

ANÚNCIO DE INÍCIO

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

Código ISIN das Cotas: BRMFAICTF005

Código de Negociação na B3: MFAI11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido



O registro da Oferta foi deferido pela CVM em 20 de abril de 2022, sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/016

Nos termos do disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), a MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 41.592.532/0001-42, na qualidade de instituição intermediária líder e de instituição administradora ("Coordenador Líder" e "Administrador") do MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 32.397.369/0001-76 ("Fundo"), devidamente autorizado a funcionar pela CVM, tendo sido constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário" datado de 18 de dezembro de 2018 e registrado no 6º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1859331, em 18 de dezembro de 2018, e cujo regulamento vigente foi devidamente aprovado nos termos do Ato do Administrador do Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário firmado pelo Administrador em 14 de março de 2022 ("Regulamento"), comunicam o início da distribuição pública de até 1.054.880 (um milhão e cinquenta e quatro mil e oitocentas e oitenta) Cotas da 3ª (terceira) Emissão do Fundo, sem considerar o Lote Adicional (conforme adiante definido), com valor unitário de R\$ 79,63 (setenta e nove reais e sessenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Ingresso (conforme abaixo definido) ("Oferta", "Cotas" e "3ª Emissão", respectivamente), totalizando o montante de até:

R\$ 84.000.094,40
(oitenta e quatro milhões e noventa e quatro reais e quarenta centavos)

1 INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, o que implica a inexistência de uma data para o resgate das Cotas. O Fundo é regido por seu Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a Instrução CVM 472 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Ativos Imobiliários consistentes em: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; e (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários.

A carteira do Fundo é gerida pela MÉRITO INVESTIMENTOS S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.486, de 26 de julho de 2012 ("Gestor").

2 INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Serão ofertadas, em regime de melhores esforços e sob a coordenação do Coordenador Líder, no mínimo, 12.559 (doze mil e quinhentas e cinquenta e nove) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta") e, no máximo, 1.054.880 (um milhão e cinquenta e quatro mil e oitocentas e oitenta) de Cotas da 3ª Emissão ("Montante Total da Oferta"), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, com valor unitário de R\$ 79,63 (setenta e nove reais e sessenta e três centavos) por Cota ("Preço de Emissão Unitário"), totalizando o montante de até R\$ 84.000.094,40 (oitenta e quatro milhões e noventa e quatro reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Ingresso.

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador poderá optar por aumentar o Montante Total da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, até 210.976 (duzentas e dez mil e novecentas e setenta e seis) Cotas da 3ª Emissão ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo Artigo 14, §2º da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido). Assim, a quantidade de Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, mediante exercício do Lote Adicional.

As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A Oferta é destinada a pessoas naturais e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimentos que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo (“Investidores”). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas da 3ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 2º da Resolução CVM 11, de 18 de novembro de 2020. Será observada uma aplicação mínima inicial de R\$ 796,30 (setecentos e noventa e seis reais e trinta centavos) por Investidor (“Investimento Mínimo”), sem considerar a Taxa de Ingresso, ressalvadas as hipóteses de rateio aqui previstas. O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e do Direito de Sobras e Montante Adicional (conforme abaixo definido).

Não há limite máximo de aplicação em Cotas da 3ª Emissão do Fundo, respeitado o Montante Total da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar 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 emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

A Oferta poderá ser realizada mesmo que não seja colocado o Montante Total da Oferta, na hipótese da subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 12.559 (doze mil e quinhentas e cinquenta e nove) Cotas da 3ª Emissão, equivalentes, na data da respectiva emissão, a R\$ 1.000.073,17 (um milhão e setenta e três reais e dezessete centavos) e, acrescido da Taxa de Ingresso, até R\$ 1.038.001,35 (um milhão, trinta e oito mil, um real e trinta e cinco centavos). Em razão da possibilidade de distribuição parcial e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM 400, os Cotistas e os Investidores poderão, quando do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Sobras e Montante Adicional (conforme abaixo definidos) ou no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Montante Total da Oferta, os Cotistas e o Investidor deverão indicar se pretendem receber **(1)** a totalidade das Cotas da 3ª Emissão por ele indicadas no Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido); ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 3ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista ou do Investidor em receber a totalidade das Cotas da 3ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Sobras e Montante Adicional (conforme abaixo definidos) ou do boletim de subscrição (“**Boletim de Subscrição**”). Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Distribuição, o exercício do Direito de Preferência, do Direito de Sobras e Montante Adicional (conforme abaixo definidos) ou os respectivos boletins de subscrição em que tenham condicionado a aceitação a que haja a colocação do Montante Total da Oferta serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de corte divulgada no cronograma indicativo da Oferta constante do item 4 abaixo, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da 3ª Emissão inicialmente ofertadas conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas (3,47946551968) (“**Fator de Proporção para Subscrição de Cotas**”). O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de corte divulgada no Cronograma Indicativo da Oferta (cotas ex. direito de preferência). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Preferência. **OS COTISTAS ATUAIS QUE NÃO SUBSCREVEREM COTAS DA 3ª EMISSÃO PODERÃO TER O VALOR PATRIMONIAL DE SUAS COTAS DILUÍDO. PARA QUE NÃO HAJA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO NO PATRIMÔNIO DO FUNDO, OS COTISTAS DEVERÃO ACOMPANHAR AS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO, CONFORME “RISCO DE DILUIÇÃO DECORRENTE DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS” PREVISTO NA PÁGINA 67 DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por Cotista, em função da aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá valor mínimo de investimento para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Sobras e Montante Adicional. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência junto à B3 ou ao Escriturador, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta constante do item 4 abaixo, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder.

Caso o Cotista perca o prazo para o exercício de seu Direito de Preferência via B3 e deseje exercer via Escriturador no último dia do Período de Preferência, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta constante do item 4 abaixo, o Cotista deverá entrar em contato com o Escriturador observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder.

A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício de seu Direito de Preferência.

Durante o Período de Preferência, os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e subscreverem Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos investimentos em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa no período. Não serão restituídos aos Cotistas e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Direito de Sobras e Montante Adicional: Encerrado o Período de Preferência, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas, será conferido, aos Cotistas, o direito de subscrever as Sobras e o Montante Adicional ("**Direito de Sobras e Montante Adicional**"). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito de subscrever será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no "Comunicado de Encerramento do Período de Preferência", a ser divulgado na data prevista no cronograma indicativo da Oferta constante do item 4 abaixo, o qual será o resultado da divisão entre **(i)** o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e **(ii)** a quantidade de Cotas subscritas durante o Direito de Preferência ("**Sobras**"), sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Sobras e Montante Adicional. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente ("**Montante Adicional**"), a ser operacionalizado durante o "Período do Direito de Sobras e Montante Adicional", conforme datas previstas no cronograma indicativo da Oferta constante do item 4 abaixo.

Cada Cotista que assim desejar, poderá indicar, concomitantemente à manifestação do seu interesse na subscrição das Sobras, se tem interesse na subscrição de Montante Adicional (além das Sobras a que tem direito), especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras. Findo o Período do Direito de Sobras e Montante Adicional, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Cotas remanescente será alocado para atendimento do Montante Adicional solicitado por cada Cotista, sendo certo que em caso de excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Cotas subscritas por cada um deles durante o Período de Preferência e do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional, em relação à totalidade de Cotas subscritas nesses mesmos períodos. Caso após a Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta constante do item 4 abaixo, existam Cotas remanescentes, estas serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas e não havendo montante mínimo. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Sobras e Montante Adicional junto à B3. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Sobras e Montante Adicional junto ao Escriturador. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Sobras e Montante Adicional.

Características, vantagens e restrições das Cotas da 3ª Emissão: As Cotas da 3ª Emissão **(i)** são de classe única; **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma nominativa e escritural; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares, propriedade sobre os imóveis ou títulos ou sobre fração ideal desses imóveis; **(vii)** no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares Direito de Preferência; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da 3ª Emissão e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas da 3ª Emissão, independentemente da respectiva data de integralização, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Público-Alvo: Os Investidores, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas da 3ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 11.

Inadequação do investimento: O investimento nas Cotas da 3ª Emissão representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Cotistas e os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Cotistas e os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo.

Recomenda-se, portanto, que os Cotistas e os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "4. Fatores de Risco", nas páginas 61 a 72 do Prospecto (conforme abaixo definido), antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da 3ª Emissão. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

A 3ª Emissão de Cotas do Fundo e a Oferta foram aprovadas por meio do "Ato do administrador do Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário", firmado em 14 de março de 2022 ("**Ato do Administrador**").

INFORMAÇÕES SOBRE O PROCEDIMENTO DA OFERTA

A Oferta foi registrada na CVM em 20 de abril de 2022, sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/016, nos termos da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM 400.

A OFERTA TERÁ INÍCIO NESTA DATA, 22 DE ABRIL DE 2022.

As Cotas da 3ª Emissão serão colocadas pelo Coordenador Líder pelas seguintes Instituições Consorciadas as quais são sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários: **(i) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; **(ii) BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45; **(iii) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0003-24; **(iv) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; **(v) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; **(vi) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; **(vii) TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13; **(viii) MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.632.652/0001-16; **(ix) NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; **(x) VITREO DTVM S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.711.571/0001-56; e **(xi) WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, inscrita

no CNPJ/ME sob o nº 92.875.780/0001-31 (“**Coordenadores Contratados**” e “**Instituições Consorciadas**”, e em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), em regime de melhores esforços de colocação, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da divulgação deste anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

O Coordenador Líder contratou como Coordenadores Contratados e Instituições Consorciadas para participar da Oferta as instituições intermediárias cujos logotipos encontram-se localizados ao final deste Anúncio de Início, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.

2.1. Plano de distribuição: O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas da 3ª Emissão de acordo com o plano de distribuição abaixo descrito, o qual em hipótese alguma leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, de forma a assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos respectivos clientes; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta, tenham acesso previamente ao Regulamento e ao prospecto da Oferta (“**Prospecto**”) para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo próprio Coordenador Líder.

Nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a um terço da quantidade de Cotas da 3ª Emissão ofertadas, serão automaticamente canceladas as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Sobras e Montante Adicional.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas da 3ª Emissão conforme plano de distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto e a divulgação deste Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão apresentados para a CVM nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;

(iii) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM;

(b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e **(c)** a disponibilização do Prospecto aos investidores;

(iv) o investidor que esteja interessado em investir em Cotas da 3ª Emissão poderá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas da 3ª Emissão junto ao Coordenador Líder ou junto aos Coordenadores Contratados ou às Instituições Consorciadas, observado o Investimento Mínimo; e

(v) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”), nos termos do Artigo 29 e do Artigo 54-A da Instrução CVM 400.

As informações sobre a Oferta, bem como o Prospecto poderão ser obtidos através dos *websites* do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 (conforme abaixo definido) e da CVM, sempre que possível por meio de hyperlink, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 3ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Cotistas e aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da 3ª Emissão.

No âmbito da Oferta, não haverá a utilização do procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*) junto aos Investidores, assim como não haverá período ou procedimento para o recebimento de pedidos de reserva de Cotas da 3ª Emissão.

Entende-se por “Dias Úteis” os dias compreendidos entre a segunda e a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional e os feriados no Estado de São Paulo e na Cidade de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.

2.2. Taxas: 2.2.1. Taxa de Administração: Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração (“**Taxa de Administração**”) correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil como despesa do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo que: **(i)** 0,995% (novecentos e noventa e cinco milésimos por cento) ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais) a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses; e **(ii)** A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% (cinco milésimos por cento) ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo IGP-M, a cada 12 (doze) meses. A Taxa de Administração prevista na acima é a remuneração mínima do Fundo. Tendo em vista que o Fundo admite investir seus recursos em Cotas de Fundo de Investimento, a taxa de administração máxima do Fundo poderá alcançar 3,00% (três por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, respeitando os valores mínimos cobrados por cada Fundo investido.

2.2.2. Taxa de Performance: Pelo serviço de gestão, será devida pelo Fundo ao Gestor, uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação de 100% (cem por cento) do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga anualmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração (“**Taxa de Performance**”). A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês conforme fórmula abaixo:

$$TP_n = 20\% \times [R_n - (CI_{n-1} - CA_{n-1}) \times FR_n]$$

TP_n = Taxa de Performance do mês n a apropriar.

R_n = Resultado contábil apurado no Fundo no mês n.

CI_{n-1} = Capital integralizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n.

CA_{n-1} = Capital amortizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n.

FR_n = Fator de Rendimento do mês n equivalente a variação de 100% do CDI calculado entre o último Dia Útil do mês anterior ao mês n e o último Dia Útil do mês n.

2.2.3. Taxa de Ingresso: Será devida pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou Direito de Sobras e Montante Adicional e pelos Investidores do Fundo quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão, indicada no Boletim de Subscrição, equivalente a um percentual fixo de 3,79% (três inteiros e setenta e nove centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão Unitário ("**Taxa de Ingresso**"). Os valores arrecadados com a cobrança da Taxa de Ingresso paga pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou Direito de Sobras e Montante Adicional e pelos Investidores que vierem a adquirir Cotas da 3ª Emissão durante o Período de Distribuição da Oferta serão utilizados para remunerar as Instituições Participantes da Oferta. Uma vez paga a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, os valores que sobejarem serão revertidos ao patrimônio do Fundo.

Não será aplicável qualquer taxa de saída no âmbito do Fundo.

2.3. Negociação: As Cotas da 3ª Emissão serão registradas para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas. Não obstante, as Cotas da 3ª Emissão subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta.

2.4. Contrato de Distribuição: Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta, o Fundo pagará ao Coordenador Líder o comissionamento global equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas da 3ª Emissão que forem efetivamente colocadas no âmbito da Oferta.

O Coordenador Líder poderá repassar a remuneração a que faz jus, no todo ou em parte, aos Coordenadores Contratados e Instituições Consorciadas que aderirem à Oferta, os quais serão remunerados conforme o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado junto ao Coordenador Líder, cujas remunerações serão deduzidas da remuneração do Coordenador Líder.

Não será concedido qualquer tipo de desconto ou realizado qualquer tipo de repasse pelas Instituições Participantes da Oferta aos Cotistas e aos Investidores.

2.5. Alocação, rateio e liquidação da Oferta: A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3. Iniciada a Oferta, os Investidores interessados na subscrição de Cotas da 3ª Emissão deverão assinar os respectivos Boletins de Subscrição perante o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou Instituição Consorciada, sendo certo que a respectiva integralização das Cotas se darão em cada Data de Liquidação, conforme indicadas no cronograma constante do item 4 abaixo, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

A alocação das Cotas entre Investidores será realizada da seguinte forma:

(i) inicialmente, será contemplada a totalidade dos pedidos de subscrição de Cotas da 3ª Emissão, sendo estas alocadas aos Investidores de acordo com a quantidade de Cotas da 3ª Emissão indicada no respectivo Boletim de Subscrição, limitado ao Montante Total da Oferta, e observado, ainda, que, havendo excesso de demanda, as Cotas da 3ª Emissão do período serão rateadas de forma igualitária durante sua liquidação na proporção da quantidade de Cotas da 3ª Emissão constantes do Boletim de Subscrição de cada investidor;

(ii) caso o total de Cotas correspondente aos pedidos de subscrição de Cotas da 3ª Emissão exceda a quantidade total de Cotas da 3ª Emissão, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores que tiverem indicado no seu Boletim de Subscrição o interesse pelas Cotas, limitada ao valor individual de cada pedido de subscrição e à quantidade total de Cotas da 3ª Emissão e desconsiderando-se as frações de Cotas, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);

(iii) a divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos e desconsiderando-se as frações de Cotas, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);

(iv) após a alocação das Cotas da 3ª Emissão, nos termos do item (i) acima, as eventuais sobras de Cotas da 3ª Emissão, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios na alocação das ordens, poderão ser subscritas ou canceladas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério; e

(v) será admitida na "Data de Liquidação" conforme o previsto no Prospecto e no cronograma constante do item 4 abaixo, a liquidação das ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas. Nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a um terço da quantidade de Cotas da 3ª Emissão ofertadas, as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Para os fins deste item, "Pessoas Vinculadas" significam investidores que sejam: **(a)** administrador ou acionista controlador do Administrador e/ou do Gestor; **(b)** administrador ou controlador do Coordenador Líder e/ou de qualquer das demais Instituições Participantes da Oferta, na hipótese prevista no artigo 55 da Instrução CVM 400; **(c)** vinculados à Oferta; **(d)** os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a), (b) ou (c) acima.

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens "(i)" a "(iv)" acima, serão desconsideradas frações de Cotas da 3ª Emissão, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Caso, na última Data de Liquidação, as novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão Unitário, o qual será acrescido da Taxa de Ingresso, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Cotistas e aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os critérios de restituição de valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo.

2.6. Liquidação da Oferta/subscrição e integralização das Cotas: A integralização de cada uma das Cotas da 3ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão Unitário, acrescido da Taxa de Ingresso, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 3ª Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da 3ª Emissão que subscrever, observados os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta com a qual tenha celebrado o seu Boletim de Subscrição.

Iniciada a Oferta, os Investidores interessados na subscrição de Cotas da 3ª Emissão deverão assinar os respectivos Boletins de Subscrição perante o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou Instituição Consorciada, sendo certo que a respectiva integralização das Cotas da 3ª Emissão se darão em cada Data de Liquidação, conforme aplicável, de acordo com o Preço de Emissão Unitário, acrescido da Taxa de Ingresso, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição.

No ato de subscrição das Cotas da 3ª Emissão, as Instituições Participantes da Oferta deverão disponibilizar o Regulamento e o Prospecto.

Na ocorrência de subscrição e integralização de Cotas da 3ª Emissão, será cobrada dos Investidores uma Taxa de Ingresso correspondente a 3,79% (três inteiros e setenta e nove centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão Unitário da 3ª Emissão. A Taxa de Ingresso não integra o preço de integralização da Cota da 3ª Emissão. Não há taxa de saída.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas da 3ª Emissão, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder desde que o Montante Mínimo da Oferta tenha sido colocado, sendo certo que as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Distribuição, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

2.7. Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta: O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Distribuição da Oferta poderá ser estendido em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pleito. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no Artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, e as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os Cotistas e os Investidores que manifestaram sua adesão à Oferta, por meio do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Sobras e Montante Adicional ou por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, **(i)** estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas; e **(ii)** têm conhecimento das novas condições.

Nos termos do Artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Cotistas e os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação, a suspensão, ou o cancelamento da Oferta. No caso de modificação, tais Cotistas e Investidores terão o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação para que confirmem o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio. Caso a Oferta seja suspensa ou cancelada, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Cotista e o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta, incluindo o Coordenador Contratado, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou cancelamento da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o Cotista e o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, se houver, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Cotista ou o Investidor tenha realizado o exercício do Direito de Preferência e do Direito de Sobras e Montante Adicional ou celebrado o seu Boletim de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Cotistas e pelos Investidores serão devolvidos, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, se houver, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, o cancelamento da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Cotistas e aos Investidores aceitantes os valores depositados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, se houver, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas da 3ª Emissão cujos valores tenham sido restituídos.

As Cotas da 3ª Emissão subscritas e integralizadas na Oferta farão jus a rendimentos calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização.

2.8. AGes de Conflito de Interesses: Em 16 e janeiro de 2020, foi aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas, por Cotistas representando 100% (cem por cento) das cotas subscritas do Fundo, a autorização para aplicação, pelo Fundo, em ativos em situação de conflito de interesses nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, consistentes em de cotas de fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 555, geridos e/ou administrados pelo Gestor e/ou Administrador, atuais ou futuros, desde que tais fundos sejam negociados em bolsa de valores ou sejam fundos abertos e, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento ("**AGE 16/01/2020**" e "**Crítérios de Elegibilidade**", respectivamente). (Ata da AGE 16/01/2020 disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=78489&cvm=true>).

Em 29 de janeiro de 2021, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas devidamente convocada em 14 de janeiro de 2021, por meio da qual, Cotistas representando 25,08% (vinte e cinco inteiros e oito centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo aprovaram e ratificaram a aprovação realizada por meio da AGE 16/01/2020, em relação à aquisição de Ativos Conflitados, incluindo a aplicação em cotas do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário, de forma a observar o item 6.3.9 do Ofício-Circular CVM/SIN/Nº 5, de 21 de novembro de 2014 ("**AGE 29/01/2021**"). (Ata da AGE 29/01/2021, disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=143287&cvm=true>).

Por meio de Carta Consulta enviada em 03 de fevereiro de 2022, cujo termo de apuração foi divulgado em 24 de fevereiro de 2022, os Cotistas do Fundo ratificaram, com o quórum de 26,7857% das Cotas emitidas pelo Fundo, a aprovação concedida por meio da AGE 16/01/2020 e da AGE 29/01/2021, a autorização para aquisição de Ativos Conflitados, inclusive **(i)** aplicação dos recursos do Fundo em cotas do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário, **(ii)** fundo de investimento imobiliário que seja constituído, administrado e/ou gerido pelo Administrador e/ou Gestor que seja negociado em bolsa e destinado a investidores de público em geral e que tenha por política de investimento a alocação de recursos preponderantemente em certificados de recebíveis

imobiliários (CRI); (iii) fundo de investimento imobiliário que seja constituído, administrado e/ou gerido pelo Administrador e/ou Gestor que seja negociado em bolsa e destinado a investidores de público em geral e que tenha por política de investimento a alocação de recursos preponderantemente em imóveis para renda ou para venda; e (iv) fundo de investimento constituído conforme Instrução CVM 555, que seja administrado e/ou gerido pelo Administrador e/ou Gestor, que atenda a necessidade de liquidez do Fundo (“Ativos Conflitados” e “Consulta Formal de 24/02/2022” e esta, em conjunto com a AGE 16/01/2020 e a AGE 29/01/2021, “AGEs de Conflito de Interesses”). (Termo de apuração da Consulta Formal de 24/02/2022 disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=272864&cvm=true>).

AINDA QUE EXISTAM AS AGES DE CONFLITO DE INTERESSES, APÓS O ENCERRAMENTO COM A ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA DA BASE DE COTISTAS, UMA NOVA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS PODERÁ SER CONVOCADA PARA DELIBERAR ACERCA DA APROVAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA APLICAÇÃO PELO FUNDO EM ATIVOS CONFLITADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “ POTENCIAL RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE ENTRE AS PARTES DA OFERTA” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES NA PÁGINA 64 DO PROSPECTO.

3 CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Segue abaixo o cronograma estimado das etapas da Oferta, sujeito a alteração a critério exclusivo do Coordenador Líder.

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
1.	Protocolo da documentação referente ao registro da Oferta	18/03/2022
2.	Obtenção do registro da Oferta	20/04/2022
3.	Divulgação deste Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto	22/04/2022
4.	Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	27/04/2022
5.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	29/04/2022
6.	Fim do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	11/05/2022
7.	Fim do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	12/05/2022
8.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	13/05/2022
9.	Início do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional	16/05/2022
10.	Final do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	19/05/2022
11.	Final do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	20/05/2022
12.	Liquidação do Período de Sobras e Montante Adicional	26/05/2022
13.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional Início da Distribuição ao Mercado	27/05/2022
14.	Final da Distribuição ao Mercado	20/06/2022
15.	Data de Alocação da Oferta	21/06/2022
16.	Data de Liquidação da Oferta	24/06/2022
17.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 19/10/2022

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

⁽²⁾ As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas no Períodos de Distribuição de Cotas, mas caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, serão automaticamente cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas.

⁽³⁾ Eventuais novos Períodos de Distribuição e respectivas Datas de Liquidação poderão ser informados pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado(s) ao mercado.

⁽⁴⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, o Cronograma Indicativo da Oferta poderá ser alterado. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Para maiores informações sobre cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver Seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta” na página 53 do Prospecto. Nestas hipóteses, bem como nas hipóteses de divulgação de quaisquer anúncios relacionados à Oferta, os Investidores serão informados imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, incluindo, sem limitação, por meio dos endereços indicados na Seção “Outras Informações”, na página 58 do Prospecto.

AS COTAS OBJETO DA PRESENTE OFERTA SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E A OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3 PARA O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS OBJETO DA PRESENTE OFERTA, CONFORME PROCEDIMENTOS ESTABELECIDOS PELA B3.

Os termos utilizados neste Anúncio de Início, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão os significados que lhes são atribuídos no Prospecto.

4

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

4.1. Demonstrativo dos Custos da Oferta: As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo ⁽¹⁾	Montante (R\$)	% sobre o total da Oferta ⁽³⁾
Comissão de Coordenação e Distribuição ⁽²⁾	R\$ 2.940.000,00	3,500% ⁽⁴⁾
Taxa de registro da Oferta na CVM, ANBIMA e B3	R\$ 100.000,00	0,119%
Publicações e Prospecto	R\$ 30.000,00	0,036%
Assessoria legal	R\$ 67.500,00	0,080%
Outras despesas	R\$ 48.234,00	0,057%
Total dos custos	R\$ 3.185.734,00	3,79%

Preço de Emissão Unitário (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota
79,63	R\$ 3,02	3,79%

⁽¹⁾ As retenções tributárias incidentes ou que venham a incidir sobre os pagamentos recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta serão retidas pelo responsável tributário, conforme definido pela legislação aplicável, sem que haja qualquer acréscimo destas ao valor pago.

⁽²⁾ Os valores da tabela são máximos e consideram o Montante Total da Oferta de R\$ 84.000.094,40 (oitenta e quatro milhões e noventa e quatro reais e quarenta centavos). Em caso de exercício das opções de distribuição do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando o Lote Adicional.

O montante devido aos Coordenadores Contratados e às Instituições Consorciadas pelo serviço de distribuição das Cotas da 3ª Emissão será descontado do valor total das comissões devidas pelo Fundo ao Coordenador Líder, de acordo com o previsto do Contrato de Distribuição.

⁽³⁾ Percentuais estimados com arredondamento de casas decimais, considerando a subscrição e integralização do Montante Total da Oferta.

⁽⁴⁾ O Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta serão remunerados pela prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição a partir da Taxa de Ingresso paga pelos Investidores que vierem a adquirir Cotas da 3ª Emissão durante o Período de Distribuição da Oferta, não configurando tal situação uma hipótese de conflito de interesses, para os fins do item 6.3.9 do Ofício-Circular CVM/SIN/Nº 5, de 21 de novembro de 2014.

4.2. Outras informações: Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, do Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder, e das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e websites indicados abaixo:

- ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER**

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, São Paulo - SP

At.: Marcos Alexandre Ikuno

Telefone: (11) 3386-2555

E-mail: fundos@meritodtvm.com.br

Website: <https://meritodtvm.com.br/pt/> (neste website, acessar aba "Investidor" > "Mérito Fundo e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário" e, na sequência, "Demonstrações Financeiras", quando forem divulgadas).

- GESTOR**

MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.

Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3386-2555

Fax: (11) 2387-7222

Website: <https://www.meritoinvestimentos.com>

Para acesso ao Prospecto, consulte: <https://www.meritoinvestimentos.com>. Em seguida, acessar o menu Fundos, na sequência "Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII" e, depois, link "Prospecto", após divulgado.

- INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA**

COORDENADORES CONTRATADOS E INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS

O Coordenador Líder contratou como Coordenadores Contratados e Instituições Consorciadas para participar da Oferta as instituições intermediárias cujos logotipos encontram-se localizados ao final deste Anúncio de Início, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM. As informações para contato das demais Instituições Participantes da Oferta encontram-se descritas nos respectivos websites.

- COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

Centro, CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

Website: <https://www.cvm.gov.br>

Link para acesso ao Prospecto: sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist; neste website, clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionando o ano de "2022 - Entrar", acessar em "Volume em R\$". Na página seguinte, selecionar a opção "Quotas de Fundo Imobiliário". Abrindo a nova página, clicar no link contendo a denominação do Fundo "Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário" e, em seguida, clicar no link para acesso ao "Prospecto", após divulgado.

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza

Bela Vista, CEP 01333-010, São Paulo - SP

- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**
Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550
Website: <https://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços”, em seguida “Soluções para Emissores”, na sequência em “Ofertas Públicas de renda variável - Saiba mais” e em “Ofertas em andamento”. Clicar em “Fundos”, selecionar “Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então localizar o “Prospecto”, após divulgado).
- **FUNDOS.NET**
Website: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=32397369000176> (neste *website* selecionar, no campo “Categoria”, o Prospecto ou quaisquer anúncios ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, após divulgado).

5

PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- **ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER**
MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, São Paulo - SP
At.: Marcos Alexandre Ikuno
Telefone: (11) 3386-2555
E-mail: fundos@meritodtvm.com.br
Website: <https://meritodtvm.com.br/pt/>
- **CUSTODIANTE E ESCRITURADOR**
PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz - B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP
At.: Viviane Rodrigues
Telefone: (11) 2197-4450
E-mail: vrodrigues@trusteedtvm.com.br
Website: <https://www.planner.com.br>
- **GESTOR**
MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.
Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, São Paulo - SP
At.: Amanda Barreiros Gomes
Telefone: (11) 3386-2555
Fax: (11) 2387-7222
E-mail: amanda.barreiros@meritoinvestimentos.com
Website: <https://www.meritoinvestimentos.com>
- **INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA**
Conforme o disposto acima, o Coordenador Líder contratou como Coordenadores Contratados e Instituições Consorciadas para participar da Oferta as instituições intermediárias cujos logotipos encontram-se localizados ao final deste Anúncio de Início, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM. As informações para contato das demais Instituições Participantes da Oferta encontram-se descritas nos respectivos websites.
- **ASSESSOR LEGAL DA OFERTA**
NFA ADVOGADOS
Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-000, São Paulo - SP
At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari
Telefone: (11) 3047-0777
At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari
E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br
Website: <https://www.negraoferrari.com.br/>
- **AUDITOR INDEPENDENTE DO FUNDO**
PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES S/S
Avenida Francisco Matarazzo, nº 404, 2º andar, conjunto 201, Água Branca, CEP 05001-000, São Paulo - SP
At.: Emerson Fabri
Telefone: (11) 2619-0500
Fax: (11) 2619-0500
E-mail: emerson.fabri@pemom.com.br
Website: <https://www.pemom.com.br>

6

PUBLICIDADE

As divulgações relativas à Oferta, inclusive este Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento da Oferta, bem como qualquer outro anúncio relacionado a ela serão realizadas através das páginas da rede mundial de computadores indicadas no item 5 acima.

7 AVISOS LEGAIS

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 20 DE ABRIL DE 2022, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2022/016.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

As informações contidas neste ANÚNCIO DE INÍCIO estão em consonância com o Prospecto e com o Regulamento do Fundo. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DAS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO SUJEITA O INVESTIDOR A RISCOS, CONFORME DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

A PRESENTE OFERTA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO FOI OU SERÁ REGISTRADA SOB O SECURITIES ACT DE 1933, E, NO ÂMBITO DA OFERTA, TAIS COTAS NÃO PODERÃO SER OFERECIDAS, VENDIDAS OU, DE QUALQUER OUTRA FORMA, TRANSFERIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA OU EM QUALQUER UM DE SEUS TERRITÓRIOS, POSSESSÕES OU ÁREAS SUJEITAS A SUA JURISDIÇÃO. O FUNDO NÃO FOI E NEM SERÁ REGISTRADO SOB O INVESTMENT COMPANY ACT DE 1940, BEM COM SOB QUALQUER OUTRA REGULAMENTAÇÃO FEDERAL DOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA. ASSIM, AS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO ESTÃO SENDO OFERTADAS OU VENDIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA, PARA US PERSONS (CONFORME DEFINIDOS PARA FINS DE LEIS NORTEAMERICANAS, INCLUINDO O REGULATION S E O SECURITIES ACT DE 1933) OU PARA RESIDENTES NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, inclusive na qualidade de coordenador líder, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM UM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE PERDAS NO FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

“Este anúncio de início foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do código ANBIMA de regulação e melhores práticas para administração de recursos de terceiros, bem como das normas emanadas da CVM. A autorização para funcionamento e/ou venda das cotas deste fundo não implica, por parte da CVM ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do fundo, de seu administrador, gestor ou das demais instituições prestadoras de serviços.”

A data deste Anúncio de Início é 22 de abril de 2022

Administrador e Coordenador Líder



Gestor



Assessor Legal



Instituições Consorciadas

