
<b>Cobrança do IRF:</b>	<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>
<b>II. IOF:</b>	
<b>IOF/TVM:</b>	<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>
<b>IOF/Câmbio:</b>	<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:

<b>Subclasses</b>	Única
<b>Tipo de Condomínio</b>	Fechado.
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
<b>Categoria</b>	Imobiliário.
<b>Classificação ANBIMA</b>	Mandato: “Multiestatégia”. Tipo de gestão: “Gestão Ativa”. Segmento de Atuação: “Multicategoria”.
<b>Objetivo</b>	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 “ <b>Ativos Alvo</b> ”), observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.  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.
<b>Público-Alvo</b>	Investidor qualificado.
<b>Custódia e Tesouraria</b>	As atividades de custódia e controladoria do Fundo, previstas no Artigo 26, inciso II da Resolução CVM nº 175/2023, serão exercidas pela <b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , 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.
<b>Controladoria e Escrituração</b>	A atividades de controladoria do Fundo, previstas no Artigo 83 da Parte Geral da Resolução CVM 175/2023, serão exercidas pela <b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º

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

	andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132.
<b>Emissão e Regime de Distribuição de Cotas</b>	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.
<b>Capital Autorizado</b>	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).
<b>Direito de Preferência em Novas Emissões</b>	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.
<b>Negociação</b>	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.
<b>Transferência</b>	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.
<b>Dia Útil</b>	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

<b>Integralização das Cotas</b>	<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>
<b>Adoção de Política de Voto</b>	<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 compoñham 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;

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**

- (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 10.11 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

**11.6** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 11.2, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance (“**Taxa de Performance**”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo FUNDO ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

Taxa de performance = 20% (PL Base – PL Atualizada)

**PL Base:** Valor patrimonial da cota do fundo em cada data do cálculo da taxa de performance, acrescida de todas as distribuições realizadas, tais como rendimentos e amortizações, desde o último cálculo de performance.

**PL atualizada:** valor patrimonial da cota do FUNDO devidamente atualizada pelo **Indexador corrigido** desde o último cálculo da Taxa de Performance; caso no período tenha ocorrido uma nova emissão de cotas, a PL atualizada, para essas cotas, será o valor de emissão das cotas na emissão, excluindo taxas de ingresso, devidamente atualizado pelo Indexador.

**Indexador corrigido:** 100% da variação do Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI acrescido de uma sobretaxa de 2% ao ano, ajustado pelo período em dias úteis.

**11.6.1** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

**11.6.2** Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Base será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da Oferta.

**11.6.3** Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex-performance.

**11.6.4** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

**11.6.5** Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo ; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

## Anexo I ao Regulamento

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

**11.6.6** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

#### Taxa de Distribuição

**11.7** 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

**11.8** 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.

**11.9** 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.

\* \* \*

## ANEXO III

---

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ n.º 53.730.029/0001-95

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob n.º 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) por meio do Ato Declaratório, nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 (“**Administradora**”), neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 53.730.029/0001-95 (“**Fundo**”), resolve, nos termos do regulamento do Fundo, aprovado por meio do *Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate – FII Responsabilidade Limitada* (“**Regulamento**”), em 31 de janeiro de 2024:

**CONSIDERANDO QUE:**

- I. Não foi aprovada, até a presente data, a primeira emissão de cotas do Fundo e, conseqüentemente, não houve qualquer subscrição de cotas do Fundo; e
- II. A Administradora deseja alterar o Regulamento do Fundo, com a finalidade de modificar determinados aspectos do referido instrumento, bem como em razão da formulação de exigências pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“**B3**”), no dia 18 de março de 2024, motivo pelo qual o Regulamento poderá ser alterado independentemente da assembleia geral, nos termos do artigo 52 da parte geral da Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”).

**RESOLVE:**

- (a) Aprovar a 1ª (primeira) emissão das cotas, em classe e série únicas, do Fundo (“**Cotas**” e “**1ª Emissão**”, respectivamente), nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), bem como as condições da oferta pública de distribuição das Cotas, as quais serão distribuídas por meio do rito automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM 160, e destinadas a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021 (“**Oferta**”), cujos termos e condições estão descritos no Anexo I ao presente instrumento, e que passará a integrar o Regulamento na forma do “Suplemento da 1ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate – FII Responsabilidade Limitada”; e
- (b) Aprovar a versão consolidada do Regulamento, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo II, com efeitos a partir desta data.

Este instrumento está dispensado do registro em cartório nos termos do artigo 7º da lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil, e será enviado ao sistema Fundos.NET.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 1 (uma) via digital, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada (“**MP 2.200**”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira, instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

São Paulo, 26 de março de 2024.

---

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**  
Administrador

---

**BLUEWAVE ASSET LTDA.**  
Gestor

## Anexo I

### SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) **Tipo de Distribuição:** Primária;
- (ii) **Quantidade de Cotas:** inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, montante este que poderá ser diminuído em decorrência da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (iii) **Série:** a 1ª Emissão será efetuada em classe e série únicas;
- (iv) **Valor nominal unitário das Cotas na data de emissão:** o valor nominal unitário da Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) (“**Preço de Emissão**”);
- (v) **Valor inicial da 1ª Emissão, na data de emissão:** o montante inicial de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“**Montante Inicial da Oferta**”), montante este que poderá ser diminuído em decorrência da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (vi) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo correspondente a 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, equivalente a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a manutenção da Oferta (“**Distribuição Parcial**” e “**Montante Mínimo da Oferta**”, respectivamente). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. O eventual saldo de Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;
- (vii) **Lote Adicional e Lote Suplementar:** Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional e de lote suplementar na Oferta;
- (viii) **Regime de distribuição:** as Cotas da 1ª Emissão serão ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021 (“**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**”), e serão objeto de oferta pública com registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160;
- (ix) **Forma de Subscrição e Integralização das Cotas:** as Cotas da 1ª Emissão serão subscritas e integralizadas junto à instituição escrituradora das cotas do Fundo (“**Escriturador**”). As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional e/ou mediante a conferência de quotas da respectiva Sociedade Alvo de titularidade do respectivo Investidor, conforme o caso, pelo Preço de Emissão, na data de liquidação, observados os prazos e procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora; e

- (x) **Negociação das Cotas:** as Cotas serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), sendo a custódia das Cotas realizadas na B3;
- (xi) **Custos da Oferta:** Não será cobrada taxa de distribuição primária e os custos da Oferta serão arcados pelo Consultor Especializado ou partes relacionadas ao Consultor Especializado;
- (xii) **Distribuição:** a Oferta será distribuída pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”);
- (xiii) **Período de Colocação:** As Cotas deverão ser subscritas no prazo em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início, podendo ser encerrado, a qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Cotas equivalentes ao Montante Mínimo da Oferta (“**Período de Colocação**”); e
- (xiv) **Destinação de Recursos:** Os recursos obtidos por meio da 1ª Emissão serão destinados para preponderantemente para aquisição de Ativos Alvo (conforme definidos no Regulamento), incluindo mas não se limitando para 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., sociedade com sede na Avenida Deputado Esteves Rodrigues, n.º 1.226, Centro, CEP 39.400-215, Montes Claros, MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 38.407.784/0001-40, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o NIRE 3121184330-5 (“**Golden Sul**”) e (i) 93,82% (noventa e três inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) das quotas de emissão da Jardim Independência SPE Ltda., sociedade com sede na Rua José Luiz Xavier, n.º 280, Ibituruna, CEP 39.408-029, Montes Claros, MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.093.072/0001-97, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o NIRE 3121466517-3 (“**SPE Jardim Independência**” e, quando mencionada em conjunto com a Golden Sul, “**Sociedades Alvo**”), preferencialmente, por meio da integralização das Cotas do Fundo mediante a 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 no Capítulo 4 do Regulamento.

## **Anexo II**

### **Regulamento Consolidado**

## FII Smart - Aprovação da Oferta - 26.03.2024 NFA.docx

Documento número #f4be76cf-9cfa-4547-b80e-dc3239e90747

Hash do documento original (SHA256): fc8bfb303284130bbacac866adb71e278e28404cb7c229270f6c890f3c2b7874

### Assinaturas

✓ **Edilson Burcio Serejo**  
CPF: 077.377.418-10  
Assinou como administrador em 26 mar 2024 às 10:47:22

✓ **Renan Barreto Jorge**  
CPF: 037.706.341-01  
Assinou como gestor em 26 mar 2024 às 10:28:23

✓ **Lucas Munoz**  
CPF: 409.531.948-84  
Assinou como gestor em 26 mar 2024 às 14:49:38

✓ **Marcus Eduardo De Rosa**  
CPF: 030.084.058-60  
Assinou como administrador em 26 mar 2024 às 11:22:16

### Log

- 26 mar 2024, 10:24:44 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 criou este documento número f4be76cf-9cfa-4547-b80e-dc3239e90747. Data limite para assinatura do documento: 25 de abril de 2024 (10:23). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 mar 2024, 10:24:45 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: eserejo@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 Edilson Burcio Serejo.
- 26 mar 2024, 10:24:45 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.

- 26 mar 2024, 10:24:45 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.
- 26 mar 2024, 10:24:45 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.
- 26 mar 2024, 10:28:23 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: 177.115.223.164. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.591487 e longitude -46.681226. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.793.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mar 2024, 10:47:22 Edilson Burcio Serejo assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail eserejo@planner.com.br. CPF informado: 077.377.418-10. IP: 189.90.8.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5902311 e longitude -46.6820032. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.794.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mar 2024, 11:22:16 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 1.794.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mar 2024, 14:49:38 Lucas Munoz assinou como gestor. Pontos de autenticação: Token via E-mail lucas.munoz@bluewaveasset.com.br. CPF informado: 409.531.948-84. IP: 187.89.84.87. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.6060672 e longitude -46.661632. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.794.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mar 2024, 14:49:39 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número f4be76cf-9cfa-4547-b80e-dc3239e90747.

**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 f4be76cf-9cfa-4547-b80e-dc3239e90747, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://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

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, 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 pública de distribuição de cotas (“**Cotas**”) da 1ª (primeira) 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 n.º 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), administrado pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, acima qualificada (“**Administradora**”), conforme exigido pelo artigo 24, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Administradora, na qualidade de administradora e representante do Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM 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.

São Paulo, 26 de março de 2024.

---

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

*Coordenador Líder*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

## FII Smart - Declaração do Coordenador Líder - 1ª Emissão - 26.03.2024 NFA.docx

Documento número #59516cf3-32dd-4455-b3df-82e8def4d3c4

Hash do documento original (SHA256): 1fb548b8c9791ac51993b7b73db147813fc1c2c702105c7224727ce2053f19f5

### Assinaturas

✓ **Edilson Burcio Serejo**

CPF: 077.377.418-10

Assinou como administrador em 26 mar 2024 às 10:13:03

✓ **Marcus Eduardo De Rosa**

CPF: 030.084.058-60

Assinou como administrador em 26 mar 2024 às 09:56:39

### Log

- 26 mar 2024, 09:54:14 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 criou este documento número 59516cf3-32dd-4455-b3df-82e8def4d3c4. Data limite para assinatura do documento: 25 de abril de 2024 (09:53). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 mar 2024, 09:54:14 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: eserejo@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 Edilson Burcio Serejo.
- 26 mar 2024, 09:54:14 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.
- 26 mar 2024, 09:56:39 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 1.793.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

- 
- 26 mar 2024, 10:13:04 Edilson Burcio Serejo assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail eserejo@planner.com.br. CPF informado: 077.377.418-10. IP: 189.90.8.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5902346 e longitude -46.6820331. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.793.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mar 2024, 10:13:04 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 59516cf3-32dd-4455-b3df-82e8def4d3c4.
- 

**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 59516cf3-32dd-4455-b3df-82e8def4d3c4, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXO V

---

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 E  
DECLARAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR ATUALIZADO

(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 Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, 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 n.º 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 pública de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“**Oferta**” e “**Cotas**”, respectivamente), conforme exigido pelo artigo 24, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), declarar que as informações prestadas no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM 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.

São Paulo, 26 de março de 2024.

---

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

*Administradora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

## FII Smart - Declaração da Administradora - 1ª Emissão - 26.03.2024 NFA.docx

Documento número #4e62991c-1999-4294-a845-e30808261fbf

Hash do documento original (SHA256): 8477a80748014357d2f3090300cc9ef88890127b41a4697756d4b7c37b17f4ba

### Assinaturas

 **Edilson Burcio Serejo**

CPF: 077.377.418-10

Assinou como administrador em 26 mar 2024 às 10:13:03

 **Marcus Eduardo De Rosa**

CPF: 030.084.058-60

Assinou como administrador em 26 mar 2024 às 09:56:39

### Log

- 26 mar 2024, 09:55:19 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 criou este documento número 4e62991c-1999-4294-a845-e30808261fbf. Data limite para assinatura do documento: 25 de abril de 2024 (09:54). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 mar 2024, 09:55:19 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: eserejo@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 Edilson Burcio Serejo.
- 26 mar 2024, 09:55:19 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.
- 26 mar 2024, 09:56:39 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 1.793.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

- 
- 26 mar 2024, 10:13:04 Edilson Burcio Serejo assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail eserejo@planner.com.br. CPF informado: 077.377.418-10. IP: 189.90.8.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5902346 e longitude -46.6820331. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.793.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mar 2024, 10:13:04 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 4e62991c-1999-4294-a845-e30808261fbf.
- 

**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 4e62991c-1999-4294-a845-e30808261fbf, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## 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 Av. Brigadeiro Faria Lima n.º 3900, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 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, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador fiduciário 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 n.º 175**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o n.º 53.730.029/0001-95 (“**Fundo**”), no âmbito da distribuição pública primária da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“**Oferta**”), conforme exigido pelo item “c”, inciso “i” do artigo 27 da Resolução da 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 n.º 0324020.

São Paulo, 26 de março de 2024.

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

*Administradora*

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

## FII Smart - Declaração de Registro Emissor - 1ª Emissão - 26.03.2024 NFA.docx

Documento número #3df15fba-6257-410b-81d7-4eadadb9e5a5

Hash do documento original (SHA256): 0b508ac92f805499b5feb40d53ba129c7495453249791d637b661ec8e8731546

### Assinaturas

✓ **Edilson Burcio Serejo**

CPF: 077.377.418-10

Assinou como administrador em 26 mar 2024 às 10:13:03

✓ **Marcus Eduardo De Rosa**

CPF: 030.084.058-60

Assinou como administrador em 26 mar 2024 às 10:08:34

### Log

- 26 mar 2024, 10:06:55 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 criou este documento número 3df15fba-6257-410b-81d7-4eadadb9e5a5. Data limite para assinatura do documento: 25 de abril de 2024 (10:06). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 mar 2024, 10:06:55 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: eserejo@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 Edilson Burcio Serejo.
- 26 mar 2024, 10:06:56 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.
- 26 mar 2024, 10:08:34 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 1.793.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

- 
- 26 mar 2024, 10:13:04 Edilson Burcio Serejo assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail eserejo@planner.com.br. CPF informado: 077.377.418-10. IP: 189.90.8.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5902346 e longitude -46.6820331. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.793.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mar 2024, 10:13:04 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3df15fba-6257-410b-81d7-4eadadb9e5a5.
- 

**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 3df15fba-6257-410b-81d7-4eadadb9e5a5, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

---

## ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

São Paulo, 22 de fevereiro de 2024

## **Laudo Completo de Análise de Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário**

### **Sumário**

Laudo Completo de Análise de Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário .....	1
Pressupostos Adotados .....	3
I. Instituição do Fundo .....	3
II. Tese de investimentos: .....	4
III. Demonstrativo dos custos estimados da Oferta .....	6
IV. Despesas Operacionais Recorrentes .....	7
V. Receitas Operacionais .....	7
VI. Modelo Financeiro do FII .....	8
VII. Encerramento .....	10
Análise de Investimento .....	11
I. Análise da Macrorregião de Montes Claros .....	11
II. Loteamento Golden Sul .....	12
III. Loteamento Jardim Independência .....	20
Estratégia(s) de venda(s) e cobrança(s) .....	28
Sobre a Gestora: Bluewave Asset LTDA .....	30
Sobre Smart House Holding .....	33

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

**FINALIDADE:** Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) e registro junto à CVM de aquisição de ativos para constituição de FII.

**DESCRIÇÃO:** Esse é um estudo de viabilidade que irá descrever e analisar financeiramente dois loteamentos que serão integralizados no fundo a ser criado. Além disso, esse estudo contém uma apresentação institucional sobre a Smart House Holding que, via suas subsidiárias, foi responsável pelo desenvolvimento dos empreendimentos e é a detentora dos ativos.

**INVESTIMENTOS:** em quotas das seguintes SPEs:

- SMART GOLDEN SUL 1 MOC SPE LTDA – CNPJ 38.407.784/0001-40
- JARDIM INDEPENDENCIA SPE LTDA – CNPJ 53.093.072/0001-97

Ambas estão localizadas na cidade de Montes Claros/MG e foram criadas para desenvolver os respectivos empreendimentos:

SMART GOLDEN SUL 1 MOC SPE LTDA – CNPJ 38.407.784/0001-40 –  
LOTEAMENTO GOLDEN SUL

JARDIM INDEPENDENCIA SPE LTDA – CNPJ 53.093.072/0001-97 –  
LOTEAMENTO JARDIM INDEPENDENCIA

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

## Pressupostos Adotados

### I. Instituição do Fundo

O Fundo será integralizado com quotas das SPEs GOLDEN SUL e JARDIM INDEPENDENCIA no valor total de R\$ 15.086.000,00 e R\$ 22.625.000,00 respectivamente. Adicionalmente, será adicionado o valor de caixa de R\$ 300.000,00, que serão integralizados na data de liquidação da oferta e que se referem a Oferta Primária.

Os valores de caixa aportado inicialmente serão utilizados para cobrir as despesas iniciais do FII e as duas SPEs que estão sendo adquiridas pelo Fundo possuem uma carteira de recebimentos performada que será detalhada abaixo.

Atualmente, a Consultora Especializada possui um *pipeline* expressivo, de loteamentos abertos, loteamentos fechados, incorporações verticais e horizontais conforme tabela abaixo. 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).

EMPREENDIMENTO	ESTADO	CIDADE	GVV ESTIMADO	UNIDADES	TIPOLOGIA
LOTEAMENTO GOLDEN INDEPENDÊNCIA I	MG	MONTES CLAROS	39	550	LOTEAMENTO ABERTO
LOTEAMENTO GOLDEN INDEPENDÊNCIA II	MG	MONTES CLAROS	39	550	LOTEAMENTO ABERTO
CONDOMÍNIO SMART SÃO JUDAS	MG	MONTES CLAROS	42,2	757	INCORPORAÇÃO HORIZONTAL
CONDOMÍNIO SMART BELVEDERE	MG	MONTES CLAROS	89,8	528	INCORPORAÇÃO HORIZONTAL
LOTEAMENTO GOLDEN DIVINÓPOLIS	MG	DIVINÓPOLIS	35,4	545	LOTEAMENTO ABERTO
CONDOMÍNIO SMART CAMPO GRANDE	RJ	CAMPO GRANDE	96,8	500	INCORPORAÇÃO HORIZONTAL
CONDOMÍNIO SMART VILLA RICA I	RJ	ITABORAI	80,8	550	INCORPORAÇÃO HORIZONTAL
CONDOMÍNIO SMART VILLA RICA II	RJ	ITABORAI	80,8	400	INCORPORAÇÃO HORIZONTAL
CONDOMÍNIO SMART SÃO JOSÉ	RJ	CAMPOS DOS GOYATACAZES	60	356	INCORPORAÇÃO HORIZONTAL
SMART VILLE MARICÁ I	RJ	MARICÁ	90	400	INCORPORAÇÃO HORIZONTAL
SMART VILLE MARICÁ II	RJ	MARICÁ	35,4	545	INCORPORAÇÃO HORIZONTAL
CONDOMÍNIO SMART COSTA AZUL	RJ	ITABORAI	96,8	300	INCORPORAÇÃO VERTICAL
SMART TOWER ITAPURANGA II	AM	MANAUS	85,8	256	INCORPORAÇÃO VERTICAL
SMART TOWER ITAPURANGA III	AM	MANAUS	81	256	INCORPORAÇÃO VERTICAL
SMART TOWER MOSAICO II	AM	MANAUS	61,8	256	INCORPORAÇÃO VERTICAL
CONDOMÍNIO SMART PIONEER	AM	MANAUS	35,4	545	INCORPORAÇÃO VERTICAL
SMART GOLDEN MANAUS I	AM	MANAUS	114	765	LOTEAMENTO ABERTO
SMART GOLDEN MANAUS II	AM	MANAUS	97,5	650	LOTEAMENTO ABERTO
SMART GOLDEN MANAUS III	AM	MANAUS	97,5	650	LOTEAMENTO ABERTO
SMART GOLDEN MANAUS IV	AM	MANAUS	97,5	650	LOTEAMENTO ABERTO
SMART PIRACICABA RIO DAS PEDRAS I	SP	PIRACICABA	69,2	256	INCORPORAÇÃO VERTICAL
SMART PIRACICABA RIO DAS PEDRAS II	SP	PIRACICABA	69,2	256	INCORPORAÇÃO VERTICAL
SMART PIRACICABA RIO DAS PEDRAS III	SP	PIRACICABA	69,2	256	INCORPORAÇÃO VERTICAL
SMART PIRACICABA RIO DAS PEDRAS IV	SP	PIRACICABA	69,2	256	INCORPORAÇÃO VERTICAL
SMART PIRACICABA 1 FARMACIA	SP	PIRACICABA	108	309	INCORPORAÇÃO VERTICAL
SMART AVARÉ	SP	AVARÉ	42,5	425	LOTEAMENTO ABERTO
SMART MOGI MIRIM I	SP	MOGI MIRIM	35,9	359	LOTEAMENTO ABERTO
SMART MOGI MIRIM II	SP	MOGI MIRIM	35,9	359	LOTEAMENTO ABERTO
SMART ARARAS I	SP	ARARAS	25	250	LOTEAMENTO ABERTO
SMART ARARAS II	SP	ARARAS	35	350	LOTEAMENTO ABERTO
SMART BOTUCATU I	SP	BOTUCATU	52,5	437	LOTEAMENTO ABERTO
SMART BOTUCATU II	SP	BOTUCATU	52,5	437	LOTEAMENTO ABERTO
SMART BAURU I	SP	BAURU	45	375	LOTEAMENTO ABERTO
SMART BAURU II	SP	BAURU	45	375	LOTEAMENTO ABERTO
SMART CAMPINAS MANSÃO STO ANTÔNIO	SP	CAMPINAS	121	347	INCORPORAÇÃO VERTICAL
SMART CAMPINAS JBD	SP	CAMPINAS	101	289	INCORPORAÇÃO VERTICAL
SMART HORTOLÂNDIA I	SP	HORTOLÂNDIA	30	198	INCORPORAÇÃO VERTICAL
SMART HORTOLÂNDIA II	SP	HORTOLÂNDIA	30	198	INCORPORAÇÃO VERTICAL
SMART HORTOLÂNDIA III	SP	HORTOLÂNDIA	30	198	INCORPORAÇÃO VERTICAL

## 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 por cento 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 tem dois aspectos importantíssimos 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 a peculiaridade de cada região e a falta do olhar local do mercado imobiliário.

### III. Demonstrativo dos custos estimados da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de 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	Valor Total da Oferta	Valor por Cota	% em relação ao Valor Total da Emissão
<b>Comissão de Estruturação</b> <sup>(1) (3)</sup>	R\$50.000,00	R\$0,10	0,10%
<b>Tributos Comissão de Estruturação</b> <sup>(1) (3)</sup>	R\$5.340,34	R\$ 0,01	0,01%
<b>Comissão de Distribuição</b> <sup>(1) (3)</sup>	R\$100.000,00	R\$0,20	0,20%
<b>Tributos Comissão de Distribuição</b> <sup>(1) (3)</sup>	R\$10.680,69	R\$0,02	0,02%
<b>Taxa de fiscalização da CVM</b> <sup>(4)</sup> <sup>(3)</sup>	R\$15.000,00	R\$0,03	0,03%
<b>Assessores legais</b> <sup>(4) (3)</sup>	236.000,00	R\$0,47	0,47%
<b>Tributos sobre o Pagamento dos Assessores Legais</b> <sup>(4) (3)</sup>	R\$40.120,28	R\$0,08	0,08%
<b>Taxa de Análise para Listagem de Emissores – B3</b> <sup>(4) (3)</sup>	R\$12.354,38	R\$0,02	0,02%
<b>Taxa de Registro do Fundo - ANBIMA</b> <sup>(4) (3)</sup>	R\$1.271,00	R\$0,00	0,00%
<b>Despesas de marketing, Roadshow e publicações e outras despesas</b> <sup>(2) (4) (3)</sup>	5.000,00	R\$0,01	0,01%
<b>TOTAL</b> <sup>(2) (3)</sup>	<b>R\$475.766,69</b>	<b>R\$0,95</b>	<b>0,95%</b>

(1) Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

(2) Valores estimados.

(3) Os custos da Oferta serão arcados pelo Consultor Especializado ou partes relacionadas ao Consultor Especializado.

(4) Outras Despesas incluindo cartórios e registros.

#### **IV. Despesas Operacionais Recorrentes**

Os Custos pertinentes à Instituição do Fundo, incidentes na data zero do fluxo de caixa, são:

- Registro Anbima: 0,003688% do valor da oferta, totalizando R\$1.476,00
- Boleto CVM: Registro: R\$3.600,00
- Reserva de Caixa: R\$300.000,00 (trezentos mil reais).

O Fundo terá 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.

Além das despesas listadas acima, a Gestora fará jus a uma taxa de performance, a ser devida quando as distribuições de dividendos realizadas pelo Fundo aos Cotistas atingirem o retorno de CDI + 2,00% ao ano. A partir deste momento, 20,00% (vinte por cento) serão devidos à título de Taxa de Performance

#### **V. Receitas Operacionais**

A receita do Fundo será advinda das receitas das carteiras das SPEs que estão sendo 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, com taxa equivalente a 100% do CDI.

## **VI. Modelo Financeiro do FII**

### **a) Fluxo de caixa FII**

No fluxo de caixa projetado do FII, contemplamos o recebimento das carteiras das SPEs conforme avaliação realizada pela IPÊ. Adicionalmente, para garantir uma projeção mais precisa, desconsideramos qualquer recebível com atraso superior a 90 dias. Se um mutuário possuir parcelas em atraso além desse período, o recebimento esperado para esse mutuário é considerado zero.

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.

Unidade	2024											
	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	
RS'000												
RS'000												
RS'000												
<b>Fluxo de Caixa FII</b>												
(=) Caixa BoP	RS'000	300.000	274.409	315.578	349.475	383.475	413.968	429.363	439.114	401.041	357.378	
(+) Recebimento SPFs	RS'000	0	437.630	434.295	434.109	430.334	414.965	409.080	400.907	395.135	396.673	
(+) Rentabilidade do caixa	RS'000	95,00%	0	2.381	2.178	2.505	2.774	3.044	3.286	3.408	3.485	3.183
(=) Subtotal de entradas	RS'000	0	440.011	436.474	436.614	433.108	418.009	412.366	404.315	398.621	399.856	
(-) Taxa de administração	RS'000	20,00%	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
(-) Taxa de Gestão	RS'000	20,00%	0	0	0	0	0	0	0	-39.773	-39.669	-39.565
(-) Taxa de performance	RS'000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) CVM	RS'000		-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791	-791
(-) B3	RS'000		-3.600	-3.600	-3.600	-3.600	-3.600	-3.600	-3.600	-3.600	-3.600	-3.600
(=) Taxas	RS'000		-24.391	-24.391	-24.391	-24.391	-24.391	-24.391	-24.391	-64.164	-64.060	-63.956
(-) Contabilidade	RS'000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Rating	RS'000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Auditoria	RS'000		-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200
(=) Contábil	RS'000		-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200
(-) Assessor legal	RS'000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Distribuição	RS'000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) CVM	RS'000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Taxa Abertura de Capital	RS'000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Outros	RS'000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Ofertas	RS'000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Subtotal de saídas operacionais	RS'000		-25.591	-25.591	-25.591	-25.591	-25.591	-25.591	-25.591	-65.364	-65.260	-65.156
(=) Sobre / Necessidade de caixa	RS'000		274.409	688.830	726.461	760.499	790.992	806.387	816.138	778.065	734.402	692.078
(+) Captação de recursos	RS'000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Distribuição de caixa	RS'000		0	-373.251	-376.986	-377.024	-377.024	-377.024	-377.024	-377.024	-377.024	-377.024
(=) Subtotal de financiamentos	RS'000		0	-373.251	-376.986	-377.024	-377.024	-377.024	-377.024	-377.024	-377.024	-377.024
(=) Caixa EoP	RS'000		274.409	315.578	349.475	383.475	413.968	429.363	439.114	401.041	357.378	315.054

## 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 aproximadamente CDI + 2,0% em dividendos, o que equivale a cerca de 1,0% ao mês.

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

Unidade	2024											
	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	
<b>Taxa de performance e Benchmark</b>												
CDI	%am	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%
Benchmark Dividendo	%am	2,00%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Pgto Mínimo Dividendo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Valor à pagar de Div			373.251	376.986	377.024	377.024	377.024	377.024	377.024	377.024	377.024	377.024
Benchmark Performance	%am	2,00%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
(=) Caixa disponível para Distribuição	RS'000		0	188.830	226.461	260.499	290.992	306.387	316.138	278.065	234.402	192.078
(=) Benchmark BoP	RS'000		37.300.000	37.673.251	37.676.986	37.677.024	37.677.024	37.677.024	37.677.024	37.677.024	37.677.024	37.677.024
(+) Aportes	RS'000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Accrual	RS'000		373.251	376.986	377.024	377.024	377.024	377.024	377.024	377.024	377.024	377.024
(-) Distribuições	RS'000		0	-373.251	-376.986	-377.024	-377.024	-377.024	-377.024	-377.024	-377.024	-377.024
(=) Benchmark BoP	RS'000		37.673.251	37.676.986	37.677.024	37.677.024	37.677.024	37.677.024	37.677.024	37.677.024	37.677.024	37.677.024
Excesso benchmark	RS'000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxa de performance	RS'000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fluxo Investidor</b>												
(-) Aportes	RS'000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Distribuição de capital	RS'000		0	373.251	376.986	377.024	377.024	377.024	377.024	377.024	377.024	377.024
(=) Fluxo consolidado	RS'000		0	373.251	376.986	377.024	377.024	377.024	377.024	377.024	377.024	377.024
CDI +				0,99%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
				1,86%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%

## 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.

Os dois laudos de avaliação se encontram nos anexos I e II.

### a) Resumo laudo Golden Sul



#### 3. Informações sobre Golden Sul SPE

#### Valor Final Encontrado

Abaixo, apresentamos o quadro resumo com valor justo do **Golden Sul SPE** apurado através da metodologia de avaliação do patrimônio líquido ajustado a preços de mercado:

Valor Justo de Smart Golden Sul 1 MOC SPE Ltda (R\$ mil)	
Patrimônio Líquido Contábil	16.386
(+) Ajuste de Avaliação a Mercado	283
<b>(=) Patrimônio Líquido a Preço de Mercado - Golden Sul SPE</b>	<b>16.669</b>
Participação de Smart House em Golden Sul SPE - 90,5%	15.086
<b>(=) Patrimônio Líquido a Preço de Mercado Participação - Smart House</b>	<b>15.086</b>

## b) Resumo laudo Jardim Indendência

### Valor final encontrado

Abaixo, apresentamos o quadro resumo com valor justo do SPE JARDIM INDEPENDÊNCIA apurado através da metodologia de avaliação do patrimônio líquido ajustado a preços de mercado:

Valor Justo de Loteamento Comercial Jardim Independência (R\$ mil)	
Patrimônio Líquido Contábil	28.506
(+) Ajuste de Avaliação a Mercado	(4.390)
<b>(=) Patrimônio Líquido a Preço de Mercado</b>	<b>24.116</b>
Participação Smart House - 93,82%	22.625
<b>(=) Patrimônio Líquido a Preço de Mercado Participação</b>	<b>22.625</b>

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

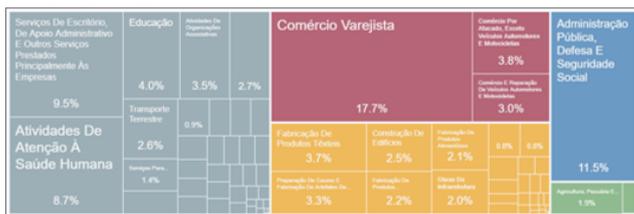
## Análise de Investimento

### I. Análise da Macrorregião de Montes Claros

# ANÁLISE

## Macrorregião de Montes Claros-MG

### Empregados por setor econômico e divisões econômicas



Na cidade de Montes Claros, em termos de empregados, os setores econômicos que se destacaram em 2021 foram Comércio Varejista (16.499), Administração Pública, Defesa E Seguridade Social (10.782) e Serviços De Escritório, De Apoio Administrativo E Outros Serviços Prestados Principalmente Às Empresas (8.860).

Quantidade total de empregados: 93.434



Ano: 2021  
Fonte: <https://datampe.sebrae.com.br/profile/geo/montes-claros>

## II. Loteamento Golden Sul

### Descrição do empreendimento

O Residencial Golden Sul é um empreendimento imobiliário localizado na região de maior valorização de Montes Claros. Integrado a um Masterplan de aproximadamente 1.800 lotes, o projeto compreende as etapas 2 e 3 do plano. Oferece uma infraestrutura completa para um loteamento, além de amenidades adicionais destinadas a valorizar o bairro como um todo, incluindo uma praça de lazer, paisagismo, pista de caminhada e espaço de convivência.

Embora a maioria dos compradores adquira os lotes para fins de moradia, uma parcela significativa da população também os adquire como investimento, visando a valorização patrimonial. Isso se deve ao potencial de valorização do Masterplan, reconhecido pela qualidade do projeto e sua localização estratégica.

A gestão do empreendimento é realizada pela SMART GOLDEN SUL 1 MOC SPE LTDA (CNPJ 38.407.784/0001-40), uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) na qual a SMART HOUSE CONSTRUCOES

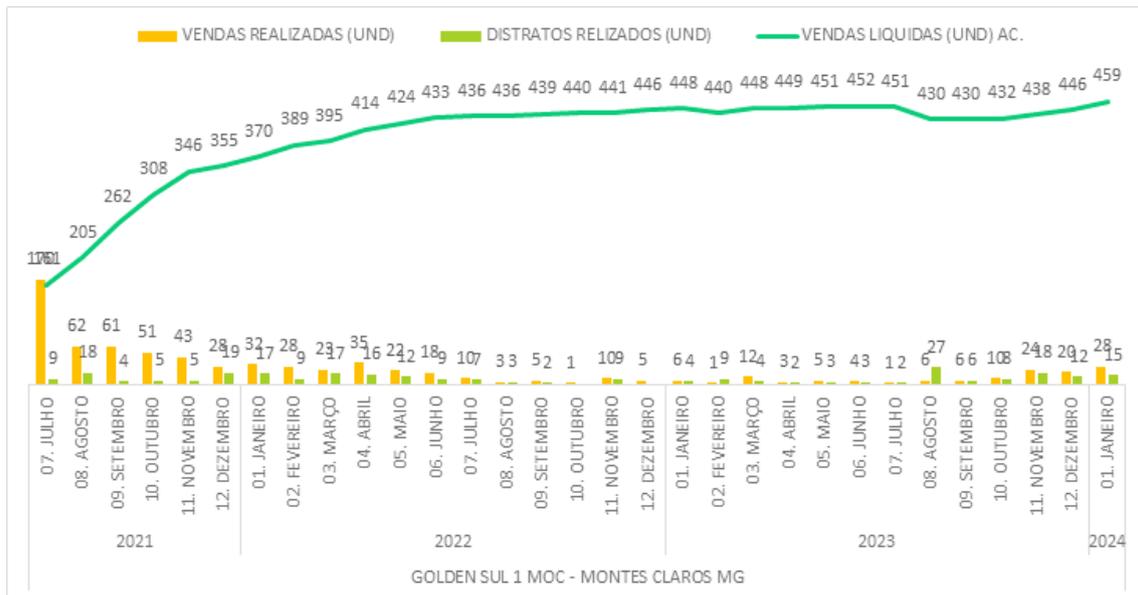
LTDA (CNPJ 17.819.786/0001-76) detém a maioria das cotas. Esse modelo é recorrente em nossos empreendimentos, onde a SMART HOUSE CONSTRUCOES LTDA, como a primeira empresa do grupo e detentora das licenças legais para construção, assume a posição de sócia majoritária em cada SPE para desenvolvimento dos projetos.

O loteamento compreende 500 unidades residenciais, registradas em cartório em 16/07/2021, com lançamento para vendas em 23/07/2021. No primeiro mês de vendas, foram comercializadas 170 unidades, representando 34% dos lotes disponíveis. Nos seis meses subsequentes, alcançamos um total de 415 vendas brutas, o equivalente a 83% das unidades do empreendimento.

As obras foram iniciadas na data de lançamento comercial (23/07/2021) e concluídas em 01/02/2024, demonstrando o compromisso e a eficiência da equipe na execução do projeto dentro do prazo estabelecido.

- a) Resumo Informações Administrativas e Financeiras Empreendimento

Resumo e Curva de Vendas



A análise da curva de vendas do empreendimento revela um desempenho comercial consistente ao longo do tempo, com um sucesso inicial evidente, representado pelo rápido atingimento de 170 vendas logo após o lançamento. Esse momentum positivo foi mantido, com um crescimento constante nas vendas líquidas ao longo dos períodos subsequentes.

No entanto, observa-se um aumento nos distratos e uma consequente queda nas vendas líquidas em alguns períodos, como entre agosto e setembro de 2023. Esse fenômeno pode ser atribuído à estratégia deliberada da empresa de realizar distratos unilaterais com diversos clientes. Essa ação foi tomada com o objetivo de melhorar o índice de inadimplência da carteira, demonstrando uma abordagem proativa para garantir a saúde financeira do empreendimento.

É crucial ressaltar que, embora um número elevado de distratos possa parecer preocupante à primeira vista, a empresa possui um suporte jurídico robusto e uma equipe de vendas altamente eficaz. Isso sugere que os distratos foram gerenciados de forma adequada e eficiente, minimizando potenciais impactos negativos no desempenho global do empreendimento.

Além disso, é importante reconhecer que nem todas as unidades disponíveis foram vendidas durante o período analisado. Isso pode ser atribuído à estratégia da empresa de ajustar constantemente a tabela de preços para

valores mais altos, buscando a valorização contínua do empreendimento. Essa abordagem indica uma visão de longo prazo e um compromisso com a maximização do retorno sobre o investimento para os stakeholders envolvidos.

b) Informações Financeiras do Empreendimento

**QUADRO GERENCIAL**

**RESUMO CARTEIRA LOTEAMENTO GOLDEN SUL**

**01. RELAÇÃO DE ATIVOS**

<b>TOTAL ATIVOS</b>	R\$	<b>19.515.991,19</b>
SALDO DEVEDOR	R\$	15.737.934,35
ESTOQUE DE LOTES - 43 LOTES	R\$	3.778.056,84
EVOLUÇÃO DE VENDAS		91,40%
VGW VENDIDO	R\$	31.184.633,83

**02. INFORMAÇÕES GERENCIAIS**

<b>TOTAL UNIDADES</b>		<b>500</b>
QTDE UNIDADES VENDIDAS		457
QTDE VENDAS ATIVAS		434
QTDE UNIDADES QUITADAS		23
QTDE UNIDADES EM ESTOQUE		43
<b>TOTAL RECEBIDO</b>	<b>R\$</b>	<b>7.425.419,99</b>
TOTAL RECEBIDO ADIMPLENTES	R\$	5.355.557,67
TOTAL RECEBIDO INADIMPLENTES	R\$	2.069.862,32
<b>MÉDIAS</b>		
RECEBIMENTO ÚLTIMOS 6 MESES	R\$	1.407.841,79
MÉDIA RECEBIMENTO MENSAL (ÚLTIMOS 6 MESES)	R\$	234.640,30
PREVISÃO RECEBIMENTO PRÓXIMOS 12 MESES	R\$	2.802.870,05
MÉDIA PREVISÃO DE RECEBIMENTO MENSAL (PRÓXIMOS 12 MESES)	R\$	233.572,50
<b>TOTAL A RECEBER ADIMPLENTE</b>	<b>R\$</b>	<b>18.055.065,87</b>
A RECEBER EM ATÉ 1 ANO	R\$	2.210.737,03
A RECEBER EM ATÉ 3 ANOS	R\$	5.046.906,64
A RECEBER EM ATÉ 5 ANOS	R\$	7.564.120,56
A RECEBER APÓS 5 ANOS	R\$	10.490.945,30

### 03. INADIMPLÊNCIA

<b>TOTAL INADIMPLÊNCIA</b>	<b>R\$</b>	<b>735.671,40</b>	<b>QTDE DE CONTRATOS</b>
INADIMPLÊNCIA 1 A 30 DIAS	R\$	155.979,43	110
INADIMPLÊNCIA ENTRE 31 A 60 DIAS	R\$	71.425,83	37
INADIMPLÊNCIA ENTRE 61 A 90 DIAS	R\$	42.314,68	12
INADIMPLÊNCIA ENTRE 91 A 120 DIAS	R\$	33.584,42	6
INADIMPLÊNCIA ENTRE 121 A 150 DIAS	R\$	25.112,14	7
INADIMPLÊNCIA ENTRE 151 A 180 DIAS	R\$	21.403,87	2
INADIMPLÊNCIA ACIMA DE 180 DIAS	R\$	385.851,03	99
Parcelas em Atraso / Saldo Devedor		4,67%	
Parcelas em Atraso / VGV VENDIDO		2,36%	
Saldo Devedor de Clientes Inad (>90Dias) / Saldo Devedor		23,25%	
Saldo Devedor de Clientes Inad (>90Dias) / VGV Vendido		11,73%	
Saldo Devedor de Clientes Inad (>90Dias)	R\$	3.658.786,74	
Clientes Inad		113	
Clientes Inad / Clientes Ativos (tem pelo menos 1 parc)		26,04%	

### 04. OUTRAS RECEITAS - ANÁLISE DE CLIENTES DISTRATADOS

Recebido de Clientes Distratados	R\$	811.544,62
Devolução para Clientes Distratados	R\$	122.852,37
Recebido Líq. de Clientes Distratados	R\$	688.692,25
Provisão de Devolução com base Histórica		15,14%
Recebido de Clientes Inad	R\$	2.069.862,32
Provisão de Devolução	R\$	313.337,66

### 05. DISTRIBUIÇÃO LTV

FAIXA	Nº CONTRATOS	%	SD VP
0% - 25%	73	16,82%	R\$ 736.417,17
25% - 50%	42	9,68%	R\$ 924.731,59
50% - 75%	290	66,82%	R\$ 12.144.360,79
75% - 90%	3	0,69%	R\$ 151.281,38
90% - 100%	4	0,92%	R\$ 308.262,67
ACIMA DE 100%	22	5,07%	R\$ 1.472.880,75

### 06. CONCENTRAÇÃO DE SD POR MUTUÁRIO

MUTUÁRIO	SD	SD/TOTAL
VM CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - EPP	R\$ 376.698,39	2,39%
VIVIANE PEREIRA DA COSTA OTONI	R\$ 203.666,27	1,29%
DANIEL SARAIVA DE FREITAS	R\$ 156.074,47	0,99%
GLEISSON FRANCISCO DA SILVA	R\$ 110.818,11	0,70%
RENATO ANTÔNIO AMARAL OLIVEIRA	R\$ 109.445,12	0,70%
JHONATHAN BRUNO COSTA FERNANDES	R\$ 104.034,90	0,66%
ANDRE LUIZ DO CARMO	R\$ 102.594,84	0,65%
IVAIR RIBEIRO DA SILVA	R\$ 92.818,74	0,59%
AYLSON MACENA QUEIROZ	R\$ 91.906,28	0,58%
EDUARDO BARBOSA	R\$ 87.109,64	0,55%

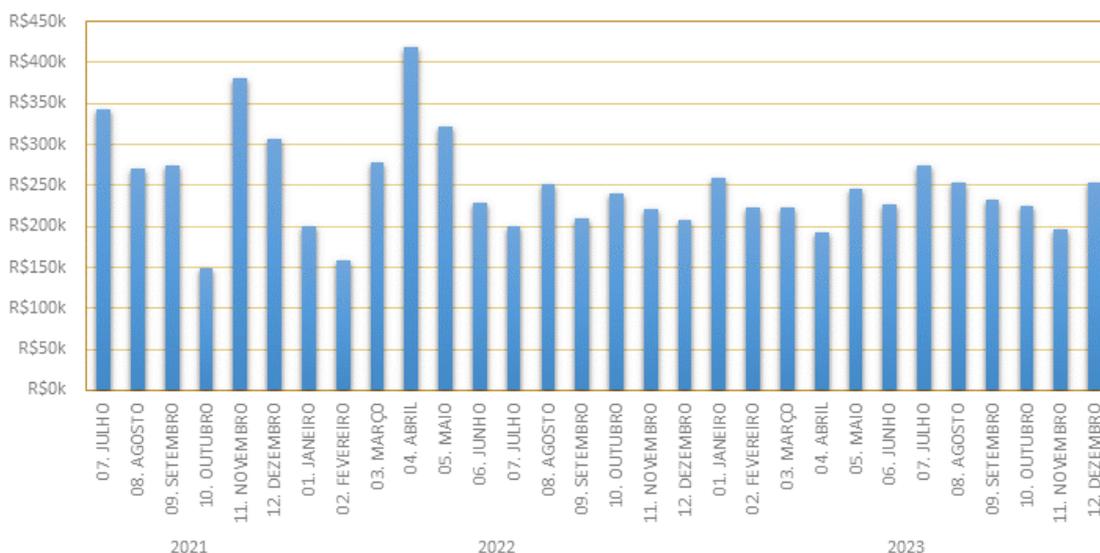
Com base nas informações financeiras apresentadas, observa-se que o Loteamento, uma vez concluído, não apresentará mais despesas operacionais além de distratos e impostos sobre receita. No entanto, ainda possui um valor significativo em ativos, totalizando R\$19.515.991,19. Esse valor é composto

pelo saldo devedor, que representa o valor presente dos lotes vendidos, considerando o indexador utilizado para as vendas (0,6% de Juros Price ao mês mais correção anual por IPCA), e pelo estoque de lotes, cujo preço é determinado pelo mercado e reflete unidades recentemente comercializadas.

É importante ressaltar que, conforme as demonstrações contábeis e o laudo da IPE, o estoque na contabilidade é avaliado a valor de custo por imóvel, seguindo as normas contábeis. Isso resulta em um Patrimônio Líquido (PL) menor do que o valor dos ativos mencionado anteriormente. Por sua vez, o laudo da IP faz um desconto maior ao trazer o saldo devedor a valor presente, porém considera o valor do estoque de lotes a preço comercial. Todos esses detalhes estão devidamente explicitados no material fornecido pela IPE.

- Valor Gerencial dos Ativos: R\$19.515.991,19
- Patrimônio Líquido em Balanço Contábil: R\$16.386.372,00
- Avaliação pela IP: R\$16.669.000,00
- Participação da SMART a Integralizar (90,5%): R\$15.086.000,00

## HISTÓRICO DE RECEBIMENTOS



Na imagem acima podemos verificar os recebimentos detalhados mês a mês desde o lançamento, evidenciando uma receita bruta média de R\$248.832,18.

### PREVISÃO DE RECEBIMENTOS

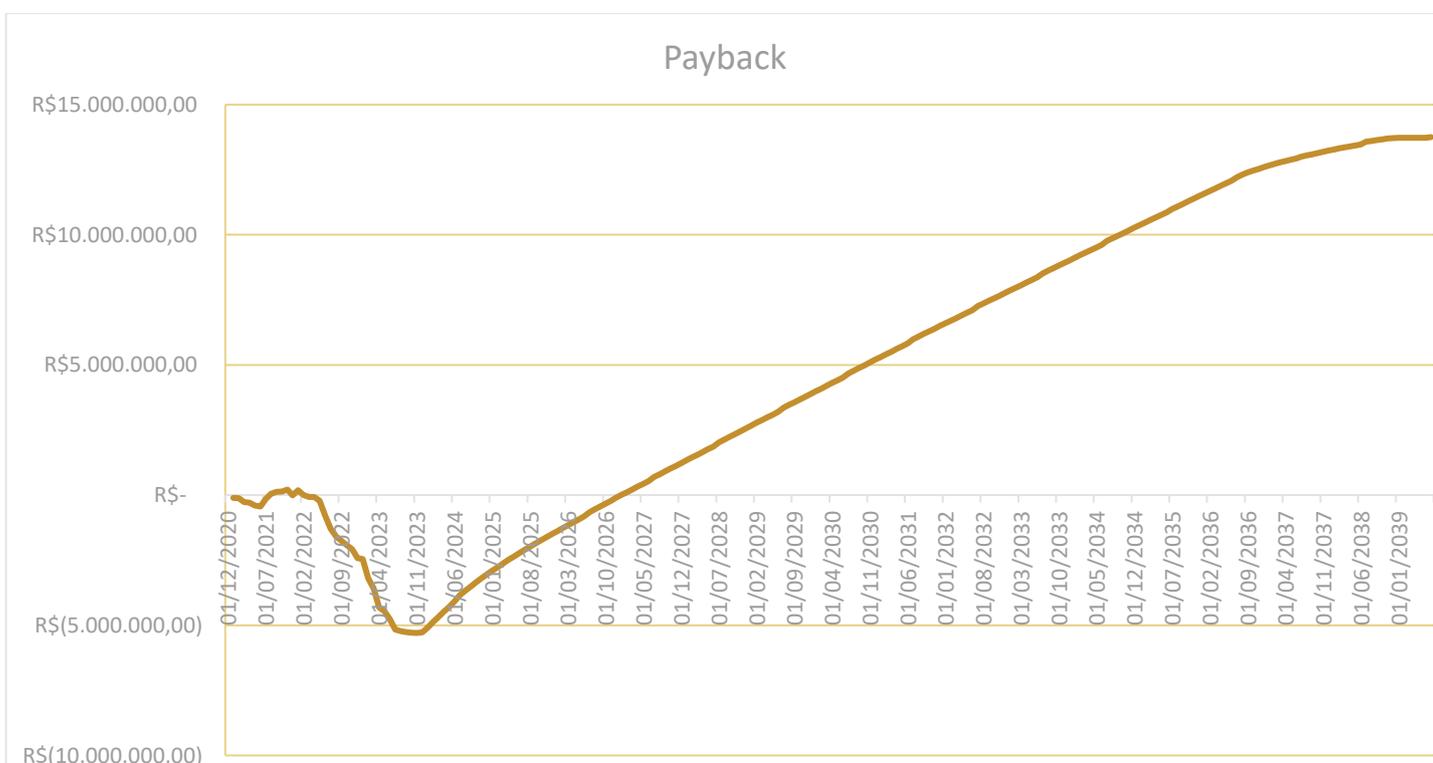


A Imagem de gráfico mostra a previsão de recebimentos mensal até o fim da carteira.

### FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL EMPREENHIMENTO

	2020	2021	2022	2023	Total Geral
<b>01. FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL</b>					
<b>01. (+) ENTRADAS OPERACIONAIS</b>					
RECEITAS - APLICAÇÃO FINANCEIRA E OUTRAS RECEITAS		R\$ 89,30	R\$ 4.112,90	R\$ 739,38	R\$ 4.941,58
RECEITAS - LOTEAMENTOS		R\$ 2.234.722,87	R\$ 4.351.045,72	R\$ 3.714.837,38	R\$ 10.300.605,97
<b>01. (+) ENTRADAS OPERACIONAIS Total</b>		<b>R\$ 2.234.812,17</b>	<b>R\$ 4.355.158,62</b>	<b>R\$ 3.715.576,76</b>	<b>R\$ 10.305.547,55</b>
<b>02. (-) SAÍDAS OPERACIONAIS</b>					
CUSTO DE OBRA	-R\$ 14.069,84	-R\$ 1.170.196,33	-R\$ 5.549.495,82	-R\$ 4.275.356,86	-R\$ 11.009.118,85
CUSTOS COM AQUISIÇÕES TERRENOS		-R\$ 501.355,44	-R\$ 395.094,07	-R\$ 1.165.372,77	-R\$ 2.061.822,28
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-R\$ 907,85	-R\$ 207.323,50	-R\$ 394.279,16	-R\$ 855.345,04	-R\$ 1.457.855,55
DESPESAS COM VENDAS / MARKETING	-R\$ 21.372,98	-R\$ 230.454,31	-R\$ 165.642,64	-R\$ 49.553,86	-R\$ 467.023,79
IMPOSTOS		-R\$ 93.093,98	-R\$ 268.517,19	-R\$ 244.568,64	-R\$ 606.179,81
<b>02. (-) SAÍDAS OPERACIONAIS Total</b>	<b>-R\$ 36.350,67</b>	<b>-R\$ 2.202.423,56</b>	<b>-R\$ 6.773.028,88</b>	<b>-R\$ 6.590.197,17</b>	<b>-R\$ 15.602.000,28</b>
<b>01. FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL Total</b>	<b>-R\$ 36.350,67</b>	<b>R\$ 32.388,61</b>	<b>-R\$ 2.417.870,26</b>	<b>-R\$ 2.874.620,41</b>	<b>-R\$ 5.296.452,73</b>

Na imagem acima inserimos o fluxo de Caixa Operacional do empreendimento categorizado em Macrocentros de custos para fins didáticos. A Exposição de caixa atual do empreendimento se encontra em R\$5.296.452,73, porém a partir de agora, com a conclusão das obras, o fluxo operacional será positivo mês a mês até atingir o Payback no início de 2027 conforme gráfico abaixo:



### **III. Loteamento Jardim Independência**

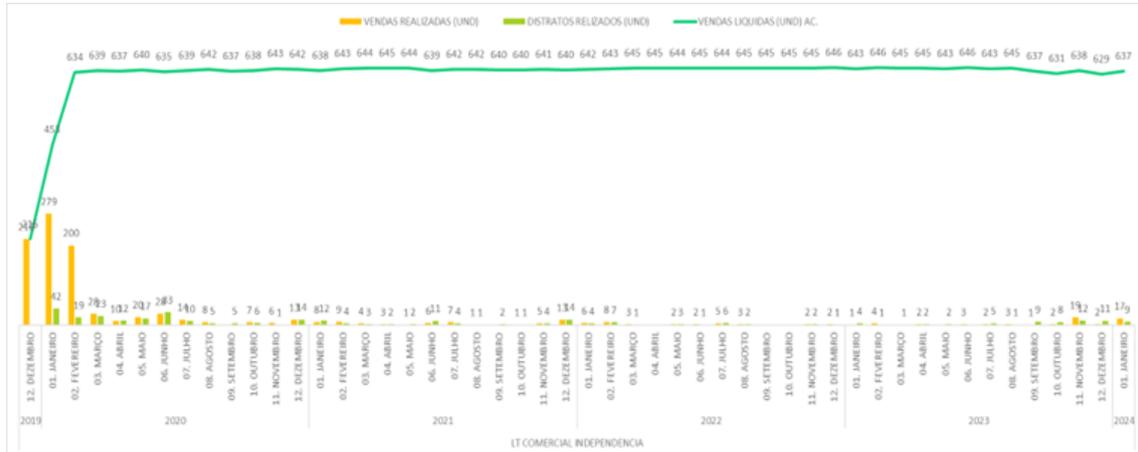
#### Descrição do Empreendimento

O Loteamento Jardim Independência é um empreendimento comercial desenvolvido pela Smart House, localizado no bairro Independência, uma região em franca expansão na cidade de Montes Claros/MG. Este loteamento foi projetado em um terreno próprio da empresa e faz parte de um Masterplan que inclui a edificação de várias unidades residenciais nas áreas circunvizinhas, contribuindo para o desenvolvimento e valorização da região. O projeto conta com infraestrutura completa para um loteamento, além de amenidades adicionais destinadas a melhorar o bairro como um todo, como paisagismo, pista de caminhada e espaço de convivência.

Assim como o Loteamento Golden Sul, a maioria dos clientes do Jardim Independência são consumidores finais, porém também houve uma significativa parcela de compradores que adquiriram os lotes com fins de investimento, visando ganhos patrimoniais.

Em termos gerenciais, o empreendimento foi aprovado e desenvolvido pela SMART HOUSE CONSTRUCOES LTDA (CNPJ 17.819.786/0001-76). O terreno em que o loteamento foi construído é de propriedade dos sócios da empresa e foi integralizado anteriormente por meio de aumento de capital social neste CNPJ. O loteamento é composto por 647 lotes, registrado em cartório em 16/12/2019, com lançamento comercial em 19/12/2019. O sucesso do empreendimento foi evidente desde o lançamento, com a venda de 216 lotes em apenas 10 dias. Após 4 meses, todos os lotes foram comercializados, e desde então o estoque varia entre 1 e 18 lotes, dependendo da dinâmica de distratos, conforme detalhado no tópico Estratégia de Vendas e Cobrança deste material.

## Resumo e Curva de Vendas



O Gráfico corrobora com o que foi descrito acima em relação ao empreendimento, nos primeiros meses todos os lotes já haviam sido comercializados e desde então se mantém com praticamente todos os lotes vendidos.

## Informações Financeiras do Empreendimento

## RESUMO CARTEIRA LOTEAMENTO COMERCIAL

### 01. RELAÇÃO DE ATIVOS

<b>TOTAL ATIVOS</b>	R\$	<b>31.597.885,86</b>
SALDO DEVEDOR	R\$	30.438.367,20
ESTOQUE DE LOTES - 14 LOTES	R\$	1.159.518,66
EVOLUÇÃO DE VENDAS		97,84%
VGW VENDIDO	R\$	34.405.176,28

### 02. INFORMAÇÕES GERENCIAIS

<b>TOTAL UNIDADES</b>		<b>647</b>
QTDE UNIDADES VENDIDAS		633
QTDE VENDAS ATIVAS		582
QTDE UNIDADES QUITADAS		51
QTDE UNIDADES EM ESTOQUE		14
<b>TOTAL RECEBIDO</b>	R\$	<b>14.009.796,45</b>
TOTAL RECEBIDO ADIMPLENTES	R\$	11.389.184,86
TOTAL RECEBIDO INADIMPLENTES	R\$	2.620.611,59
<b>MÉDIAS</b>		
RECEBIMENTO ÚLTIMOS 6 MESES	R\$	3.156.005,11
MÉDIA RECEBIMENTO MENSAL (ÚLTIMOS 6 MESES)	R\$	526.000,85
PREVISÃO RECEBIMENTO PRÓXIMOS 12 MESES	R\$	3.688.493,69
MÉDIA PREVISÃO DE RECEBIMENTO MENSAL (PRÓXIMOS 12 MESES)	R\$	307.374,47
<b>TOTAL A RECEBER ADIMPLENTES</b>	R\$	<b>33.430.779,51</b>
A RECEBER EM ATÉ 1 ANO	R\$	3.060.745,76
A RECEBER EM ATÉ 3 ANOS	R\$	8.818.063,69
A RECEBER EM ATÉ 5 ANOS	R\$	14.538.854,66
A RECEBER APÓS 5 ANOS	R\$	18.891.924,85

### 03. INADIMPLÊNCIA

	TOTAL INADIMPLÊNCIA	R\$	348.756,99	QTDE DE CONTRATOS
	INADIMPLÊNCIA 1 A 30 DIAS	R\$	147.752,39	121
	INADIMPLÊNCIA ENTRE 31 A 60 DIAS	R\$	57.445,80	37
	INADIMPLÊNCIA ENTRE 61 A 90 DIAS	R\$	33.699,11	23
	INADIMPLÊNCIA ENTRE 91 A 120 DIAS	R\$	21.025,59	12
	INADIMPLÊNCIA ENTRE 121 A 150 DIAS	R\$	15.752,90	8
	INADIMPLÊNCIA ENTRE 151 A 180 DIAS	R\$	8.668,82	3
	INADIMPLÊNCIA ACIMA DE 180 DIAS	R\$	64.412,38	107
	Parcelas em Atraso / Saldo Devedor		1,15%	
	Parcelas em Atraso / VGV VENDIDO		1,01%	
	Saldo Devedor de Clientes Inad (>90Dias) / Saldo Devedor		23,97%	
	Saldo Devedor de Clientes Inad (>90Dias) / VGV Vendido		21,20%	
	Saldo Devedor de Clientes Inad (>90Dias)	R\$	7.294.806,96	
	Clientes Inad		141	
	Clientes Inad / Clientes Ativos (tem pelo menos 1 parc)		24,23%	

### 04. OUTRAS RECEITAS - ANÁLISE DE CLIENTES DISTRATADOS

Recebido de Clientes Distratados	R\$	1.414.569,88
Devolução para Clientes Distratados	R\$	330.501,46
Recebido Líq. de Clientes Distratados	R\$	1.084.068,42
Provisão de Devolução com base Histórica		23,36%
Recebido de Clientes Inad	R\$	2.620.611,59
Provisão de Devolução	R\$	612.282,20

### 05. DISTRIBUIÇÃO LTV

FAIXA	Nº CONTRATOS	%	SD VP
0% - 25%	2	0,34%	R\$ 16.689,20
25% - 50%	5	0,86%	R\$ 87.839,41
50% - 75%	7	1,20%	R\$ 244.531,83
75% - 90%	14	2,41%	R\$ 601.015,98
90% - 100%	199	34,19%	R\$ 10.079.163,31
ACIMA DE 100%	355	61,00%	R\$ 19.409.127,47

### 06. CONCENTRAÇÃO DE SD POR MUTUÁRIO

MUTUÁRIO	SD	SD/TOTAL
MORGANA CHARLOT OHARA SILVESTRICOURT	R\$ 219.725,65	0,72%
SIRLEY SOARES VELOSO	R\$ 180.511,02	0,59%
DAVID SANDER SANTOS DE BARROS	R\$ 162.749,81	0,53%
DALAENE ALVES PEREIRA RODRIGUES	R\$ 149.073,72	0,49%
MARCELO SILVA MURCA	R\$ 137.521,09	0,45%
EDUARDO COSTA ALVES	R\$ 135.111,77	0,44%
MARIA JOSE CARDOSO DIAS	R\$ 134.554,77	0,44%
TECMONTES INSTALACOES INDUSTRIAIS LTDA ME	R\$ 125.772,33	0,41%
ASSEMBLEIA DE DEUS MONTES CLAROS - INDEPENDÊNCIA	R\$ 117.046,42	0,38%
JESSICA CORREIA MENDES	R\$ 115.279,34	0,38%

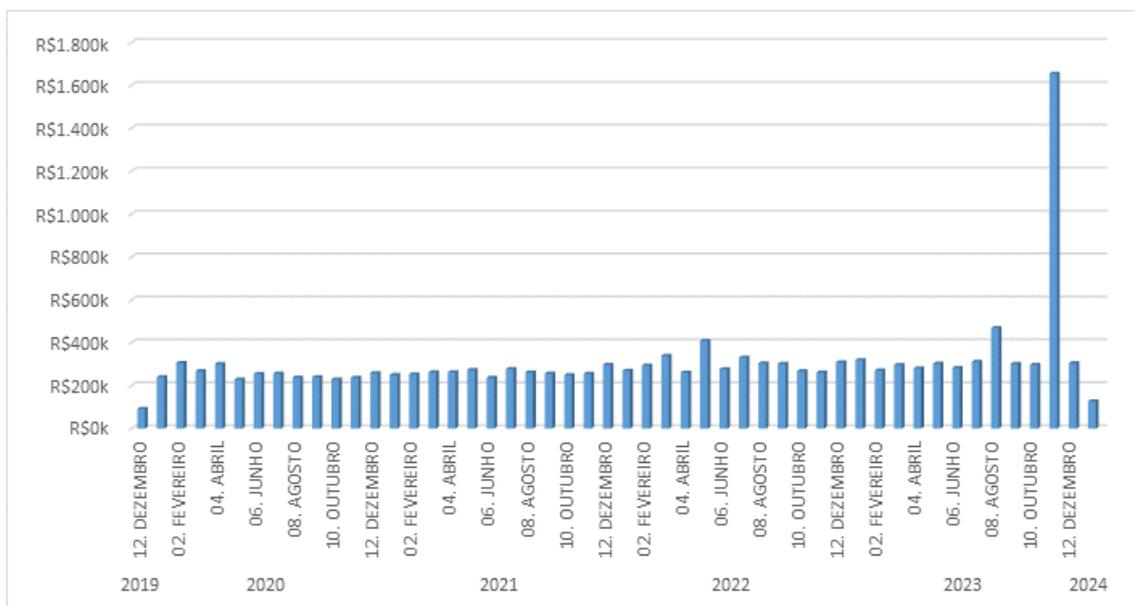
Ao analisar as informações financeiras gerenciais apresentadas, conclui-se que o Loteamento Jardim Independência possui um total de R\$31.597.885,86 (Trinta e um milhões quinhentos e noventa e sete mil oitocentos e oitenta e cinco reais e oitenta e seis centavos) em ativos. Não são previstos custos ou despesas operacionais adicionais, exceto o imposto sobre a receita com pagamento mensal, uma vez que o loteamento está concluído. Esses dados refletem o saldo devedor trazido a valor presente, calculado automaticamente por nosso Software de gestão, e o estoque de lotes avaliado a valor comercial, extraído do Software de vendas. A maioria dos lotes foi vendida com financiamento próprio, com juros mensais de 0,5% pelo sistema price e correção anual pelo IPCA.

Ao correlacionar essas informações com as demonstrações contábeis e o laudo da IP (Instituição de Perícia), observa-se que o estoque contábil é mensurado pelo custo, seguindo as normas contábeis. Isso resulta em um Patrimônio Líquido (PL) ligeiramente inferior ao valor dos ativos mencionado anteriormente. Quanto ao laudo da IP, é aplicado um desconto maior ao trazer o saldo devedor a valor presente, embora considere o valor do estoque de lotes a preço comercial, conforme detalhado no material fornecido por eles.

Segue um quadro resumo comparativo para facilitar a compreensão:

- Valor Gerencial dos Ativos: R\$31.597.885,86
- Patrimônio Líquido em Balanço Contábil: R\$28.506.000,00
- Avaliação pela IP: R\$24.116.000,00
- Participação da SMART a Integralizar (93,8%): R\$22.625.000,00

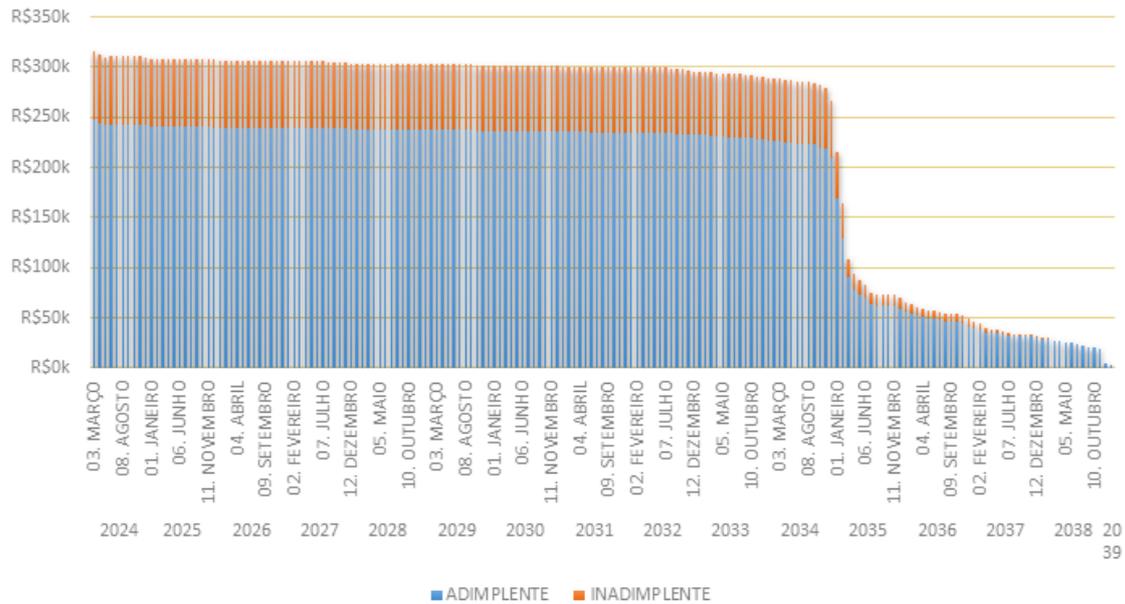
## HISTÓRICO DE RECEBIMENTOS



O gráfico acima apresenta a relação dos valores recebidos, destacando um padrão de recebimentos situados entre R\$250.000,00 e R\$300.000,00 nos últimos meses, com uma tendência a se aproximar ou até mesmo superar os R\$300.000,00. Isso se deve à correção monetária das parcelas dos clientes, que tem aumentado o valor absoluto das receitas ao longo do tempo. Essa tendência de aumento é esperada para os próximos meses, conforme será evidenciado no gráfico a seguir.

Destaca-se um recebimento extraordinariamente alto em Novembro de 2023, que chama a atenção no gráfico. Esse valor elevado está relacionado à venda de um lote comercial de grande porte dentro do loteamento, que foi negociado pelo montante de R\$1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos mil reais).

## PREVISÃO DE RECEBIMENTOS



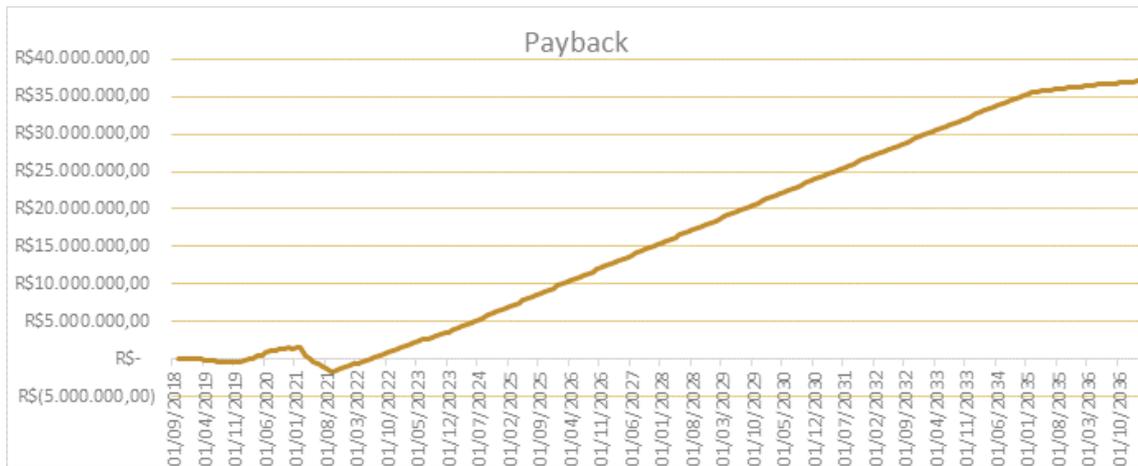
Conforme mencionado anteriormente sobre a média de recebimentos do empreendimento, o gráfico de Previsão de Recebimentos também revela uma média mensal de 300.000,00 reais previstos para recebimentos até o mês de agosto de 2032. A partir desse ponto, o valor começa a mostrar uma diminuição gradual. No entanto, é somente a partir de janeiro de 2035 que se observa uma queda significativa nessa média, à medida que as unidades vão sendo quitadas, pois a maioria foram vendidas em 2020.

## FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL EMPREENDIMENTO

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total Geral
<b>01. FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL</b>							
<b>01. (+) ENTRADAS OPERACIONAIS</b>							
RECEITAS - APLICAÇÃO FINANCEIRA E OUTRAS RECEITAS		R\$ 0,96	R\$ 15.786,89	R\$ 11.871,52	R\$ 10.874,46		R\$ 38.533,83
RECEITAS - LOTEAMENTOS		R\$ 94.537,61	R\$ 3.047.644,96	R\$ 3.079.779,34	R\$ 3.509.755,20	R\$ 4.617.078,61	R\$ 14.348.795,73
<b>01. (+) ENTRADAS OPERACIONAIS Total</b>		<b>R\$ 94.538,57</b>	<b>R\$ 3.063.431,85</b>	<b>R\$ 3.091.650,86</b>	<b>R\$ 3.520.629,66</b>	<b>R\$ 4.617.078,61</b>	<b>R\$ 14.387.329,56</b>
<b>02. (-) SAÍDAS OPERACIONAIS</b>							
CUSTO DE OBRA	-R\$ 12.206,30	-R\$ 181.900,78	-R\$ 466.635,81	-R\$ 3.441.028,79	-R\$ 1.131.342,95	-R\$ 279.048,50	-R\$ 5.512.163,13
CUSTOS COM AQUISIÇÕES TERRENOS		-R\$ 194.761,72					-R\$ 194.761,72
CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS GERAIS			-R\$ 525,75	-R\$ 666,72	-R\$ 305,33		-R\$ 1.497,80
DESPESAS ADMINISTRATIVAS		-R\$ 27.456,98	-R\$ 326.068,47	-R\$ 2.936.799,61	-R\$ 183.278,41	-R\$ 51.495,31	-R\$ 3.525.098,78
DESPESAS COM VENDAS / MARKETING		-R\$ 13.285,94	-R\$ 339.590,57	-R\$ 23.871,03	-R\$ 13.753,39	-R\$ 16.343,02	-R\$ 406.843,95
IMPOSTOS			-R\$ 153.768,16	-R\$ 192.113,87	-R\$ 198.870,92	-R\$ 233.440,85	-R\$ 778.193,80
<b>02. (-) SAÍDAS OPERACIONAIS Total</b>	<b>-R\$ 12.206,30</b>	<b>-R\$ 417.405,42</b>	<b>-R\$ 1.286.588,76</b>	<b>-R\$ 6.594.480,02</b>	<b>-R\$ 1.527.551,00</b>	<b>-R\$ 580.327,68</b>	<b>-R\$ 10.418.559,18</b>
<b>01. FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL Total</b>	<b>-R\$ 12.206,30</b>	<b>-R\$ 322.866,85</b>	<b>R\$ 1.776.843,09</b>	<b>-R\$ 3.502.829,16</b>	<b>R\$ 1.993.078,66</b>	<b>R\$ 4.036.750,93</b>	<b>R\$ 3.968.770,38</b>

Na imagem acima, foi apresentado o fluxo de caixa operacional do empreendimento, categorizado em Macrocentros de custos para facilitar a compreensão. Correlacionando esse fluxo de caixa com o gráfico de Payback, observa-se que a exposição máxima acumulada de caixa do empreendimento foi de aproximadamente R\$1.600.000,00 (Um milhão e seiscentos mil reais), com o Payback atingido em Maio/2022, após cerca de 30 meses.

Um fator chave que contribuiu para essa baixa exposição de caixa operacional e o rápido Payback foi o fato de que o terreno já pertencia aos sócios, eliminando assim o custo operacional associado à aquisição do terreno. Essa condição inicial favorável permitiu que o empreendimento alcançasse mais rapidamente o ponto de equilíbrio financeiro e começasse a gerar lucro.



## 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: Bluewave Asset LTDA**

A Bluewave Asset Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.703.306/0001-56, com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, sala 208, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer a atividade de distribuição, administração e gestão de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.865, de 04 de agosto de 2011 (“Bluewave” ou “Empresa” ou “Gestora”).

A Bluewave 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 atua na gestão de fundos de investimentos variados, inclusive, mas não limitado a FIM, FIC FIM, FIP, FIDC e FIDC NP e FII. A Bluewave Asset conta com 6 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.bluewaveasset.com.br/>

A Bluewave possui 4 Fundos de investimentos totalizando R\$ 170MM sobre gestão

A Bluewave 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 da Bluewave 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 Bluewave (“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.

O Sr. Renan Barreto Jorge é a diretora responsável pela atividade de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da resolução CVM 21/2021, conforme alterada, ou regulamentação que venha a revogá-la ou substituí-la.

O Sr. Lucas Munoz é o diretor responsável pela (i) gestão de risco, cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos, nos termos da Resolução CVM 21/2021, ou regulamentação equivalente que venha a revoga-la ou substituí-la; (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 35/2021, (iv) cumprimento das normas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo estabelecidas na Resolução CVM 50/2021, conforme alterada e no Ofício-Circular nº 5/2015/SIN/CVM.

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

## **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 state 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.

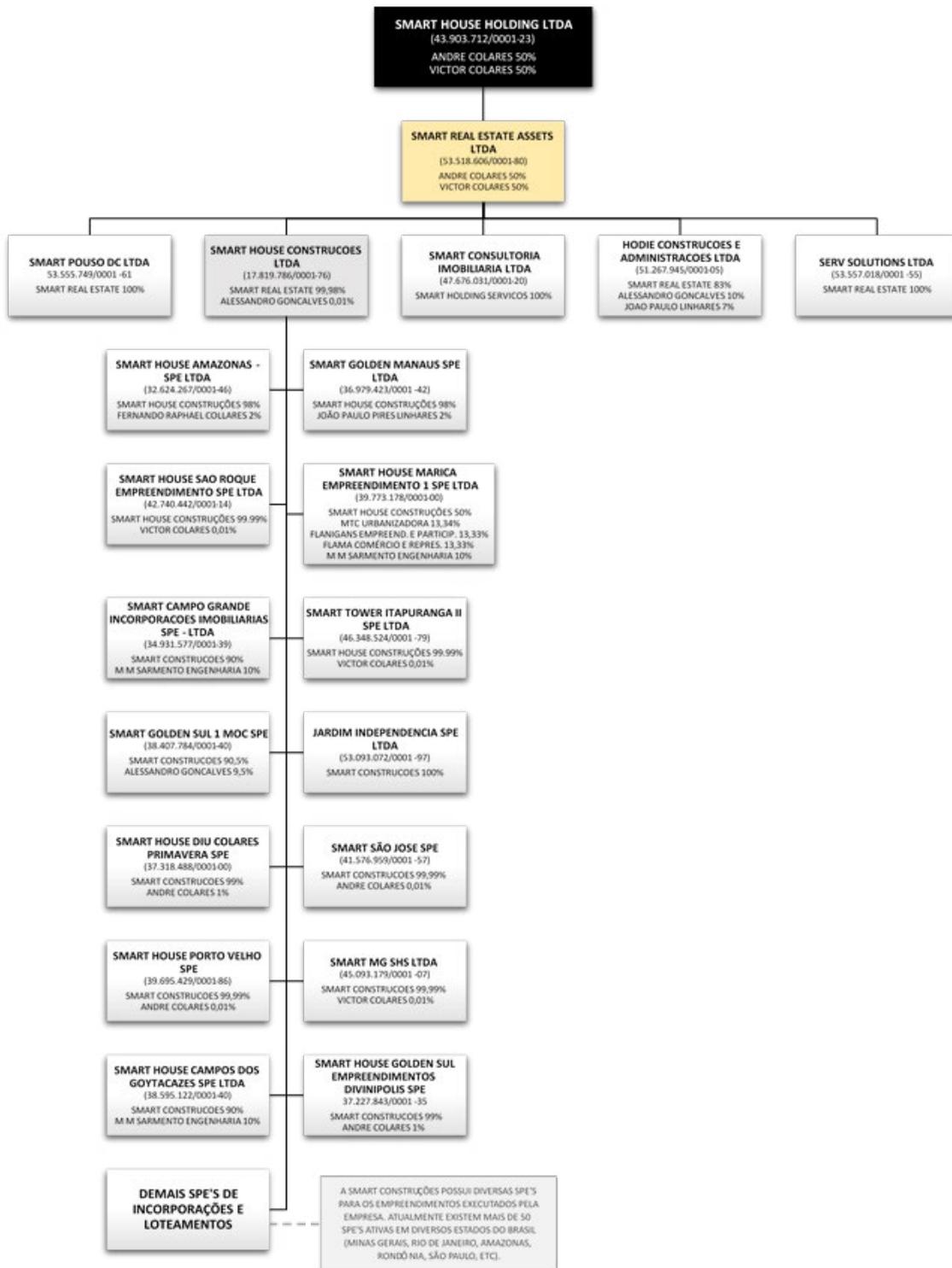
### João Linhares

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.

## Organograma do Grupo Smart



---

**Smart Consultoria Imobiliaria.**

Nome:

CPF:

---

**Bluewave Asset Ltda**

Nome: Renan Barreto Jorge

CPF: 037.706.341- 01

## ESTUDO DE VIABILIDADE FII SMART.pdf

Documento número #6bdc70c9-75f9-43a5-8d7f-f295af326b66

Hash do documento original (SHA256): f8be757ae6249534f75805ce7ba16c6447a5177c5af63a72e0204250e3a8c734

### Assinaturas

✓ **Renan Barreto Jorge**  
CPF: 037.706.341-01  
Assinou em 18 mar 2024 às 21:04:45

✓ **Lucas de Castilho Munoz**  
CPF: 409.531.948-84  
Assinou em 20 mar 2024 às 10:33:24

✓ **Victor Mendes Colares**  
CPF: 103.142.206-40  
Assinou em 20 mar 2024 às 10:51:34

### Log

- 18 mar 2024, 20:15:13 Operador com email Financeiro@bluewaveasset.com.br na Conta f5fe3234-3cc3-4883-be74-424900d786f7 criou este documento número 6bdc70c9-75f9-43a5-8d7f-f295af326b66. Data limite para assinatura do documento: 17 de abril de 2024 (20:11). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 18 mar 2024, 20:15:17 Operador com email Financeiro@bluewaveasset.com.br na Conta f5fe3234-3cc3-4883-be74-424900d786f7 adicionou à Lista de Assinatura: renan.barreto@bluewaveasset.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.
- 18 mar 2024, 20:15:18 Operador com email Financeiro@bluewaveasset.com.br na Conta f5fe3234-3cc3-4883-be74-424900d786f7 adicionou à Lista de Assinatura: lucas.munoz@bluewaveasset.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 Lucas de Castilho Munoz.
- 18 mar 2024, 20:15:18 Operador com email Financeiro@bluewaveasset.com.br na Conta f5fe3234-3cc3-4883-be74-424900d786f7 adicionou à Lista de Assinatura: victor@smarthouseconstrucoes.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 Victor Mendes Colares.

- 
- 18 mar 2024, 21:04:45 Renan Barreto Jorge assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail renan.barreto@bluewaveasset.com.br. CPF informado: 037.706.341-01. IP: 191.205.51.71. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.594873 e longitude -46.678301. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.785.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 mar 2024, 10:33:24 Lucas de Castilho Munoz assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail lucas.munoz@bluewaveasset.com.br. CPF informado: 409.531.948-84. IP: 186.237.142.30. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -21.2077931 e longitude -47.7717815. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.787.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 mar 2024, 10:51:34 Victor Mendes Colares assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail victor@smarthouseconstrucoes.com.br. CPF informado: 103.142.206-40. IP: 177.101.43.96. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -16.7266984 e longitude -43.8738795. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.787.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 mar 2024, 10:51:35 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 6bdc70c9-75f9-43a5-8d7f-f295af326b66.
- 

**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 6bdc70c9-75f9-43a5-8d7f-f295af326b66, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## ANEXO VII

---

### LAUDOS DE AVALIAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Smart Golden Sul 1 MOC SPE Ltda

Patrimônio Líquido a Preços de Mercado

RE072312.193.45267532671



ipê avaliações

Aos Srs. Diretores da

**Smart Golden Sul 1 MOC SPE Ltda**

Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 1226, Centro

Montes Claros –MG

26 de março de 2024

Prezados Senhores,

A Ipê Avaliações Consultoria Empresarial Ltda. (“**Ipê Avaliações**”) apresenta a seguir o laudo de avaliação (“**Laudo**”) do Valor Justo da participação de **94,09%** em **Smart Golden Sul 1 MOC SPE Ltda** (“**Golden Sul SPE**”), na data-base de 31 de janeiro de 2024 (“**Data-base**”).

A finalidade do presente trabalho é determinar o Valor Justo da participação em **Golden Sul SPE**, em concordância com as normas estabelecidas no Pronunciamento *CPC 46 – Mensuração do Valor Justo*, para fins de marcação de quota em FIP.

Neste sentido, o presente **Laudo** realizou a determinação do Valor Justo de **Golden Sul SPE** com base nos seguintes preceitos:

- Foi realizada análise sobre necessidade de avaliação a mercado dos principais ativos e passivos de **Golden Sul SPE**;
- Realizada a avaliação do valor de mercado do **Loteamento Golden Sul**, cujo desenvolvimento imobiliário é responsabilidade da **Golden Sul SPE**. O valor de mercado do **Loteamento Golden Sul** foi determinado através pela metodologia do fluxo de caixa descontado sobre os recebíveis das vendas dos Lotes da **Golden Sul SPE**.

**1. Sumário Executivo**

Qualificações	3
Visão geral do trabalho	4
Metodologia e resultados	5

**2. Informações do Avaliador**

A Ipê Avaliações	7
Nossos Clientes	8
Profissionais responsáveis	9

**3. Informações sobre Golden Sul SPE**

Visão geral da empresa	10
------------------------	----

**4. Avaliação Econômica**

Premissas de Projeção Fluxo de Caixa Descontado	11
Taxa de Desconto	12
Valor justo dos Recebíveis	13
Patrimônio Líquido a Mercado	14
Valor final encontrado	17
Conclusão	18

**5. Anexos**

Anexo 1: Declarações do Avaliador	19
Anexo 2: Premissas de Avaliação	22

### Sumário Executivo

#### Qualificação da Solicitante

**Smart House Holding Ltda**, sociedade empresária limitada com sede na Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 1226, Centro, na Cidade de Montes Claros e Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.903.712/0001-23, doravante denominada “**Smart House**”.

#### Qualificação do Objeto

**Smart Golden Sul 1 MOC SPE Ltda**, sociedade empresária limitada com sede na Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 1226, Centro, na Cidade de Montes Claros e Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.407.784/0001-40, doravante denominada “**Golden Sul SPE**”.

#### Objetivo

Determinação do valor de participação da **Golden Sul SPE**, através da metodologia do patrimônio líquido ajustado a preços de mercado, para fins de integralização em FII.

### Visão Geral do Trabalho

#### Escopo do Trabalho

- O presente trabalho possui como objetivo a determinação do valor econômico de **Golden Sul SPE** através de uma avaliação independente e livre de conflitos de interesses que represente de forma consistente com o critério de **Valor Justo** conforme estabelecido no *CPC 46 – Mensuração do Valor Justo*.
- Para tanto, foi adotada a metodologia de fluxo de caixa descontado dos recebíveis que inclui o estabelecimento de premissas econômicas para as projeções de resultado, investimentos, entre outros e após aplicada a metodologia do patrimônio líquido ajustado a preços de mercado, essa metodologia é derivada dos Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (PCGA), no qual as demonstrações financeiras são preparadas com base no custo histórico, ou custo de aquisição. Devido a este princípio e ao princípio fundamental da contabilidade, o valor contábil dos ativos de uma empresa é igual ao valor contábil de seu patrimônio líquido.
- A adoção das premissas de projeção buscou maximizar o uso de informações verificáveis, observáveis e objetivas e reduzir a utilização de informações que não sejam observáveis ou que possuam elevado grau de subjetividade.
- Para tanto, as premissas de projeção foram baseadas na curva de recebimentos dos lotes imobiliários do **Loteamento Golden Sul**.
- Desta forma, o escopo de trabalho abrangeu uma extensa análise do relatório gerencial dos recebíveis do **Loteamento Golden sul** e dos demonstrativos financeiros da empresa além de discussões com a equipe responsável pela gestão da empresa.

## Metodologia e Resultados

### Fluxo de Caixa Descontado Recebíveis

A metodologia do Fluxo de Caixa Descontado emprega a abordagem de renda para se chegar ao valor intrínseco do ativo. Ou seja, o fundamento do valor neste método, é a expectativa de geração de benefícios econômicos futuros.

Esta metodologia consiste em realizar a projeção dos fluxos de caixa esperados disponíveis para a remuneração dos acionistas e descontá-los a valor presente através da taxa **CAPM** (*Capital Asset Pricing Model*) que busca capturar a taxa de remuneração exigida para ativos com riscos similares ao avaliado. O fluxo de caixa descontado é a metodologia mais comumente empregada para determinação do valor intrínseco de qualquer ativo, sendo seu uso disseminado e bem consolidado para diversas finalidades como marcação a mercado, operação de compra e venda de participação acionária, entrada de novos acionistas, entre outros. A seguir detalharemos as premissas utilizadas para elaboração do Fluxo de Caixa Descontado dos Recebíveis.

# Metodologia e Resultados

## Patrimônio Líquido Ajustado a Preços de Mercado

Essa metodologia é derivada dos Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (PCGA), no qual as demonstrações financeiras são preparadas com base no custo histórico, ou custo de aquisição. Devido a este princípio e ao princípio fundamental da contabilidade, o valor contábil dos ativos de uma empresa é igual ao valor contábil de seu patrimônio líquido.

A aplicação da metodologia toma como ponto de partida os valores contábeis dos passivos e ativos, onde analisa a necessidade de ajustes para se chegar aos seus respectivos valores justos. A lógica desta metodologia é demonstrar qual seria o valor líquido que os acionistas receberiam após uma liquidação ordenada dos ativos da companhia e liquidação de seus passivos.

Os ativos e passivos julgados relevantes são avaliados pelo valor justo de mercado e este valor é comparado ao valor contábil.

## Principais Etapas

- Análise do balanço patrimonial da companhia;
- Análise da suscetibilidade da realização de ajustes a mercado de cada uma das contas do ativo e passivo;
- Cálculo e consideração dos reflexos dos ajustes a mercado no patrimônio líquido;
- Conclusão do valor do patrimônio líquido a mercado.

### A Ipê Avaliações

A Ipê é uma empresa que atua no mercado financeiro há mais 10 anos, prestando serviços de consultoria patrimonial para empresas no Brasil e exterior.

Comprometida com um rigoroso padrão de qualidade, a Ipê oferece uma assessoria formada por um time experiente em diversos setores da economia e capaz de identificar com clareza as necessidades de seus cliente.

Os serviços de consultoria econômico-financeira seguem as mudanças e necessidades do mercado, respeitando as normas previstas nas instruções do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e do International Financial Reporting Standards (IFRS).

#### Setores de Atuação



AGRONEGÓCIO



COMÉRCIO E SERVIÇOS



CONSTRUÇÃO E INFRAESTRUTURA



ENERGIA



FUNDOS DE INVESTIMENTOS



JURÍDICO



ÓLEO E GÁS



REAL ESTATE



RECURSOS NATURAIS



SERVIÇOS FINANCEIROS



IMOBILIÁRIO



INDÚSTRIA



TECNOLOGIA E TELECOM



TRANSPORTE E LOGÍSTICA

### Nossos Clientes



### Profissionais Responsáveis pela Avaliação

#### **Aislan Tito Diretor**

Economista, MBA em Finanças pelo IBMEC e especialização em Avaliação de Empresas pelo INSPER, com 8 anos de experiência em consultoria financeira e 12 anos de experiência no mercado financeiro. Atuou em diversas operações de M&A, tanto na parte de avaliações como na captação de recursos para diversos setores da economia como Real Estate, Agribusiness, indústria, Tecnologia, Saúde e Varejo.

#### **Leandro Botelho Gerente de Projetos**

Economista pela FEA-USP com 8 anos de experiência em avaliação de empresas, avaliação de intangíveis, modelagem econômico-financeira e *corporate finance* para grandes empresas nacionais participando na elaboração de laudos de marcação de quotas para fundos de investimentos, Oferta Pública de Ações (OPA), recuperação judicial, avaliação de ativos intangíveis e laudos de avaliação para diversos fins exigidos pela Lei das SA nos segmentos de vestuário, infraestrutura, processamento de alimentos, saúde etc. Gestor de recursos certificado pela ANBIMA.

#### **Israel Salles Assistente de Valuation**

Cursa Ciências Econômicas pelo Ibmecc São Paulo, com 4 anos de experiência em avaliação de empresas, modelagem econômico-financeira e finanças corporativas. Atuou em laudos de marcação de quotas para fundos de investimento em diversos setores, incluindo energia, comércio e serviços, óleo e gás, *real estate* e tecnologia.

## Visão Geral da Empresa

### Overview da empresa

A **Golden Sul SPE**, constituída em 10 de setembro de 2020, a Smart House possui participação de 94,09% no empreendimento. A companhia, uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), é responsável pelo desenvolvimento imobiliário do **Loteamento Golden Sul**.

O **Loteamento Golden Sul**, localizado na região de Montes Claros, faz parte de um plano de aproximadamente 1.800 lotes, com praça e infraestrutura completa.

Além disso, possui uma praça de lazer, com pista de caminhada e espaço de convivência. A obra já se encontra avançada, em fase final, com mais de 95% das unidades comercializadas. Abaixo detalhamos as principais características do empreendimento:

- **VG (Valor Geral de Vendas): R\$ 35.010.522,08**
- **Período de financiamento das vendas:** até 180 meses;
- **Indexação Financeira:** Indexador da carteira e taxa de correção anual pelo **IPCA**;
- **Especificação do Projeto:**
  - **Número de unidades:** 500
  - **Área total:** 96.992,39 m<sup>2</sup>
  - **Área da unidade:** 193,98 m<sup>2</sup>



Representação artística do empreendimento



Representação artística do empreendimento

### Premissas de Projeção

#### Premissas de Projeção

O método do Fluxo de Caixa Descontado é reconhecido como o que mais apropriadamente traduz o valor econômico de um empreendimento, seja uma empresa ou um negócio integrante de uma estrutura maior, esteja ele em fase operacional ou de projeto. A metodologia também é considerada a que melhor determina o valor relativo entre empresas.

A presente avaliação refere-se à empresa em uma situação de “stand alone”, considerando uma operação normal segundo os mesmos parâmetros observados na data-base, desconsiderando a existência de possíveis sinergias ou investimentos que possam se concretizar em decorrência de futuras transações.

As premissas gerais adotadas como referência para a avaliação são apresentadas no *Sumário Executivo*. Abaixo, detalhamos as premissas utilizadas nas projeções do

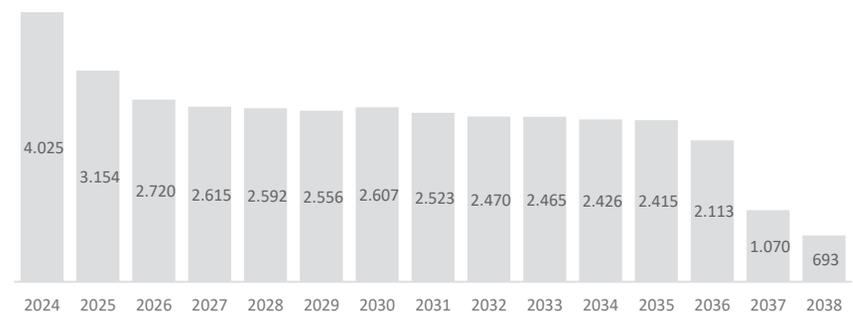
#### Loteamento Golden Sul.

#### Fluxo de Recebíveis

As projeções foram elaboradas para estimar os benefícios futuros provenientes do projeto Loteamento Golden Sul, cujo desenvolvimento está totalmente concluído e está em fase de venda das unidades remanescentes. As projeções levaram em consideração o fluxo de recebíveis provenientes da venda das 500 unidades, das quais 456 já foram efetivamente vendidas, restando um estoque de 44 lotes

disponíveis para comercialização. Os 44 lotes disponíveis para comercialização foram avaliados com base no preço médio de venda dos lotes já negociados, resultando em uma média de venda de R\$ 87,9 mil por lote e totalizando uma receita de venda dos lotes em estoque de R\$ 3.866 mil. No Anexo 2, apresentamos detalhadamente o fluxo mensal de recebimento, considerando tanto adimplentes quanto inadimplentes. **Não houve um tratamento especial para o fluxo de inadimplentes dado que os contratos de venda foram realizados sob alienação fiduciária dos imóveis.** A seguir, apresentamos o fluxo anual de recebimento das vendas já realizadas.

Saldo de Recebíveis - Lotes Vendidos (R\$ mil)



### Taxa de Desconto

Taxa de Desconto				
Taxa livre de risco EUA	4,0%	a	10y US Treasury Bond Yield (31/01/2024)	
Risco-país	2,3%	b	EMBI+ BR (29/12/2023)	
<b>Taxa de risco soberano Brasil</b>	<b>6,4%</b>	<b>c</b>	$= (1 + a) \times (1 + b) - 1$	
Beta	0,67	d	Damodaran Emerging Markets: R.E.I.T.	
Prêmio de risco de mercado	5,5%	f	Duff & Phelps 2023	
<b>Ke US\$</b>	<b>10,1%</b>	<b>g</b>	$= c + d \times e + f$	
Inflação de longo prazo EUA US\$	2,5%	h	Projeções Macroeconômicas Itaú BBA	
Inflação de longo prazo Brasil R\$	3,5%	i	Projeções Macroeconômicas Itaú BBA	
<b>Ke R\$</b>	<b>11,1%</b>	<b>j</b>	$= (1 + g) / (1 + h) \times (1 + i) - 1$	

### Valor justo dos Recebíveis

Valor Justo de Smart Golden Sul 1 MOC SPE Ltda (R\$ mil)	
Patrimônio Líquido Contábil	25.882
(+) Ajuste de Avaliação a Mercado - Estoques	1.836
(+) Ajuste de Avaliação a Mercado - Recebíveis	(4.603)
<b>(=) Patrimônio Líquido a Preço de Mercado - Golden Sul SPE</b>	<b>23.115</b>
Participação de Smart House em Golden Sul SPE - 94,09%	21.749
<b>(=) Patrimônio Líquido a Preço de Mercado Participação - Smart House</b>	<b>21.749</b>

## Descrição das Contas do Balanço Patrimonial

CONTAS	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
<b>Disponibilidades</b>	Composto de caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez.	O valor registrado contabilmente já representa o valor justo desta conta.
<b>Impostos a Recuperar</b>	Composto por impostos retidos sobre aplicação financeira e impostos pagos a recuperar	Foi mantido o valor contábil pois os itens registrados já representam de maneira adequada o valor justo.
<b>Imóveis a Comercializar</b>	Composto por 44 lotes para comercializar.	O Valor registrado na contabilidade não reflete adequadamente o seu valor de mercado, portanto, os recebimentos provenientes da venda dos 44 lotes para comercializar foram ajustados pelo valor médio de venda de <b>R\$ 87.862</b> . O valor médio de venda é resultado do preço médio do m <sup>2</sup> dos lotes que já foram vendidos
<b>Cientes a Receber LP</b>	Composto pelos recebíveis das vendas dos loteamentos realizadas	O valor foi atualizado pelo valor presente líquido do fluxo de recebíveis para refletir seu valor justo
<b>Investimentos</b>	Composto por investimentos em participações societárias com a Cooperativa Sicoob	Foi mantido o valor contábil pois os itens registrados já representam de maneira adequada o seu valor justo.
<b>Contas a Pagar</b>	Composto por fornecedores a pagar de curto prazo.	Foi mantido o valor contábil pois os itens registrados já representam de maneira adequada o seu valor justo.
<b>Obrigações Trabalhistas</b>	Composto por salários e ordenados a pagar, contribuições sociais a recolher e provisões trabalhistas	Foi mantido o valor contábil pois os itens registrados já representam de maneira adequada o seu valor justo.

## Descrição das Contas do Balanço Patrimonial

CONTAS	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
<b>Impostos a Recolher</b>	Composto por provisões de impostos sobre o lucro, impostos retidos terceiros, provisões tributárias a recolher e provisão de impostos diferidos	Foi mantido o valor contábil pois os itens registrados já representam de maneira adequada o seu valor justo.
<b>Contas a Pagar de Coligadas e Controladas</b>	Composto por débitos de longo prazo com pessoas ligadas a companhia	Foi mantido o valor contábil pois os itens registrados já representam de maneira adequada o seu valor justo.
<b>Credores para Investimento (SCP)</b>	Composto por provisões para garantias de longo prazo	Foi mantido o valor contábil pois os itens registrados já representam de maneira adequada o seu valor justo.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Os ajustes a mercado do patrimônio líquido devem refletir o resultado da avaliação a mercado dos itens patrimoniais e seus efeitos tributários.	Foi realizado ajuste de avaliação a valor justo para refletir os efeitos da avaliação dos recebíveis provenientes da venda das 456 unidades do loteamento e 44 unidades em estoque. Foi realizado um ajuste negativo de <b>R\$ 2.767 mil.</b>

## Valor do Patrimônio Líquido a Mercado de Golden Sul SPE

Sintetizando os itens anteriormente mencionados, detalhados no Anexo 2, chegamos aos seguintes valores:

Balço Patrimonial Smart Golden Sul 1 MOC SPE Ltda (R\$)	Balço Patrimonial em 31/12/2023		
	Saldos Contábeis	Ajustes a Mercado	Saldos a Mercado
<b>Ativo Circulante</b>	<b>17.173</b>	<b>283</b>	<b>17.456</b>
Caixa e equivalente de caixa	134	-	134
Clientes a receber	15.049	(2.153)	12.895
Adiantamentos	6	-	6
Impostos a recuperar	1	-	1
Imóveis a comercializar	1.983	2.436	4.419
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>74</b>
Realizável a Longo Prazo	<b>73</b>	<b>-</b>	<b>73</b>
Contas a Receber de Coligadas e Controladas	73	-	73
Investimentos	1	-	1
Imobilizado	-	-	-
Intangível	-	-	-
<b>Total do Ativo</b>	<b>17.247</b>	<b>283</b>	<b>17.530</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>787</b>	<b>-</b>	<b>787</b>
Contas a Pagar	162	-	162
Obrigações Trabalhistas	79	-	79
Impostos a Recolher	546	-	546
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>74</b>
Exigível a Longo Prazo	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>74</b>
Contas a Pagar de Coligadas e Controladas	63	-	63
Provisão para Garantias	11	-	11
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>16.386</b>	<b>283</b>	<b>16.669</b>
Capital Social	5.500	-	5.500
Lucros acumulados	10.961	-	10.961
Dividendos Distribuídos	(75)	-	(75)
Ajustes a mercado	-	283	283
<b>Total do Passivo</b>	<b>17.247</b>	<b>283</b>	<b>17.530</b>

## Valor Final Encontrado

Abaixo, apresentamos o quadro resumo com valor justo do **Golden Sul SPE** apurado através da metodologia de avaliação do patrimônio líquido ajustado a preços de mercado:

Valor Justo de Smart Golden Sul 1 MOC SPE Ltda (R\$ mil)	
Patrimônio Líquido Contábil	25.882
(+) Ajuste de Avaliação a Mercado - Estoques	1.836
(+) Ajuste de Avaliação a Mercado - Recebíveis	(4.603)
<b>(=) Patrimônio Líquido a Preço de Mercado - Golden Sul SPE</b>	<b>23.115</b>
Participação de Smart House em Golden Sul SPE - 94,09%	21.749
<b>(=) Patrimônio Líquido a Preço de Mercado Participação - Smart House</b>	<b>21.749</b>

## Conclusão

À luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da Ipê Avaliações, concluíram os peritos que o patrimônio líquido a preço de mercado da participação de **94,09%** da **Golden Sul SPE** é de **R\$ 21.749 mil (vinte e um milhões setecentos e quarenta e nove mil reais)**. O laudo de avaliação RE072312.193.45267532671 foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em Portable Document Format - PDF), pela Ipê Avaliações, composto por 18 (dezoito) folhas digitadas de um lado e 02 (dois) anexos. A Ipê Avaliações e Consultoria Empresarial Ltda, empresa especializada em avaliação de ativos, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Paulo, 26 de março de 2024

Ipê Avaliações e Consultoria Empresarial Ltda.

CNPJ 30.110.481/0001-59

**AISLAN ARIEL TITO:25122685860**

Assinante Digital: AISLAN ARIEL TITO:25122685860  
DN: CN=AISLAN ARIEL TITO:25122685860, OU=14397589000173, OU=(EM BRANCO),  
OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP Brasil, C=BR  
Data: 26/03/2024 14:45:45 -03:00

**Aislan Ariel Tito**, Diretor  
CORECON/SP 36.260

**Leandro Botelho**, Gerente de Projetos  
CPF 389.335.968-01



# **ANEXO 1**

## DECLARAÇÕES DO AVALIADOR



### Princípios e Ressalvas

O Relatório objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado obedecem criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- A **Ipê Avaliações** declara que nenhum de seus sócios e nenhum dos seus profissionais possui qualquer interesse financeiro na empresa avaliada, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da **Ipê Avaliações** não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo.
- O Relatório foi elaborado pela **Ipê Avaliações** e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- O presente Relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) e International Valuation Standards Council (IVSC), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) etc.
- O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste trabalho.

### Limitações de Responsabilidade

- Para elaboração deste Relatório, a **Ipê Avaliações** utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a **Ipê Avaliações** assumiu como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para este Relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a **Ipê Avaliações** não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras da solicitante.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais à Solicitante e suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste relatório.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da **Ipê Avaliações**.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: preços, volumes, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais etc. Assim, os resultados operacionais futuros da empresa podem vir a ser diferentes das estimativas contidas neste Relatório, especialmente caso venha a ter conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Esta avaliação não reflete eventos e seus impactos, ocorridos após a data de emissão deste Laudo.
- A **Ipê Avaliações** não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a sua leitura integral e de seus anexos, não devendo, portanto, serem extraídas conclusões de sua leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.

# ANEXO 2

## PREMISSAS DE AVALIAÇÃO



Projeção Recebíveis Adimplentes	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>188</b>	<b>301</b>	<b>295</b>	<b>293</b>	<b>292</b>	<b>286</b>	<b>268</b>	<b>261</b>	<b>252</b>	<b>245</b>	<b>246</b>	<b>233</b>	<b>226</b>	<b>219</b>	<b>215</b>	<b>215</b>	<b>213</b>	<b>210</b>	<b>202</b>	<b>193</b>	<b>191</b>	<b>191</b>	<b>194</b>
Mid-period Convention	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5
Fator de Desconto	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,90	0,89	0,88	0,87	0,87	0,86	0,85	0,84	0,84	0,83	0,82
<b>Saldo Descontado</b>	<b>188</b>	<b>297</b>	<b>289</b>	<b>284</b>	<b>281</b>	<b>273</b>	<b>254</b>	<b>245</b>	<b>234</b>	<b>225</b>	<b>225</b>	<b>210</b>	<b>202</b>	<b>194</b>	<b>189</b>	<b>188</b>	<b>185</b>	<b>180</b>	<b>172</b>	<b>163</b>	<b>159</b>	<b>158</b>	<b>159</b>

Projeção Recebíveis Inadimplentes	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>85</b>	<b>124</b>	<b>124</b>	<b>124</b>	<b>123</b>	<b>110</b>	<b>99</b>	<b>89</b>	<b>75</b>	<b>70</b>	<b>72</b>	<b>65</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>59</b>	<b>53</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>49</b>
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	<b>85</b>	<b>124</b>	<b>124</b>	<b>124</b>	<b>123</b>	<b>110</b>	<b>99</b>	<b>89</b>	<b>75</b>	<b>70</b>	<b>72</b>	<b>65</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>59</b>	<b>53</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>49</b>
Mid-period Convention	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5
Fator de Desconto	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,90	0,89	0,88	0,87	0,87	0,86	0,85	0,84	0,84	0,83	0,82
<b>Saldo Descontado</b>	<b>85</b>	<b>123</b>	<b>121</b>	<b>120</b>	<b>119</b>	<b>105</b>	<b>94</b>	<b>83</b>	<b>70</b>	<b>64</b>	<b>66</b>	<b>58</b>	<b>56</b>	<b>55</b>	<b>52</b>	<b>47</b>	<b>44</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>40</b>

Projeção Recebíveis Adimplentes	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26	nov-26	dez-26	jan-27	fev-27	mar-27	abr-27	mai-27	jun-27	jul-27	ago-27	set-27	out-27	nov-27	dez-27
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>188</b>	<b>188</b>	<b>188</b>	<b>188</b>	<b>188</b>	<b>187</b>	<b>186</b>	<b>184</b>	<b>184</b>	<b>183</b>	<b>182</b>	<b>188</b>	<b>182</b>	<b>178</b>	<b>177</b>	<b>177</b>	<b>183</b>							
Mid-period Convention	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5	44,5	45,5	46,5
Fator de Desconto	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76	0,75	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,70	0,69	0,68	0,68	0,67	0,67
<b>Saldo Descontado</b>	<b>153</b>	<b>152</b>	<b>150</b>	<b>149</b>	<b>148</b>	<b>146</b>	<b>143</b>	<b>141</b>	<b>139</b>	<b>138</b>	<b>136</b>	<b>139</b>	<b>133</b>	<b>129</b>	<b>128</b>	<b>127</b>	<b>126</b>	<b>125</b>	<b>124</b>	<b>123</b>	<b>121</b>	<b>120</b>	<b>119</b>	<b>122</b>

Projeção Recebíveis Inadimplentes	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26	nov-26	dez-26	jan-27	fev-27	mar-27	abr-27	mai-27	jun-27	jul-27	ago-27	set-27	out-27	nov-27	dez-27
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>43</b>	<b>40</b>	<b>44</b>	<b>40</b>	<b>39</b>	<b>44</b>																		
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	<b>43</b>	<b>40</b>	<b>44</b>	<b>40</b>	<b>39</b>	<b>44</b>																		
Mid-period Convention	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5	44,5	45,5	46,5
Fator de Desconto	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76	0,75	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,70	0,69	0,68	0,68	0,67	0,67
<b>Saldo Descontado</b>	<b>35</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>33</b>	<b>29</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>29</b>

Projeção Recebíveis Adimplentes	jan-28	fev-28	mar-28	abr-28	mai-28	jun-28	jul-28	ago-28	set-28	out-28	nov-28	dez-28	jan-29	fev-29	mar-29	abr-29	mai-29	jun-29	jul-29	ago-29	set-29	out-29	nov-29	dez-29
<b>Saldo de Recebíveis</b>	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	175	181	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	179
Mid-period Convention	47,5	48,5	49,5	50,5	51,5	52,5	53,5	54,5	55,5	56,5	57,5	58,5	59,5	60,5	61,5	62,5	63,5	64,5	65,5	66,5	67,5	68,5	69,5	70,5
Fator de Desconto	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64	0,63	0,63	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,59	0,59	0,58	0,58	0,57	0,57	0,56	0,56	0,55	0,55	0,54	0,54
<b>Saldo Descontado</b>	116	115	114	113	112	111	111	110	109	108	106	108	104	103	102	101	100	99	98	97	97	96	95	96

Projeção Recebíveis Inadimplentes	jan-28	fev-28	mar-28	abr-28	mai-28	jun-28	jul-28	ago-28	set-28	out-28	nov-28	dez-28	jan-29	fev-29	mar-29	abr-29	mai-29	jun-29	jul-29	ago-29	set-29	out-29	nov-29	dez-29
<b>Saldo de Recebíveis</b>	39	39	39	39	39	39	39	39	39	38	38	42	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	42
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	39	39	39	39	39	39	39	39	39	38	38	42	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	42
Mid-period Convention	47,5	48,5	49,5	50,5	51,5	52,5	53,5	54,5	55,5	56,5	57,5	58,5	59,5	60,5	61,5	62,5	63,5	64,5	65,5	66,5	67,5	68,5	69,5	70,5
Fator de Desconto	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64	0,63	0,63	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,59	0,59	0,58	0,58	0,57	0,57	0,56	0,56	0,55	0,55	0,54	0,54
<b>Saldo Descontado</b>	26	26	25	25	25	25	24	24	24	23	23	25	23	22	22	22	22	22	21	21	21	21	21	23

Projeção Recebíveis Adimplentes	jan-30	fev-30	mar-30	abr-30	mai-30	jun-30	jul-30	ago-30	set-30	out-30	nov-30	dez-30	jan-31	fev-31	mar-31	abr-31	mai-31	jun-31	jul-31	ago-31	set-31	out-31	nov-31	dez-31
<b>Saldo de Recebíveis</b>	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	247	173	173	173	173	173	173	173	172	172	170	170	176
Mid-period Convention	71,5	72,5	73,5	74,5	75,5	76,5	77,5	78,5	79,5	80,5	81,5	82,5	83,5	84,5	85,5	86,5	87,5	88,5	89,5	90,5	91,5	92,5	93,5	94,5
Fator de Desconto	0,53	0,53	0,53	0,52	0,52	0,51	0,51	0,50	0,50	0,49	0,49	0,49	0,48	0,48	0,47	0,47	0,46	0,46	0,46	0,45	0,45	0,44	0,44	0,44
<b>Saldo Descontado</b>	92	92	91	90	89	88	88	87	86	85	85	120	83	82	82	81	80	80	79	78	77	76	75	77

Projeção Recebíveis Inadimplentes	jan-30	fev-30	mar-30	abr-30	mai-30	jun-30	jul-30	ago-30	set-30	out-30	nov-30	dez-30	jan-31	fev-31	mar-31	abr-31	mai-31	jun-31	jul-31	ago-31	set-31	out-31	nov-31	dez-31
<b>Saldo de Recebíveis</b>	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	42	38	38	38	38	38	38	38	38	38	36	36	41
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	42	38	38	38	38	38	38	38	38	38	36	36	41
Mid-period Convention	71,5	72,5	73,5	74,5	75,5	76,5	77,5	78,5	79,5	80,5	81,5	82,5	83,5	84,5	85,5	86,5	87,5	88,5	89,5	90,5	91,5	92,5	93,5	94,5
Fator de Desconto	0,53	0,53	0,53	0,52	0,52	0,51	0,51	0,50	0,50	0,49	0,49	0,49	0,48	0,48	0,47	0,47	0,46	0,46	0,46	0,45	0,45	0,44	0,44	0,44
<b>Saldo Descontado</b>	20	20	20	20	20	19	19	19	19	19	19	21	18	18	18	18	18	17	17	17	17	16	16	18

Projeção Recebíveis Adimplentes	jan-32	fev-32	mar-32	abr-32	mai-32	jun-32	jul-32	ago-32	set-32	out-32	nov-32	dez-32	jan-33	fev-33	mar-33	abr-33	mai-33	jun-33	jul-33	ago-33	set-33	out-33	nov-33	dez-33
<b>Saldo de Recebíveis</b>	170	170	169	168	168	168	168	168	168	168	168	174	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	174
Mid-period Convention	95,5	96,5	97,5	98,5	99,5	100,5	101,5	102,5	103,5	104,5	105,5	106,5	107,5	108,5	109,5	110,5	111,5	112,5	113,5	114,5	115,5	116,5	117,5	118,5
Fator de Desconto	0,43	0,43	0,43	0,42	0,42	0,41	0,41	0,41	0,40	0,40	0,40	0,39	0,39	0,39	0,38	0,38	0,38	0,37	0,37	0,37	0,36	0,36	0,36	0,35
<b>Saldo Descontado</b>	74	73	72	71	70	70	69	69	68	67	67	69	66	65	65	64	63	63	62	62	61	61	60	61

Projeção Recebíveis Inadimplentes	jan-32	fev-32	mar-32	abr-32	mai-32	jun-32	jul-32	ago-32	set-32	out-32	nov-32	dez-32	jan-33	fev-33	mar-33	abr-33	mai-33	jun-33	jul-33	ago-33	set-33	out-33	nov-33	dez-33
<b>Saldo de Recebíveis</b>	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	41	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	41
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	41	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	41
Mid-period Convention	95,5	96,5	97,5	98,5	99,5	100,5	101,5	102,5	103,5	104,5	105,5	106,5	107,5	108,5	109,5	110,5	111,5	112,5	113,5	114,5	115,5	116,5	117,5	118,5
Fator de Desconto	0,43	0,43	0,43	0,42	0,42	0,41	0,41	0,41	0,40	0,40	0,40	0,39	0,39	0,39	0,38	0,38	0,38	0,37	0,37	0,37	0,36	0,36	0,36	0,35
<b>Saldo Descontado</b>	16	16	15	15	15	15	15	15	15	14	14	16	14	14	14	14	14	13	13	13	13	13	13	14

Projeção Recebíveis Adimplentes	jan-34	fev-34	mar-34	abr-34	mai-34	jun-34	jul-34	ago-34	set-34	out-34	nov-34	dez-34	jan-35	fev-35	mar-35	abr-35	mai-35	jun-35	jul-35	ago-35	set-35	out-35	nov-35	dez-35
<b>Saldo de Recebíveis</b>	167	166	166	166	165	165	165	165	164	164	164	170	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	169
Mid-period Convention	119,5	120,5	121,5	122,5	123,5	124,5	125,5	126,5	127,5	128,5	129,5	130,5	131,5	132,5	133,5	134,5	135,5	136,5	137,5	138,5	139,5	140,5	141,5	142,5
Fator de Desconto	0,35	0,35	0,34	0,34	0,34	0,34	0,33	0,33	0,33	0,32	0,32	0,32	0,32	0,31	0,31	0,31	0,31	0,30	0,30	0,30	0,29	0,29	0,29	0,29
<b>Saldo Descontado</b>	59	58	57	57	56	55	55	54	54	53	53	54	52	51	51	51	50	50	49	49	48	48	47	48

Projeção Recebíveis Inadimplentes	jan-34	fev-34	mar-34	abr-34	mai-34	jun-34	jul-34	ago-34	set-34	out-34	nov-34	dez-34	jan-35	fev-35	mar-35	abr-35	mai-35	jun-35	jul-35	ago-35	set-35	out-35	nov-35	dez-35
<b>Saldo de Recebíveis</b>	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	41	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	41
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	41	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	41
Mid-period Convention	119,5	120,5	121,5	122,5	123,5	124,5	125,5	126,5	127,5	128,5	129,5	130,5	131,5	132,5	133,5	134,5	135,5	136,5	137,5	138,5	139,5	140,5	141,5	142,5
Fator de Desconto	0,35	0,35	0,34	0,34	0,34	0,34	0,33	0,33	0,33	0,32	0,32	0,32	0,32	0,31	0,31	0,31	0,31	0,30	0,30	0,30	0,29	0,29	0,29	0,29
<b>Saldo Descontado</b>	13	13	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	10	12

Projeção Recebíveis Adimplentes	jan-36	fev-36	mar-36	abr-36	mai-36	jun-36	jul-36	ago-36	set-36	out-36	nov-36	dez-36	jan-37	fev-37	mar-37	abr-37	mai-37	jun-37	jul-37	ago-37	set-37	out-37	nov-37	dez-37
<b>Saldo de Recebíveis</b>	163	163	163	162	161	158	156	148	138	121	106	106	97	94	88	82	78	74	73	73	73	73	73	77
Mid-period Convention	143,5	144,5	145,5	146,5	147,5	148,5	149,5	150,5	151,5	152,5	153,5	154,5	155,5	156,5	157,5	158,5	159,5	160,5	161,5	162,5	163,5	164,5	165,5	166,5
Fator de Desconto	0,28	0,28	0,28	0,28	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,26	0,26	0,26	0,26	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,24	0,24	0,24	0,24	0,23	0,23
<b>Saldo Descontado</b>	46	46	46	45	44	43	42	40	37	32	28	27	25	24	22	21	19	18	18	17	17	17	17	18

Projeção Recebíveis Inadimplentes	jan-36	fev-36	mar-36	abr-36	mai-36	jun-36	jul-36	ago-36	set-36	out-36	nov-36	dez-36	jan-37	fev-37	mar-37	abr-37	mai-37	jun-37	jul-37	ago-37	set-37	out-37	nov-37	dez-37
<b>Saldo de Recebíveis</b>	36	36	36	36	36	36	35	32	29	21	16	19	15	15	15	14	12	12	9	5	5	4	4	7
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	36	36	36	36	36	36	35	32	29	21	16	19	15	15	15	14	12	12	9	5	5	4	4	7
Mid-period Convention	143,5	144,5	145,5	146,5	147,5	148,5	149,5	150,5	151,5	152,5	153,5	154,5	155,5	156,5	157,5	158,5	159,5	160,5	161,5	162,5	163,5	164,5	165,5	166,5
Fator de Desconto	0,28	0,28	0,28	0,28	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,26	0,26	0,26	0,26	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,24	0,24	0,24	0,24	0,23	0,23
<b>Saldo Descontado</b>	10	10	10	10	10	10	9	9	8	5	4	5	4	4	4	4	3	3	2	1	1	1	1	2

Projeção Recebíveis Adimplentes	jan-38	fev-38	mar-38	abr-38	mai-38	jun-38	jul-38	ago-38	set-38	out-38	nov-38	dez-38	jan-39	fev-39	mar-39	abr-39	mai-39	jun-39	jul-39	ago-39	set-39	out-39	nov-39	dez-39
<b>Saldo de Recebíveis</b>	69	67	67	62	61	59	56	56	54	50	46	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mid-period Convention	167,5	168,5	169,5	170,5	171,5	172,5	173,5	174,5	175,5	176,5	177,5	178,5	179,5	180,5	181,5	182,5	183,5	184,5	185,5	186,5	187,5	188,5	189,5	190,5
Fator de Desconto	0,23	0,23	0,23	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,19	0,19	0,19	0,19
<b>Saldo Descontado</b>	16	15	15	14	14	13	12	12	12	11	10	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Projeção Recebíveis Inadimplentes	jan-38	fev-38	mar-38	abr-38	mai-38	jun-38	jul-38	ago-38	set-38	out-38	nov-38	dez-38	jan-39	fev-39	mar-39	abr-39	mai-39	jun-39	jul-39	ago-39	set-39	out-39	nov-39	dez-39
<b>Saldo de Recebíveis</b>	3	2	2	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	3	2	2	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mid-period Convention	167,5	168,5	169,5	170,5	171,5	172,5	173,5	174,5	175,5	176,5	177,5	178,5	179,5	180,5	181,5	182,5	183,5	184,5	185,5	186,5	187,5	188,5	189,5	190,5
Fator de Desconto	0,23	0,23	0,23	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,19	0,19	0,19	0,19
<b>Saldo Descontado</b>	1	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Taxa de Desconto				
Taxa livre de risco EUA	4,0%	a	10y US Treasury Bond Yield (31/01/2024)	
Risco-país	2,3%	b	EMBI+ BR (29/12/2023)	
<b>Taxa de risco soberano Brasil</b>	<b>6,4%</b>	<b>c</b>	$= (1 + a) \times (1 + b) - 1$	
Beta	0,67	d	Damodaran Emerging Markets: R.E.I.T.	
Prêmio de risco de mercado	5,5%	f	Duff & Phelps 2023	
<b>Ke US\$</b>	<b>10,1%</b>	<b>g</b>	$= c + d \times e + f$	
Inflação de longo prazo EUA US\$	2,5%	h	Projeções Macroeconômicas Itaú BBA	
Inflação de longo prazo Brasil R\$	3,5%	i	Projeções Macroeconômicas Itaú BBA	
<b>Ke R\$</b>	<b>11,1%</b>	<b>j</b>	$= (1 + g) / (1 + h) \times (1 + i) - 1$	

Balança Patrimonial Smart Golden Sul 1 MOC SPE Ltda (R\$)	Balança Patrimonial em 31/01/2024		
	Saldos Contábeis	Ajustes a Mercado	Saldos a Mercado
<b>Ativo Circulante</b>	<b>2.295</b>	<b>1.836</b>	<b>4.131</b>
Disponibilidades	264	-	264
Impostos a Recuperar	1	-	1
Imóveis a Comercializar	2.030	1.836	3.866
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>25.136</b>	<b>(4.603)</b>	<b>20.533</b>
Realizável a Longo Prazo	<b>25.135</b>	<b>(4.603)</b>	<b>20.532</b>
Contas a Receber de Coligadas e Controladas	1	-	1
Clientes a Receber LP	25.134	(4.603)	20.531
Investimentos	1	-	1
Imobilizado	-	-	-
Intangível	-	-	-
<b>Total do Ativo</b>	<b>27.432</b>	<b>(2.767)</b>	<b>24.665</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>1.315</b>	<b>-</b>	<b>1.315</b>
Contas a Pagar	171	-	171
Obrigações Trabalhistas	95	-	95
Impostos a Recolher	1.049	-	1.049
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>234</b>	<b>-</b>	<b>234</b>
Exigível a Longo Prazo	<b>234</b>	<b>-</b>	<b>234</b>
Contas a Pagar de Coligadas e Controladas	223	-	223
Provisão para Garantias	11	-	11
Credores para Investimento (SCP)	-	-	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>25.882</b>	<b>(2.767)</b>	<b>23.115</b>
Capital Social	5.500	-	5.500
Lucros acumulados	20.457	-	20.457
Dividendos Distribuídos	(75)	-	(75)
Ajustes a mercado	-	(2.767)	(2.767)
<b>Total do Passivo</b>	<b>27.432</b>	<b>(2.767)</b>	<b>24.665</b>

Valor Justo de Smart Golden Sul 1 MOC SPE Ltda (R\$ mil)	
Patrimônio Líquido Contábil	25.882
(+) Ajuste de Avaliação a Mercado - Estoques	1.836
(+) Ajuste de Avaliação a Mercado - Recebíveis	(4.603)
<b>(=) Patrimônio Líquido a Preço de Mercado - Golden Sul SPE</b>	<b>23.115</b>
Participação de Smart House em Golden Sul SPE - 94,09%	21.749
<b>(=) Patrimônio Líquido a Preço de Mercado Participação - Smart House</b>	<b>21.749</b>

# ANEXO 3

DOCUMENTAÇÃO SUPORTE



**SMART GOLDEN SUL 1 MOC SPE LTDA**

**38.407.784/0001-40**

**Balço Patrimonial em**

**31 de janeiro de 2024 e 31 de dezembro de 2023**

**( Valores expressos em R\$ - Reais )**

	2024	2023		2024	2023
<b>Ativo</b>			<b>Passivo</b>		
<b>Circulante</b>			<b>Circulante</b>		
Disponibilidades	264.289	134.242	Contas a Pagar	170.743	161.548
Clientes a Receber CP	3.521.210	1.733.211	Obrigações Trabalhistas	95.113	101.516
Outras Contas a Receber	-	1.057	Impostos a Recolher	1.049.424	1.062.432
Impostos a Recuperar	1.108	1.108			
Imóveis a Comercializar	2.030.073	1.986.402			
	<b>5.816.680</b>	<b>3.856.021</b>		<b>1.315.280</b>	<b>1.325.496</b>
<b>Não Circulante</b>			<b>Não Circulante</b>		
Contas a Receber de Coligadas e Controladas	924	579	Contas a Pagar de Coligadas e Controladas	223.482	63.393
Clientes a Receber LP	21.613.086	12.710.213	Provisão para Garantias	10.617	10.617
Investimentos	1.150	1.150	Credores para Investimento (SCP)	-	-
	<b>21.615.161</b>	<b>12.711.942</b>		<b>234.099</b>	<b>74.010</b>
			<b>Patrimônio Líquido</b>		
			Capital Social	5.500.000	5.500.000
			Reserva de Lucro	20.457.462	9.743.457
			Dividendos Distribuidos	(75.000)	(75.000)
				<b>25.882.462</b>	<b>15.168.457</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>27.431.841</b>	<b>16.567.963</b>	<b>Total do Passivo</b>	<b>27.431.841</b>	<b>16.567.963</b>

**VICTOR MENDES**  
COLARES:10314220640

Assinado de forma digital por VICTOR  
MENDES COLARES:10314220640  
Dados: 2024.02.23 08:23:25 -03'00'

**Victor Mendes Colares**  
Administrador  
CPF 103.142.206-40

**DIOGO DE SERPA**  
PINTO:39923616835

Assinado de forma digital por  
DIOGO DE SERPA  
PINTO:39923616835  
Dados: 2024.02.22 20:33:19  
-03'00'

**Diogo de Serpa Pinto**  
Contador Responsável  
CRC 1SP342227/O-0

# Valuation & Advisory Services



# Números da Ipê Avaliações

**R\$ 43 Bilhões**

Em ativos avaliados em 2023

**+500 Empresas**

**+1.500 Imóveis**

Em todo o Brasil

**70 Avaliadores**

Credenciados

**Presente em 90%**

nos Administradores de Fundos

## Principais Serviços



Avaliação para **Reorganização Societária**: Lei da SA, fusões, incorporações e cisões etc.



**PPA**, alocação de preço pago nas aquisições para aproveitamento do ágio (goodwill) e intangíveis



**OPA**, ofertas primárias, secundárias e fechamento de capital



**Avaliação imobiliária** (Empreendimento, Galpão Logístico, Terrenos, imóveis residenciais e comerciais)



Avaliação para **Conferência Internacional de Ações**



**Avaliações para Marcação para quotas** de FIPs e FIIIs.



# Por que escolher a Ipê Avaliações?



## **1. Equipe Multidisciplinar.**

Profissionais com larga experiência em avaliação de empresas, empreendimentos, fazendas, terrenos, ativos imobilizados, intangíveis etc.



## **2. Normas e padrões técnicos.**

Avaliações fundamentadas em normas e prescrições da CVM, ABNT e IVS para a determinação do valor justo de mercado (Fair Value).



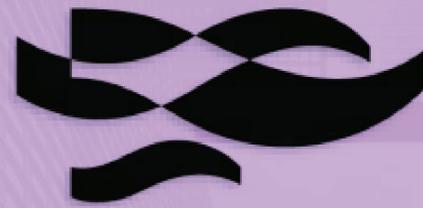
## **3. Atendimento nacional.**

Atendimento local personalizado, garantindo uma melhor relação de custo-benefício.



## **4. Reconhecimento no mercado.**

As avaliações elaboradas pela Ipê são reconhecidas como avaliações de alto padrão por gestores e administradores de fundos e empresas de auditoria.



**ipê** avaliações

# Avaliações de empresas, imóveis e ativos em geral

Avenida Paulista, 1776 – 17º andar – Bloco A – Bela Vista São  
Paulo – SP – CEP: 01310-2000 - Telefone: 3522 7990

E-mail: [consultoria@ipeavaliacoes.com.br](mailto:consultoria@ipeavaliacoes.com.br)

[www.ipeavaliacoes.com.br](http://www.ipeavaliacoes.com.br)

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**SPE Loteamento Comercial Jardim Independência**

**Patrimônio Líquido a Preços de Mercado**

RE072312.193.45267532671-02



Aos Srs. Diretores da

**Jardim Independência SPE Ltda**

Rua José Luiz Xavier, 280, Ibituruna

Montes Claros – MG

26 de março de 2024

---

Prezados Senhores,

A Ipê Avaliações Consultoria Empresarial Ltda. (“**Ipê Avaliações**”) apresenta a seguir o laudo de avaliação (“**Laudo**”) do Valor Justo da participação de **93,82%** em **Jardim Independência Ltda** (“**Jardim Independência SPE**”), na data-base de 31 de dezembro de 2023 (“**Data-base**”).

A finalidade do presente trabalho é determinar o Valor Justo da participação em **Jardim Independência SPE**, em concordância com as normas estabelecidas no Pronunciamento *CPC 46 – Mensuração do Valor Justo*, para fins de marcação de quota em FIP.

Neste sentido, o presente **Laudo** realizou a determinação do Valor Justo de **Jardim Independência SPE** com base nos seguintes preceitos:

- Foi realizada análise sobre necessidade de avaliação a mercado dos principais ativos e passivos de **Jardim Independência SPE**;
- Realizada a avaliação do valor de mercado do **Loteamento Comercial Jardim Independência**, cujo desenvolvimento imobiliário é responsabilidade da **Jardim Independência SPE**. O valor de mercado do **Loteamento Comercial Jardim Independência** foi determinado através pela metodologia do fluxo de caixa descontado sobre os recebíveis das vendas dos Lotes da **Jardim Independência SPE**.

<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>	<b>5.</b>
<b>Sumário Executivo</b>	<b>Informações do Avaliador</b>	<b>Informações sobre Jardim Independência SPE</b>	<b>Avaliação Econômica</b>	<b>Anexos</b>
Qualificações <b>3</b>	A Ipê Avaliações <b>7</b>	Visão geral da empresa <b>10</b>	Premissas de Projeção Fluxo de Caixa Descontado <b>11</b>	Anexo 1: Declarações do Avaliador <b>19</b>
Visão geral do trabalho <b>4</b>	Nossos Clientes <b>8</b>		Taxa de Desconto <b>12</b>	Anexo 2: Premissas de Avaliação <b>22</b>
Metodologia e resultados <b>5</b>	Profissionais responsáveis <b>9</b>		Valor justo dos Recebíveis <b>13</b>	
			Patrimônio Líquido a Mercado <b>14</b>	
			Valor final encontrado <b>17</b>	
			Conclusão <b>18</b>	

### Sumário Executivo

#### Qualificação da Solicitante

**Smart House Holding Ltda**, sociedade empresária limitada com sede na Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 1226, Centro, na Cidade de Montes Claros e Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.903.712/0001-23, doravante denominada “**Smart House**”.

#### Qualificação do Objeto

**Jardim Independência SPE Ltda**, sociedade empresária limitada com sede na Rua José Luiz Xavier, 280, Ibituruna, na Cidade de Montes Claros e estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.093.072/0001-97, doravante denominada “**Jardim Independência SPE**”.

#### Objetivo

Determinação do valor de participação da **Jardim Independência SPE**, através da metodologia do patrimônio líquido ajustado a preços de mercado, para fins de integralização em FII.

### Visão Geral do Trabalho

#### Escopo do Trabalho

- O presente trabalho possui como objetivo a determinação do valor econômico de **Jardim Independência SPE** através de uma avaliação independente e livre de conflitos de interesses que represente de forma consistente com o critério de **Valor Justo** conforme estabelecido no *CPC 46 – Mensuração do Valor Justo*.
- Para tanto, foi adotada a metodologia de fluxo de caixa descontado dos recebíveis que inclui o estabelecimento de premissas econômicas para as projeções de resultado, investimentos, entre outros e após aplicada a metodologia do patrimônio líquido ajustado a preços de mercado, essa metodologia é derivada dos Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (PCGA), no qual as demonstrações financeiras são preparadas com base no custo histórico, ou custo de aquisição. Devido a este princípio e ao princípio fundamental da contabilidade, o valor contábil dos ativos de uma empresa é igual ao valor contábil de seu patrimônio líquido.
- A adoção das premissas de projeção buscou maximizar o uso de informações verificáveis, observáveis e objetivas e reduzir a utilização de informações que não sejam observáveis ou que possuam elevado grau de subjetividade.
- Para tanto, as premissas de projeção foram baseadas na curva de recebimentos dos lotes imobiliários do **Loteamento Comercial Jardim Independência**.
- Desta forma, o escopo de trabalho abrangeu uma extensa análise do relatório gerencial dos recebíveis do **Loteamento Comercial Jardim Independência** e dos demonstrativos financeiros da empresa além de discussões com a equipe responsável pela gestão da empresa.

## Metodologia e Resultados

### Fluxo de Caixa Descontado Recebíveis

A metodologia do Fluxo de Caixa Descontado emprega a abordagem de renda para se chegar ao valor intrínseco do ativo. Ou seja, o fundamento do valor neste método, é a expectativa de geração de benefícios econômicos futuros.

Esta metodologia consiste em realizar a projeção dos fluxos de caixa esperados disponíveis para a remuneração dos acionistas e descontá-los a valor presente através da taxa **CAPM** (*Capital Asset Pricing Model*) que busca capturar a taxa de remuneração exigida para ativos com riscos similares ao avaliado. O fluxo de caixa descontado é a metodologia mais comumente empregada para determinação do valor intrínseco de qualquer ativo, sendo seu uso disseminado e bem consolidado para diversas finalidades como marcação a mercado, operação de compra e venda de participação acionária, entrada de novos acionistas, entre outros. A seguir detalharemos as premissas utilizadas para elaboração do Fluxo de Caixa Descontado dos Recebíveis.

# Metodologia e Resultados

### Patrimônio Líquido Ajustado a Preços de Mercado

Essa metodologia é derivada dos Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (PCGA), no qual as demonstrações financeiras são preparadas com base no custo histórico, ou custo de aquisição. Devido a este princípio e ao princípio fundamental da contabilidade, o valor contábil dos ativos de uma empresa é igual ao valor contábil de seu patrimônio líquido.

A aplicação da metodologia toma como ponto de partida os valores contábeis dos passivos e ativos, onde analisa a necessidade de ajustes para se chegar aos seus respectivos valores justos. A lógica desta metodologia é demonstrar qual seria o valor líquido que os acionistas receberiam após uma liquidação ordenada dos ativos da companhia e liquidação de seus passivos.

Os ativos e passivos julgados relevantes são avaliados pelo valor justo de mercado e este valor é comparado ao valor contábil.

### Principais Etapas

- Análise do balanço patrimonial da companhia;
- Análise da suscetibilidade da realização de ajustes a mercado de cada uma das contas do ativo e passivo;
- Cálculo e consideração dos reflexos dos ajustes a mercado no patrimônio líquido;
- Conclusão do valor do patrimônio líquido a mercado.

### A Ipê Avaliações

A Ipê é uma empresa que atua no mercado financeiro há mais 10 anos, prestando serviços de consultoria patrimonial para empresas no Brasil e exterior.

Comprometida com um rigoroso padrão de qualidade, a Ipê oferece uma assessoria formada por um time experiente em diversos setores da economia e capaz de identificar com clareza as necessidades de seus cliente.

Os serviços de consultoria econômico-financeira seguem as mudanças e necessidades do mercado, respeitando as normas previstas nas instruções do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e do International Financial Reporting Standards (IFRS).

#### Setores de Atuação



AGRONEGÓCIO



COMÉRCIO E SERVIÇOS



CONSTRUÇÃO E INFRAESTRUTURA



ENERGIA



FUNDOS DE INVESTIMENTOS



JURÍDICO



ÓLEO E GÁS



REAL ESTATE



RECURSOS NATURAIS



SERVIÇOS FINANCEIROS



IMOBILIÁRIO



INDÚSTRIA



TECNOLOGIA E TELECOM



TRANSPORTE E LOGÍSTICA

Nossos Clientes



### Profissionais Responsáveis pela Avaliação

#### **Aislan Tito Diretor**

Economista, MBA em Finanças pelo IBMEC e especialização em Avaliação de Empresas pelo INSPER, com 8 anos de experiência em consultoria financeira e 12 anos de experiência no mercado financeiro. Atuou em diversas operações de M&A, tanto na parte de avaliações como na captação de recursos para diversos setores da economia como Real Estate, Agribusiness, indústria, Tecnologia, Saúde e Varejo.

#### **Leandro Botelho Gerente de Projetos**

Economista pela FEA-USP com 8 anos de experiência em avaliação de empresas, avaliação de intangíveis, modelagem econômico-financeira e *corporate finance* para grandes empresas nacionais participando na elaboração de laudos de marcação de quotas para fundos de investimentos, Oferta Pública de Ações (OPA), recuperação judicial, avaliação de ativos intangíveis e laudos de avaliação para diversos fins exigidos pela Lei das SA nos segmentos de vestuário, infraestrutura, processamento de alimentos, saúde etc. Gestor de recursos certificado pela ANBIMA.

#### **Israel Salles Assistente de Valuation**

Cursa Ciências Econômicas pelo Ibmec São Paulo, com 4 anos de experiência em avaliação de empresas, modelagem econômico-financeira e finanças corporativas. Atuou em laudos de marcação de quotas para fundos de investimento em diversos setores, incluindo energia, comércio e serviços, óleo e gás, *real estate* e tecnologia.

## Visão Geral da Empresa

### Overview da empresa

A **Jardim Independência SPE**, constituída em 04 de dezembro de 2023, o capital social da companhia é composto por R\$ 28.515.817,04 (vinte oito milhões, quinhentos e quinze mil, oitocentos e dezessete reais e quatro centavos) e possui como sócio Smart House Construções Ltda (93,82%). A Smart House Construções, por sua vez, possui em seu quadro societário Smart Real Estate Assets Ltda (99,988%) e Alessandro Junio Batista Gonçalves (0,012%) das quotas. Alessandro Junio Batista Gonçalves que é diretor de engenharia tem direito a 6,18% do resultado da SPE e decidiu não integralizar sua participação no fundo.

O **Loteamento Comercial Jardim Independência**, localizado entre o bairro Independência e o Anel Rodoviário Leste está situado em uma localização privilegiada para os pequenos e médios empresários de Montes Claros. É um empreendimento que oferece uma oportunidade para clientes que buscam estabelecer seus negócios nesse setor específico, atualmente conta com 97,2% de vendas dos lotes comerciais. Abaixo detalhamos as principais características do loteamento:

- **VG (Valor Geral de Vendas):** R\$ 35.530.131,78
- **Período de financiamento das vendas:** até 180 meses;
- **Indexação Financeira:** Indexador da carteira e taxa de correção anual pelo **IPCA**;
- **Especificação do Projeto:**
  - **Número de unidades:** 647
  - **Área total:** 149.521,79 m<sup>2</sup>
  - **Área da unidade:** 231,10 m<sup>2</sup>



### Premissas de Projeção

#### Premissas de Projeção

O método do Fluxo de Caixa Descontado é reconhecido como o que mais apropriadamente traduz o valor econômico de um empreendimento, seja uma empresa ou um negócio integrante de uma estrutura maior, esteja ele em fase operacional ou de projeto. A metodologia também é considerada a que melhor determina o valor relativo entre empresas.

A presente avaliação refere-se à empresa em uma situação de “stand alone”, considerando uma operação normal segundo os mesmos parâmetros observados na data-base, desconsiderando a existência de possíveis sinergias ou investimentos que possam se concretizar em decorrência de futuras transações.

As premissas gerais adotadas como referência para a avaliação são apresentadas no *Sumário Executivo*. Abaixo, detalhamos as premissas utilizadas nas projeções do

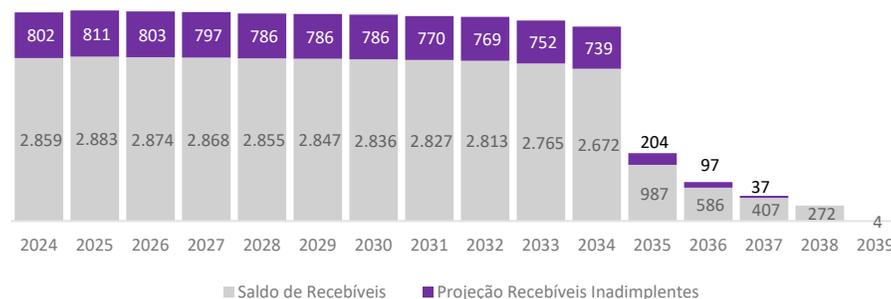
#### Loteamento Comercial Jardim Independência.

#### Fluxo de Recebíveis

As projeções foram elaboradas para estimar os benefícios futuros provenientes do projeto **Loteamento Comercial Jardim Independência**, um empreendimento que se encontra concluído. As projeções levaram em consideração o fluxo de recebíveis provenientes da venda dos 647 lotes, dos quais 635 já foram efetivamente vendidos, restando o estoque de 12 lotes disponíveis para comercialização. Os 12

lotes disponíveis para comercialização foram avaliados com base no preço médio de venda dos lotes já negociados, resultando em uma média de venda de R\$ 82,8 mil por lote e totalizando uma receita de venda dos lotes em estoque de R\$ 994 mil. No Anexo 2, apresentamos detalhadamente o fluxo mensal de recebimento, considerando tanto adimplentes quanto inadimplentes. O fluxo foi dividido em adimplentes e inadimplentes conforme o relatório gerencial da administração, **não havendo um tratamento especial para o fluxo de inadimplentes dado que a companhia estabelece contratos de venda com alienação fiduciária dos lotes.**

Saldo de Recebíveis - Venda dos Lotes (R\$)



## Taxa de Desconto

Taxa de Desconto				
Taxa livre de risco EUA	3,9%	a	10y US Treasury Bond Yield (29/12/2023)	
Risco-país	2,0%	b	EMBI+ BR (29/12/2023)	
<b>Taxa de risco soberano Brasil</b>	<b>5,9%</b>	<b>c</b>	$= (1 + a) \times (1 + b) - 1$	
Beta	0,60	d	Damodaran Emerging Markets: R.E.I.T.	
Prêmio de risco de mercado	5,5%	f	Duff & Phelps 2023	
<b>Ke US\$</b>	<b>9,2%</b>	<b>g</b>	$= c + d \times e + f$	
Inflação de longo prazo EUA US\$	2,5%	h	Projeções Macroeconômicas Itaú BBA	
Inflação de longo prazo Brasil R\$	3,5%	i	Projeções Macroeconômicas Itaú BBA	
<b>Ke R\$</b>	<b>10,2%</b>	<b>j</b>	$= (1 + g) / (1 + h) \times (1 + i) - 1$	

### Valor justo dos Recebíveis

#### Composição do Valor Presente Líquido do Fluxo de Recebíveis

<b>Taxa de Desconto a.a.</b>	<b>10,2%</b>
Fluxo de Caixa Descontado - Saldo devedor Adimplente	19.853
Fluxo de Caixa Descontado - Saldo Devedor Inadimplente	5.425
<b>Saldo devedor total (R\$ mil)</b>	<b>25.278</b>

## Descrição das Contas do Balanço Patrimonial

CONTAS	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
<b>Clientes</b>	Corresponde aos recebimentos provenientes da venda das 635 unidades do Loteamento Jardim Independência.	O valor registrado na contabilidade não reflete adequadamente o seu valor de mercado, portanto, os recebimentos provenientes da venda das 450 unidades do Loteamento Jardim Independência foram avaliados pela Ipê Avaliações com data-base em 30 de novembro de 2023 pelo método de fluxo de caixa descontado sobre os recebíveis. O valor de mercado do recebíveis foi determinado em <b>R\$ 25.278 mil</b> conforme apresentado neste relatório.
<b>Imóveis a comercializar</b>	Composto por 12 lotes para comercializar.	O registro contábil atual não corresponde fielmente ao valor de mercado dos ativos em questão. Assim, para refletir com maior precisão a realidade financeira, os ganhos provenientes da venda dos 50 lotes destinados à comercialização foram recalculados com base no valor médio de venda de R\$ 82.823. Esse cálculo se fundamenta no preço/m <sup>2</sup> quadrado dos lotes já transacionados.
<b>Obrigações fiscais</b>	Composto por provisões de impostos sobre o lucro, impostos retidos terceiros, provisões tributárias a recolher e provisão de impostos diferidos	Foi mantido o valor contábil pois os itens registrados já representam de maneira adequada o valor justo.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Os ajustes a mercado do patrimônio líquido devem refletir o resultado da avaliação a mercado dos itens patrimoniais e seus efeitos tributários.	Foi realizado ajuste de avaliação a valor justo para refletir os efeitos da avaliação dos recebíveis provenientes da venda das 635 unidades do loteamento e 12 unidades em estoque. Foi realizado um ajuste negativo de <b>R\$ 4.270 mil</b> .

## Valor do Patrimônio Líquido a Mercado de Jardim Independência SPE

Sintetizando os itens anteriormente mencionados, detalhados no Anexo 2, chegamos aos seguintes valores:

Balança Patrimonial Loteamento Comercial Jardim Independência (R\$ mil)	Balança Patrimonial em 31/12/2023		
	Saldos Contábeis	Ajustes a Mercado	Saldos a Mercado
<b>Ativo Circulante</b>	<b>30.542</b>	<b>(4.270)</b>	<b>26.272</b>
Clientes	30.261	(4.983)	25.278
Imóveis a comercializar	281	713	994
<b>Ativo Não Circulante</b>	-	-	-
Realizável a Longo Prazo	-	-	-
Investimentos	-	-	-
Imobilizado	-	-	-
Intangível	-	-	-
<b>Total do Ativo</b>	<b>30.542</b>	<b>(4.270)</b>	<b>26.272</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>2.037</b>	-	<b>2.037</b>
Obrigações fiscais	2.037	-	2.037
<b>Passivo Não Circulante</b>	-	-	-
Exigível a Longo Prazo	-	-	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>28.506</b>	<b>(4.270)</b>	<b>24.236</b>
Capital Social	28.506	-	28.506
Ajustes a mercado	-	(4.270)	(4.270)
<b>Total do Passivo</b>	<b>30.542</b>	<b>(4.270)</b>	<b>26.272</b>

## Valor Final Encontrado

Abaixo, apresentamos o quadro resumo com valor justo do **Jardim Independência SPE** apurado através da metodologia de avaliação do patrimônio líquido ajustado a preços de mercado:

Valor Justo de Loteamento Comercial Jardim Independência (R\$ mil)	
Patrimônio Líquido Contábil	28.506
(+) Ajuste de Avaliação a Mercado	(4.270)
<b>(=) Patrimônio Líquido a Preço de Mercado</b>	<b>24.236</b>
Participação Smart House - 93,82%	22.738
<b>(=) Patrimônio Líquido a Preço de Mercado Participação - Smart House</b>	<b>22.738</b>

### Conclusão

À luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da Ipê Avaliações, concluíram os peritos que o patrimônio líquido a preço de mercado da participação de **93,82%** da **Jardim Independência SPE** é de **R\$ 22.738 mil (vinte e dois milhões, setecentos e trinta e oito mil reais)**. O laudo de avaliação RE072312.193.45267532671-02 foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em Portable Document Format - PDF), pela Ipê Avaliações, composto por 17 (dezesete) folhas digitadas de um lado e 02 (dois) anexos. A Ipê Avaliações e Consultoria Empresarial Ltda, empresa especializada em avaliação de ativos, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Paulo, 26 de março de 2024

Ipê Avaliações e Consultoria Empresarial Ltda.

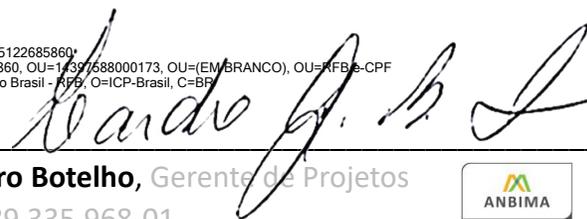
CNPJ 30.110.481/0001-59

**AISLAN ARIEL TITO:25122685860**



**Aislan Ariel Tito**, Diretor  
CORECON/SP 36.260

Assinante Digital:AISLAN ARIEL TITO:25122685860  
DN:CN=AISLAN ARIEL TITO:25122685860, OU=14397588000173, OU=(EM BRANCO), OU=XFB, e-CPF  
A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
Data:26/03/2024 17:05:54 -03:00



**Leandro Botelho**, Gerente de Projetos  
CPF 389.335.968-01



# **ANEXO 1**

## **DECLARAÇÕES DO AVALIADOR**



## Princípios e Ressalvas

O Relatório objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado obedecem criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- A **Ipê Avaliações** declara que nenhum de seus sócios e nenhum dos seus profissionais possui qualquer interesse financeiro na empresa avaliada, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da **Ipê Avaliações** não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitJardim Independência SPE impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo.
- O Relatório foi elaborado pela **Ipê Avaliações** e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- O presente Relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) e International Valuation Standards Council (IVSC), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) etc.
- O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste trabalho.

## Limitações de Responsabilidade

- Para elaboração deste Relatório, a **Ipê Avaliações** utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a **Ipê Avaliações** assumiu como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para este Relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a **Ipê Avaliações** não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras da solicitante.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais à Solicitante e suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste relatório.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da **Ipê Avaliações**.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: preços, volumes, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais etc. Assim, os resultados operacionais futuros da empresa podem vir a ser diferentes das estimativas contidas neste Relatório, especialmente caso venha a ter conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Esta avaliação não reflete eventos e seus impactos, ocorridos após a data de emissão deste Laudo.
- A **Ipê Avaliações** não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a sua leitura integral e de seus anexos, não devendo, portanto, serem extraídas conclusões de sua leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.

# **ANEXO 2**

## **PREMISSAS DE AVALIAÇÃO**



Projeção Recebíveis Adimplentes	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>176</b>	<b>248</b>	<b>247</b>	<b>245</b>	<b>243</b>	<b>242</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>240</b>						
Mid-period Convention	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5
Fator de Desconto	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,93	0,93	0,92	0,91	0,90	0,90	0,89	0,88	0,87	0,87
<b>Saldo Descontado</b>	<b>175</b>	<b>245</b>	<b>242</b>	<b>238</b>	<b>234</b>	<b>232</b>	<b>231</b>	<b>229</b>	<b>227</b>	<b>225</b>	<b>223</b>	<b>221</b>	<b>217</b>	<b>215</b>	<b>214</b>	<b>212</b>	<b>210</b>	<b>208</b>

Projeção Recebíveis Inadimplentes	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>57</b>	<b>68</b>																
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	<b>57</b>	<b>68</b>																
Mid-period Convention	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5
Fator de Desconto	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,93	0,93	0,92	0,91	0,90	0,90	0,89	0,88	0,87	0,87
<b>Saldo Descontado</b>	<b>56</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>66</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>59</b>	<b>59</b>

Projeção Recebíveis Adimplentes	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26	nov-26	dez-26	jan-27
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>240</b>																		
Mid-period Convention	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5
Fator de Desconto	0,86	0,85	0,85	0,84	0,83	0,83	0,82	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76	0,76	0,75	0,74
<b>Saldo Descontado</b>	<b>207</b>	<b>205</b>	<b>203</b>	<b>202</b>	<b>200</b>	<b>198</b>	<b>196</b>	<b>195</b>	<b>193</b>	<b>192</b>	<b>190</b>	<b>189</b>	<b>187</b>	<b>185</b>	<b>184</b>	<b>183</b>	<b>181</b>	<b>180</b>	<b>178</b>

Projeção Recebíveis Inadimplentes	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26	nov-26	dez-26	jan-27
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>68</b>	<b>67</b>																	
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	<b>68</b>	<b>67</b>																	
Mid-period Convention	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5
Fator de Desconto	0,86	0,85	0,85	0,84	0,83	0,83	0,82	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76	0,76	0,75	0,74
<b>Saldo Descontado</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>55</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

Projeção Recebíveis Adimplentes	fev-27	mar-27	abr-27	mai-27	jun-27	jul-27	ago-27	set-27	out-27	nov-27	dez-27	jan-28	fev-28	mar-28	abr-28	mai-28	jun-28	jul-28	ago-28	set-28
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>240</b>	<b>239</b>	<b>238</b>																	
Mid-period Convention	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5	44,5	45,5	46,5	47,5	48,5	49,5	50,5	51,5	52,5	53,5	54,5	55,5	56,5
Fator de Desconto	0,74	0,73	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64	0,63
<b>Saldo Descontado</b>	<b>177</b>	<b>175</b>	<b>173</b>	<b>172</b>	<b>171</b>	<b>169</b>	<b>168</b>	<b>167</b>	<b>165</b>	<b>164</b>	<b>162</b>	<b>161</b>	<b>160</b>	<b>158</b>	<b>157</b>	<b>155</b>	<b>154</b>	<b>153</b>	<b>151</b>	<b>150</b>

Projeção Recebíveis Inadimplentes	fev-27	mar-27	abr-27	mai-27	jun-27	jul-27	ago-27	set-27	out-27	nov-27	dez-27	jan-28	fev-28	mar-28	abr-28	mai-28	jun-28	jul-28	ago-28	set-28
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>66</b>	<b>65</b>												
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>66</b>	<b>65</b>												
Mid-period Convention	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5	44,5	45,5	46,5	47,5	48,5	49,5	50,5	51,5	52,5	53,5	54,5	55,5	56,5
Fator de Desconto	0,74	0,73	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64	0,63
<b>Saldo Descontado</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>46</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>41</b>

Projeção Recebíveis Adimplentes	out-28	nov-28	dez-28	jan-29	fev-29	mar-29	abr-29	mai-29	jun-29	jul-29	ago-29	set-29	out-29	nov-29	dez-29	jan-30	fev-30	mar-30	abr-30	mai-30
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>238</b>	<b>237</b>																		
Mid-period Convention	57,5	58,5	59,5	60,5	61,5	62,5	63,5	64,5	65,5	66,5	67,5	68,5	69,5	70,5	71,5	72,5	73,5	74,5	75,5	76,5
Fator de Desconto	0,63	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,59	0,59	0,58	0,58	0,57	0,57	0,56	0,56	0,56	0,55	0,55	0,54	0,54
<b>Saldo Descontado</b>	<b>149</b>	<b>148</b>	<b>147</b>	<b>145</b>	<b>144</b>	<b>143</b>	<b>142</b>	<b>141</b>	<b>140</b>	<b>138</b>	<b>137</b>	<b>136</b>	<b>135</b>	<b>134</b>	<b>132</b>	<b>131</b>	<b>130</b>	<b>129</b>	<b>128</b>	<b>127</b>

Projeção Recebíveis Inadimplentes	out-28	nov-28	dez-28	jan-29	fev-29	mar-29	abr-29	mai-29	jun-29	jul-29	ago-29	set-29	out-29	nov-29	dez-29	jan-30	fev-30	mar-30	abr-30	mai-30
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>65</b>																			
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	<b>65</b>																			
Mid-period Convention	57,5	58,5	59,5	60,5	61,5	62,5	63,5	64,5	65,5	66,5	67,5	68,5	69,5	70,5	71,5	72,5	73,5	74,5	75,5	76,5
Fator de Desconto	0,63	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,59	0,59	0,58	0,58	0,57	0,57	0,56	0,56	0,56	0,55	0,55	0,54	0,54
<b>Saldo Descontado</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>39</b>	<b>39</b>	<b>39</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>35</b>	<b>35</b>

Projeção Recebíveis Adimplentes	jun-30	jul-30	ago-30	set-30	out-30	nov-30	dez-30	jan-31	fev-31	mar-31	abr-31	mai-31	jun-31	jul-31	ago-31	set-31	out-31	nov-31	dez-31	jan-32
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>236</b>	<b>235</b>																		
Mid-period Convention	77,5	78,5	79,5	80,5	81,5	82,5	83,5	84,5	85,5	86,5	87,5	88,5	89,5	90,5	91,5	92,5	93,5	94,5	95,5	96,5
Fator de Desconto	0,53	0,53	0,52	0,52	0,52	0,51	0,51	0,50	0,50	0,50	0,49	0,49	0,48	0,48	0,48	0,47	0,47	0,46	0,46	0,46
<b>Saldo Descontado</b>	<b>126</b>	<b>125</b>	<b>124</b>	<b>123</b>	<b>122</b>	<b>121</b>	<b>120</b>	<b>119</b>	<b>118</b>	<b>117</b>	<b>116</b>	<b>115</b>	<b>114</b>	<b>113</b>	<b>112</b>	<b>111</b>	<b>110</b>	<b>109</b>	<b>108</b>	<b>107</b>

Projeção Recebíveis Inadimplentes	jun-30	jul-30	ago-30	set-30	out-30	nov-30	dez-30	jan-31	fev-31	mar-31	abr-31	mai-31	jun-31	jul-31	ago-31	set-31	out-31	nov-31	dez-31	jan-32
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>65</b>	<b>64</b>																		
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	<b>65</b>	<b>64</b>																		
Mid-period Convention	77,5	78,5	79,5	80,5	81,5	82,5	83,5	84,5	85,5	86,5	87,5	88,5	89,5	90,5	91,5	92,5	93,5	94,5	95,5	96,5
Fator de Desconto	0,53	0,53	0,52	0,52	0,52	0,51	0,51	0,50	0,50	0,50	0,49	0,49	0,48	0,48	0,48	0,47	0,47	0,46	0,46	0,46
<b>Saldo Descontado</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>33</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>29</b>

Projeção Recebíveis Adimplentes	fev-32	mar-32	abr-32	mai-32	jun-32	jul-32	ago-32	set-32	out-32	nov-32	dez-32	jan-33	fev-33	mar-33	abr-33	mai-33	jun-33	jul-33	ago-33	set-33
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>235</b>	<b>235</b>	<b>235</b>	<b>235</b>	<b>235</b>	<b>235</b>	<b>234</b>	<b>234</b>	<b>234</b>	<b>233</b>	<b>232</b>	<b>232</b>	<b>232</b>	<b>232</b>	<b>231</b>	<b>231</b>	<b>231</b>	<b>231</b>	<b>231</b>	<b>229</b>
Mid-period Convention	97,5	98,5	99,5	100,5	101,5	102,5	103,5	104,5	105,5	106,5	107,5	108,5	109,5	110,5	111,5	112,5	113,5	114,5	115,5	116,5
Fator de Desconto	0,45	0,45	0,45	0,44	0,44	0,44	0,43	0,43	0,42	0,42	0,42	0,41	0,41	0,41	0,40	0,40	0,40	0,39	0,39	0,39
<b>Saldo Descontado</b>	<b>107</b>	<b>106</b>	<b>105</b>	<b>104</b>	<b>103</b>	<b>102</b>	<b>101</b>	<b>100</b>	<b>99</b>	<b>98</b>	<b>97</b>	<b>96</b>	<b>96</b>	<b>94</b>	<b>93</b>	<b>93</b>	<b>92</b>	<b>91</b>	<b>90</b>	<b>89</b>

Projeção Recebíveis Inadimplentes	fev-32	mar-32	abr-32	mai-32	jun-32	jul-32	ago-32	set-32	out-32	nov-32	dez-32	jan-33	fev-33	mar-33	abr-33	mai-33	jun-33	jul-33	ago-33	set-33
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>62</b>	<b>62</b>																
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>62</b>	<b>62</b>																
Mid-period Convention	97,5	98,5	99,5	100,5	101,5	102,5	103,5	104,5	105,5	106,5	107,5	108,5	109,5	110,5	111,5	112,5	113,5	114,5	115,5	116,5
Fator de Desconto	0,45	0,45	0,45	0,44	0,44	0,44	0,43	0,43	0,42	0,42	0,42	0,41	0,41	0,41	0,40	0,40	0,40	0,39	0,39	0,39
<b>Saldo Descontado</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>24</b>

Projeção Recebíveis Adimplentes	out-33	nov-33	dez-33	jan-34	fev-34	mar-34	abr-34	mai-34	jun-34	jul-34	ago-34	set-34	out-34	nov-34	dez-34	jan-35	fev-35	mar-35	abr-35	mai-35
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>229</b>	<b>229</b>	<b>228</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>226</b>	<b>225</b>	<b>225</b>	<b>224</b>	<b>224</b>	<b>224</b>	<b>223</b>	<b>221</b>	<b>218</b>	<b>209</b>	<b>168</b>	<b>130</b>	<b>90</b>	<b>79</b>	<b>74</b>
Mid-period Convention	117,5	118,5	119,5	120,5	121,5	122,5	123,5	124,5	125,5	126,5	127,5	128,5	129,5	130,5	131,5	132,5	133,5	134,5	135,5	136,5
Fator de Desconto	0,39	0,38	0,38	0,38	0,37	0,37	0,37	0,36	0,36	0,36	0,36	0,35	0,35	0,35	0,34	0,34	0,34	0,34	0,33	0,33
<b>Saldo Descontado</b>	<b>88</b>	<b>87</b>	<b>86</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>84</b>	<b>83</b>	<b>82</b>	<b>81</b>	<b>80</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>77</b>	<b>76</b>	<b>72</b>	<b>57</b>	<b>44</b>	<b>30</b>	<b>26</b>	<b>24</b>

Projeção Recebíveis Inadimplentes	out-33	nov-33	dez-33	jan-34	fev-34	mar-34	abr-34	mai-34	jun-34	jul-34	ago-34	set-34	out-34	nov-34	dez-34	jan-35	fev-35	mar-35	abr-35	mai-35
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>62</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>60</b>	<b>58</b>	<b>46</b>	<b>34</b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>13</b>									
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	<b>62</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>60</b>	<b>58</b>	<b>46</b>	<b>34</b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>13</b>									
Mid-period Convention	117,5	118,5	119,5	120,5	121,5	122,5	123,5	124,5	125,5	126,5	127,5	128,5	129,5	130,5	131,5	132,5	133,5	134,5	135,5	136,5
Fator de Desconto	0,39	0,38	0,38	0,38	0,37	0,37	0,37	0,36	0,36	0,36	0,36	0,35	0,35	0,35	0,34	0,34	0,34	0,34	0,33	0,33
<b>Saldo Descontado</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>4</b>

Projeção Recebíveis Adimplentes	jun-35	jul-35	ago-35	set-35	out-35	nov-35	dez-35	jan-36	fev-36	mar-36	abr-36	mai-36	jun-36	jul-36	ago-36	set-36	out-36	nov-36	dez-36	jan-37
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>70</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>60</b>	<b>56</b>	<b>55</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>50</b>	<b>49</b>	<b>48</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>45</b>	<b>42</b>	<b>40</b>
Mid-period Convention	137,5	138,5	139,5	140,5	141,5	142,5	143,5	144,5	145,5	146,5	147,5	148,5	149,5	150,5	151,5	152,5	153,5	154,5	155,5	156,5
Fator de Desconto	0,33	0,33	0,32	0,32	0,32	0,31	0,31	0,31	0,31	0,30	0,30	0,30	0,30	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,28	0,28
<b>Saldo Descontado</b>	<b>23</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>11</b>

Projeção Recebíveis Inadimplentes	jun-35	jul-35	ago-35	set-35	out-35	nov-35	dez-35	jan-36	fev-36	mar-36	abr-36	mai-36	jun-36	jul-36	ago-36	set-36	out-36	nov-36	dez-36	jan-37
<b>Saldo de Recebíveis</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Mid-period Convention	137,5	138,5	139,5	140,5	141,5	142,5	143,5	144,5	145,5	146,5	147,5	148,5	149,5	150,5	151,5	152,5	153,5	154,5	155,5	156,5
Fator de Desconto	0,33	0,33	0,32	0,32	0,32	0,31	0,31	0,31	0,31	0,30	0,30	0,30	0,30	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,28	0,28
<b>Saldo Descontado</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>							

<b>Projeção Recebíveis Adimplentes</b>	fev-37	mar-37	abr-37	mai-37	jun-37	jul-37	ago-37	set-37	out-37	nov-37	dez-37	jan-38	fev-38	mar-38	abr-38	mai-38	jun-38	jul-38	ago-38	set-38	out-38	nov-38	dez-38	jan-39
<b>Saldo de Recebíveis</b>	39	36	35	35	34	32	32	31	31	31	30	29	29	27	27	25	25	24	23	21	20	19	5	4
Mid-period Convention	157,5	158,5	159,5	160,5	161,5	162,5	163,5	164,5	165,5	166,5	167,5	168,5	169,5	170,5	171,5	172,5	173,5	174,5	175,5	176,5	177,5	178,5	179,5	180,5
Fator de Desconto	0,28	0,28	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,26	0,26	0,26	0,26	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,23	0,23	0,23
<b>Saldo Descontado</b>	11	10	10	10	9	9	8	8	8	8	8	7	7	7	7	6	6	6	5	5	5	4	1	1
<b>Projeção Recebíveis Inadimplentes</b>	fev-37	mar-37	abr-37	mai-37	jun-37	jul-37	ago-37	set-37	out-37	nov-37	dez-37	jan-38	fev-38	mar-38	abr-38	mai-38	jun-38	jul-38	ago-38	set-38	out-38	nov-38	dez-38	jan-39
<b>Saldo de Recebíveis</b>	6	5	3	3	3	3	2	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% Recuperação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Saldo Recuperado</b>	6	5	3	3	3	3	2	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mid-period Convention	157,5	158,5	159,5	160,5	161,5	162,5	163,5	164,5	165,5	166,5	167,5	168,5	169,5	170,5	171,5	172,5	173,5	174,5	175,5	176,5	177,5	178,5	179,5	180,5
Fator de Desconto	0,28	0,28	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,26	0,26	0,26	0,26	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,23	0,23	0,23
<b>Saldo Descontado</b>	2	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Taxa de Desconto				
Taxa livre de risco EUA	3,9%	a	10y US Treasury Bond Yield (29/12/2023)	
Risco-país	2,0%	b	EMBI+ BR (29/12/2023)	
<b>Taxa de risco soberano Brasil</b>	<b>5,9%</b>	<b>c</b>	$= (1 + a) \times (1 + b) - 1$	
Beta	0,60	d	Damodaran Emerging Markets: R.E.I.T.	
Prêmio de risco de mercado	5,5%	f	Duff & Phelps 2023	
<b>Ke US\$</b>	<b>9,2%</b>	<b>g</b>	$= c + d \times e + f$	
Inflação de longo prazo EUA US\$	2,5%	h	Projeções Macroeconômicas Itaú BBA	
Inflação de longo prazo Brasil R\$	3,5%	i	Projeções Macroeconômicas Itaú BBA	
<b>Ke R\$</b>	<b>10,2%</b>	<b>j</b>	$= (1 + g) / (1 + h) \times (1 + i) - 1$	

### Composição do Valor Presente Líquido do Fluxo de Recebíveis

<b>Taxa de Desconto a.a.</b>	<b>10,2%</b>
Fluxo de Caixa Descontado - Saldo devedor Adimplente	19.853
Fluxo de Caixa Descontado - Saldo Devedor Inadimplente	5.425
<b>Saldo devedor total (R\$ mil)</b>	<b>25.278</b>

CONTAS	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
<b>Clientes</b>	Corresponde aos recebimentos provenientes da venda das 635 unidades do Loteamento Jardim Independência.	O valor registrado na contabilidade não reflete adequadamente o seu valor de mercado, portanto, os recebimentos provenientes da venda das 450 unidades do Loteamento Jardim Independência foram avaliados pela Ipê Avaliações com data-base em 30 de novembro de 2023 pelo método de fluxo de caixa descontado sobre os recebíveis. O valor de mercado do recebíveis foi determinado em <b>R\$ 25.278 mil</b> conforme apresentado neste relatório.
<b>Imóveis a comercializar</b>	Composto por 12 lotes para comercializar.	O registro contábil atual não corresponde fielmente ao valor de mercado dos ativos em questão. Assim, para refletir com maior precisão a realidade financeira, os ganhos provenientes da venda dos 50 lotes destinados à comercialização foram recalculados com base no valor médio de venda de R\$ 82.823. Esse cálculo se fundamenta no preço/m <sup>2</sup> quadrado dos lotes já transacionados.
<b>Obrigações fiscais</b>	Composto por provisões de impostos sobre o lucro, impostos retidos terceiros, provisões tributárias a recolher e provisão de impostos diferidos	Foi mantido o valor contábil pois os itens registrados já representam de maneira adequada o valor justo.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Os ajustes a mercado do patrimônio líquido devem refletir o resultado da avaliação a mercado dos itens patrimoniais e seus efeitos tributários.	Foi realizado ajuste de avaliação a valor justo para refletir os efeitos da avaliação dos recebíveis provenientes da venda das 635 unidades do loteamento e 12 unidades em estoque. Foi realizado um ajuste negativo de <b>R\$ 4.270 mil</b> .

Balanço Patrimonial Loteamento Comercial Jardim Independência (R\$ mil)	Balanço Patrimonial em 31/12/2023		
	Saldos Contábeis	Ajustes a Mercado	Saldos a Mercado
<b>Ativo Circulante</b>	<b>30.542</b>	<b>(4.270)</b>	<b>26.272</b>
Clientes	30.261	(4.983)	25.278
Imóveis a comercializar	281	713	994
<b>Ativo Não Circulante</b>	-	-	-
Realizável a Longo Prazo	-	-	-
Investimentos	-	-	-
Imobilizado	-	-	-
Intangível	-	-	-
<b>Total do Ativo</b>	<b>30.542</b>	<b>(4.270)</b>	<b>26.272</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>2.037</b>	-	<b>2.037</b>
Obrigações fiscais	2.037	-	2.037
<b>Passivo Não Circulante</b>	-	-	-
Exigível a Longo Prazo	-	-	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>28.506</b>	<b>(4.270)</b>	<b>24.236</b>
Capital Social	28.506	-	28.506
Ajustes a mercado	-	(4.270)	(4.270)
<b>Total do Passivo</b>	<b>30.542</b>	<b>(4.270)</b>	<b>26.272</b>

Valor Justo de Loteamento Comercial Jardim Independência (R\$ mil)	
Patrimônio Líquido Contábil	28.506
(+) Ajuste de Avaliação a Mercado	(4.270)
<b>(=) Patrimônio Líquido a Preço de Mercado</b>	<b>24.236</b>
Participação Smart House - 93,82%	22.738
<b>(=) Patrimônio Líquido a Preço de Mercado Participação - Smart House</b>	<b>22.738</b>

# ANEXO 3

DOCUMENTAÇÃO SUPORTE



<b>JARDIM INDEPENDENCIA SPE LTDA</b> <b>CNPJ 53.093.072/0001-97</b> <b>'Balço Patrimonial em</b> <b>31 de dezembro de 2023 e 04 de dezembro de 2023</b> <b>(Valores expressos em R\$ - Reais)</b>					
		2023			2023
<b>Ativo</b>			<b>Passivo</b>		
	<b>Circulante</b>		<b>Circulante</b>		
	Disponibilidades				
	Contas a Receber	30.261.385			
	Imoveis a Comercializar	281.023			
		<b>30.542.408</b>			
	<b>Não Circulante</b>		<b>Não Circulante</b>		
				Impostos Diferidos	2.036.591
					<b>2.036.591</b>
				<b>Patrimônio Líquido</b>	
			Capital Social	28.505.817	
				<b>28.505.817</b>	
<b>Total do Ativo</b>		<b>30.542.408</b>	<b>Total do Passivo</b>		<b>30.542.408</b>

VICTOR MENDES  
COLARES:10314220  
640

Assinado de forma digital por  
VICTOR MENDES  
COLARES:10314220640  
Dados: 2024.03.26 16:54:27 -03'00'

Victor Mendes Colares  
Administrador  
CPF 103.142.206-40

DIOGO DE SERPA  
PINTO:3992361683  
5

Assinado de forma digital por  
DIOGO DE SERPA  
PINTO:39923616835  
Dados: 2024.03.26 16:42:46  
-03'00'

Diogo de Serpa Pinto  
Contador Responsável  
CRC 1SP342227/O

# Valuation & Advisory Services



## Números da Ipê Avaliações

**R\$ 43 Bilhões**

Em ativos avaliados em 2023

**+500 Empresas**

**+1.500 Imóveis**

Em todo o Brasil

**70 Avaliadores**

Credenciados

**Presente em 90%**

nos Administradores de Fundos

## Principais Serviços



Avaliação para **Reorganização Societária**: Lei da SA, fusões, incorporações e cisões etc.



**PPA**, alocação de preço pago nas aquisições para aproveitamento do ágio (goodwill) e intangíveis



**OPA**, ofertas primárias, secundárias e fechamento de capital



**Avaliação imobiliária** (Empreendimento, Galpão Logístico, Terrenos, imóveis residenciais e comerciais)



Avaliação para **Conferência Internacional de Ações**



**Avaliações para Marcação para quotas** de FIPs e FIs.



# Por que escolher a Ipê Avaliações?



## 1. Equipe Multidisciplinar.

Profissionais com larga experiência em avaliação de empresas, empreendimentos, fazendas, terrenos, ativos imobilizados, intangíveis etc.

## 2. Normas e padrões técnicos.

Avaliações fundamentadas em normas e prescrições da CVM, ABNT e IVS para a determinação do valor justo de mercado (Fair Value).

## 3. Atendimento nacional.

Atendimento local personalizado, garantindo uma melhor relação de custo-benefício.

## 4. Reconhecimento no mercado.

As avaliações elaboradas pela Ipê são reconhecidas como avaliações de alto padrão por gestores e administradores de fundos e empresas de auditoria.



# Avaliações de empresas, imóveis e ativos em geral

Avenida Paulista, 1776 – 17º andar – Bloco A – Bela Vista São  
Paulo – SP – CEP: 01310-2000 - Telefone: 3522 7990

E-mail: [consultoria@ipeavaliacoes.com.br](mailto:consultoria@ipeavaliacoes.com.br)

[www.ipeavaliacoes.com.br](http://www.ipeavaliacoes.com.br)

PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE - FII**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

("Fundo")

ADMINISTRADORA



PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.  
("Administradora")

GESTORA



**BLUE WAVE**  
ASSET MANAGEMENT

BLUEWAVE ASSET LTDA.  
("Gestora")

LUZ CAPITAL MARKETS