

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

CNPJ n.º 53.730.029/0001-95

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

CONSIDERANDO QUE:

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

RESOLVE:

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

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

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

São Paulo, 26 de março de 2024.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administrador

BLUEWAVE ASSET LTDA.
Gestor

Anexo I

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

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

- (x) **Negociação das Cotas:** as Cotas serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), sendo a custódia das Cotas realizadas na B3;
- (xi) **Custos da Oferta:** Não será cobrada taxa de distribuição primária e os custos da Oferta serão arcados pelo Consultor Especializado ou partes relacionadas ao Consultor Especializado;
- (xii) **Distribuição:** a Oferta será distribuída pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”);
- (xiii) **Período de Colocação:** As Cotas deverão ser subscritas no prazo em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início, podendo ser encerrado, a qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Cotas equivalentes ao Montante Mínimo da Oferta (“**Período de Colocação**”); e
- (xiv) **Destinação de Recursos:** Os recursos obtidos por meio da 1ª Emissão serão destinados para preponderantemente para aquisição de Ativos Alvo (conforme definidos no Regulamento), incluindo mas não se limitando para a aquisição de participação societária correspondente a (i) 94,09% (noventa e quatro inteiros e nove centésimos por cento) das quotas de emissão da Smart Golden Sul 1 MOC SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Deputado Esteves Rodrigues, n.º 1.226, Centro, CEP 39.400-215, Montes Claros, MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 38.407.784/0001-40, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o NIRE 3121184330-5 (“**Golden Sul**”) e (i) 93,82% (noventa e três inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) das quotas de emissão da Jardim Independência SPE Ltda., sociedade com sede na Rua José Luiz Xavier, n.º 280, Ibituruna, CEP 39.408-029, Montes Claros, MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.093.072/0001-97, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o NIRE 3121466517-3 (“**SPE Jardim Independência**” e, quando mencionada em conjunto com a Golden Sul, “**Sociedades Alvo**”), preferencialmente, por meio da integralização das Cotas do Fundo mediante a conferência de quotas das Sociedades Alvo pelos respectivos sócios, ou alternativamente por meio da aquisição das quotas das Sociedades Alvo pelo Fundo com os recursos captados na Oferta; bem como aplicação de recursos de acordo com o previsto na política de investimento disposta no Capítulo 4 do Regulamento.

Anexo II

Regulamento Consolidado

FII Smart - Aprovação da Oferta - 26.03.2024 NFA.docx

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

Hash do documento original (SHA256): fc8bfb303284130bbacac866adb71e278e28404cb7c229270f6c890f3c2b7874

Assinaturas

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

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

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

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

Log

- 26 mar 2024, 10:24:44 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 criou este documento número f4be76cf-9cfa-4547-b80e-dc3239e90747. Data limite para assinatura do documento: 25 de abril de 2024 (10:23). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 mar 2024, 10:24:45 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: eserejo@planner.com.br para assinar como administrador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Edilson Burcio Serejo.
- 26 mar 2024, 10:24:45 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: renan.barreto@bluewaveasset.com.br para assinar como gestor, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Renan Barreto Jorge e CPF 037.706.341-01.

- 26 mar 2024, 10:24:45 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: lucas.munoz@bluewaveasset.com.br para assinar como gestor, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Lucas Munoz.
- 26 mar 2024, 10:24:45 Operador com email dchaves@planner.com.br na Conta cf144c43-b08e-4dab-bb2b-b9dfc65cc577 adicionou à Lista de Assinatura: mderosa@planner.com.br para assinar como administrador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcus Eduardo De Rosa e CPF 030.084.058-60.
- 26 mar 2024, 10:28:23 Renan Barreto Jorge assinou como gestor. Pontos de autenticação: Token via E-mail renan.barreto@bluewaveasset.com.br. CPF informado: 037.706.341-01. IP: 177.115.223.164. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.591487 e longitude -46.681226. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.793.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mar 2024, 10:47:22 Edilson Burcio Serejo assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail eserejo@planner.com.br. CPF informado: 077.377.418-10. IP: 189.90.8.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5902311 e longitude -46.6820032. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.794.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mar 2024, 11:22:16 Marcus Eduardo De Rosa assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail mderosa@planner.com.br. CPF informado: 030.084.058-60. IP: 189.90.8.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5926189 e longitude -46.6802014. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.794.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mar 2024, 14:49:38 Lucas Munoz assinou como gestor. Pontos de autenticação: Token via E-mail lucas.munoz@bluewaveasset.com.br. CPF informado: 409.531.948-84. IP: 187.89.84.87. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.6060672 e longitude -46.661632. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.794.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mar 2024, 14:49:39 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número f4be76cf-9cfa-4547-b80e-dc3239e90747.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº f4be76cf-9cfa-4547-b80e-dc3239e90747, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.