

## ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DO

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

CNPJ nº 53.730.029/0001-95

**CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRSMRECTF001**

**Código do Ativo na B3: SMRE11**

**Tipo ANBIMA: Gestão Ativa**

**Segmento ANBIMA: Multicategoria**

**Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/347, em 9 de dezembro de 2024\***

**\*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").**

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), regido por seu regulamento em vigor ("Regulamento"), a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") nº 00.806.535/0001-54, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora") e de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder") e a **SH ASSET CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 37.123.902/0001-25, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora"), comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública de distribuição primária da 3ª (terceira) emissão do Fundo (respectivamente, "Terceira Emissão" e "Oferta"), realizada segundo o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI, da Resolução CVM 160, para distribuição de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, em classe e série únicas, nominativas e escriturais ("Cotas"), com o preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Preço de Emissão"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido). Será devida pelos Investidores (conforme abaixo definido) (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, conforme definido abaixo), adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, taxa em montante equivalente a 2,69% (dois inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 2,62 (dois reais e sessenta e dois centavos) por Cota (considerando-se o Preço de Emissão) ("Custo Unitário de Distribuição"). Dessa forma, o preço de subscrição e integralização de cada Cota será de R\$ 100,00 (cem reais), correspondente ao Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição (i.e., taxa equivalente a 2,69% (dois inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão) ("Preço de Subscrição e Integralização"), respectivamente). Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que captados, no mínimo, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, ou, ainda, o valor equivalente a 200.000 (duzentas mil) Cotas (respectivamente, "Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial").

## R\$100.000.000,00

(cem milhões de reais)\*

considerando o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição no total de R\$ 100,00(cem 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.

## ANÚNCIO DE INÍCIO

1

As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de bolsa, pelo Coordenador Líder, a qual será responsável pela colocação, sob o regime de melhores esforços de colocação, das Cotas da Terceira Emissão do Fundo durante o Prazo de Subscrição (conforme definido no Prospecto). O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, por meio de carta-convite às referidas instituições, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3, ou mediante assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto) (“Carta-Convite”, “Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição” e “Instituições Participantes”, respectivamente). Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que captados, no mínimo, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, ou, ainda, o valor equivalente a 200.000 (duzentas mil) Cotas (respectivamente, “Montante Mínimo da Oferta” e “Distribuição Parcial”).

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a data definida no Formulário de Liberação (conforme definido no Prospecto) que será divulgado, posteriormente à disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”) e da obtenção de autorização da B3.

No âmbito da Oferta, cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá subscrever, ao menos, 100 (cem) Cotas, em valor equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se, ocorrendo a distribuição parcial das Cotas, o Investidor tiver condicionado sua participação à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

**OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, HAVENDO PROSPECTO PARA SUA REALIZAÇÃO.**

## CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

| Ordem dos Eventos da Oferta | Evento  | Data Prevista <sup>(1)</sup> |
|-----------------------------|---|------------------------------|
| 1                           | Realização do Ato da Administradora<br>Divulgação de fato relevante sobre a aprovação da Oferta<br>Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM | 09/12/2024                   |
| 2                           | Registro da Oferta na CVM<br>Divulgação deste Prospecto e da Lâmina<br>Divulgação do Anúncio de Início  | 10/12/2024                   |
| 3                           | Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)   | 13/12/2024                   |
| 4                           | Início do Período de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador   | 18/12/2024                   |
| 5                           | Início do Período de Subscrição <sup>(2)</sup>  | 18/12/2024                   |
| 6                           | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3  | 31/01/2025                   |

| Ordem dos Eventos da Oferta | Evento   | Data Prevista <sup>(1)</sup> |
|-----------------------------|--|------------------------------|
| 7                           | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador<br>Data de Liquidação do Direito de Preferência | 04/02/2025                   |
| 8                           | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência                                     | 05/02/2025                   |
| 9                           | Encerramento do Período de Subscrição  | 21/02/2025                   |
| 10                          | Data máxima do Procedimento de Alocação  | 24/02/2025                   |
| 11                          | Data de Liquidação da Oferta   | 26/02/2025                   |
| 12                          | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta   | 06/06/2025                   |

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações, atrasos ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação à CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160. Sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a seção “Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta” deste Prospecto.

<sup>(2)</sup> Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os pedidos de subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência.

\*Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, na presente Oferta, não será permitida a revogação da aceitação pelo Investidor.

**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 “RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA.**

## DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, O PROSPECTO, A LÂMINA, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3:

### 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);

### Gestora:

<https://www.shasset.com.br/relatorios/> (neste *website* clicar em “Prospecto Definitivo” ou a opção desejada, após divulgados);

**CVM:**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, clicar em “Mapa de Sistemas”, clicar em “Ofertas registradas ou dispensadas”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);

**Fundos.NET:**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br>, (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “fundos registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

**B3:**

[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website*, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Ofertas públicas de renda variável”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Smart Real Estate - FII Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e

Instituições Participantes: Informações adicionais sobre as Instituições Participantes podem ser obtidas nas dependências das Instituições Participantes e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto.

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Prospecto e/ou no Regulamento, conforme aplicável.

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR DAS COTAS SUBSCRITAS, NOS TERMOS DA LEI 8.668, OBSERVADO O FATOR DE RISCO “RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL” CONSTANTE DO PROSPECTO.**

**A DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA FOI REALIZADA NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO FUNDO, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM. A OFERTA FOI REGISTRADA SOB RITO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, SEM ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, POR SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS.**

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

**O REGISTRO AUTOMÁTICO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA SUA ADMINISTRADORA, DA SUA GESTORA, BEM COMO DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA” DO PROSPECTO.**

## ANÚNCIO DE INÍCIO

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A TERCEIRA EMISSÃO, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, À B3 E/OU À CVM.

A data deste Anúncio de Início é 10 de dezembro de 2024



ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



## FII\_SMRE11\_3ª\_AI\_V002.pdf

Documento número #94cedf07-4197-4f58-8d37-7b868a645f33

Hash do documento original (SHA256): a260edd9c7ecf6fa9e4c72cee137649445a17750441721d8a490814c333ec706

## Assinaturas

✓ **Marcus Eduardo De Rosa**

CPF: 030.084.058-60

Assinou como administrador em 10 dez 2024 às 10:12:49

✓ **Claudia Siola Cianfarani**

CPF: 119.745.868-98

Assinou como administrador em 10 dez 2024 às 11:03:21

## Log

- 10 dez 2024, 10:11:16 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 criou este documento número 94cedf07-4197-4f58-8d37-7b868a645f33. Data limite para assinatura do documento: 09 de janeiro de 2025 (10:11). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 10 dez 2024, 10:11:56 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: csiola@planner.com.br para assinar como administrador, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Claudia Siola Cianfarani e CPF 119.745.868-98.
- 10 dez 2024, 10:11:56 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.
- 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.
- 10 dez 2024, 10:12:49 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. Componente de assinatura versão 1.1069.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 dez 2024, 11:03:21 Claudia Siola Cianfarani assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail csiola@planner.com.br. CPF informado: 119.745.868-98. IP: 189.90.8.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5894 e longitude -46.6829. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1069.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

10 dez 2024, 11:03:21

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 94cedf07-4197-4f58-8d37-7b868a645f33.



**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> 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 94cedf07-4197-4f58-8d37-7b868a645f33, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).