



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SMART REAL ESTATE – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 53.730.029/0001-95

26 DE MARÇO DE 2024



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:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.
ADMINISTRADOR	Fundo é administrado pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. , 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”).
GESTOR	BLUEWAVE ASSET LTDA. , 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, “ Prestadores de Serviços Essenciais ”).
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	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**”).

Denominação da Classe	Anexo
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



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.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):	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>
II. IOF/TVM:	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.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
I. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
<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>	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.	



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).

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.

Cobrança do IRF:	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.
II. IOF:	
IOF/TVM:	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.
IOF/Câmbio:	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).



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:

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

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.
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	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.
Capital Autorizado	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).
Direito de Preferência em Novas Emissões	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 possuem, 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.
Negociação	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.
Transferência	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.
Dia Útil	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

Integralização das Cotas	<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>
Adoção de Política de Voto	<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 compõem 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 referam 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;

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.

10.11.1 O Consultor Especializado receberá pelos serviços mencionados nas alíneas “i” e “ii” do item 10.1 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

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.

* * *