



## 3ª Emissão de Cotas do Fundo MFAI11 – Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário

no valor, inicialmente de

# R\$ 84.000.094,40

(oitenta e quatro milhões e noventa e quatro  
reais e quarenta centavos)

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa  
Segmento ANBIMA: Híbrido

Coordenador Líder

Gestor

Assessor Legal



## Disclaimer

Este material publicitário (“**Material Publicitário**”) foi preparado pela MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de coordenador líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”) e pela Mérito Investimentos S.A., na qualidade de gestora do Fundo (“**Gestor**”), relacionado à distribuição primária, conforme procedimentos previstos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), e na Instrução CVM n.º 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), de cotas da 3ª (terceira) emissão do MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“**Cotas**”, “**3ª Emissão**”, “**Oferta**” e “**Fundo**”, respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo constantes do Regulamento e do “Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 3ª Emissão do MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” (“**Prospecto**”) e não implica, por parte do Coordenador Líder ou das demais Instituições Participantes da Oferta, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material Publicitário não deve ser considerado pelos destinatários como um substituto ao exercício de seu próprio julgamento. Quaisquer opiniões expressas neste Material Publicitário estão sujeitas a alteração sem aviso prévio. Nem o Fundo, nem as Instituições Participantes da Oferta e seus respectivos representantes, agentes, dirigentes, parceiros e colaboradores são responsáveis por qualquer perda ou dano de qualquer espécie decorrentes do uso de toda ou qualquer parte deste Material Publicitário.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, não é um documento completo e, portanto, não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nas Cotas do Fundo, de modo que potenciais investidores devem ler o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), os quais estão disponíveis nos endereços eletrônicos disponibilizados no slide “Informações Adicionais” deste Material Publicitário, em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimentos nas Cotas, bem como utilizar outros elementos que considerem necessários para avaliar o possível investimento. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da 3ª Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pelo Gestor. O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, à Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição administradora do Fundo (“**Administrador**”), ao Gestor, à CVM e à B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Novas, antes da tomada de decisão de investimento.

O investimento nas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais investidores o quais deverão tomar a decisão de investimento nas cotas do Fundo considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (*suitability*). Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento.

**ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI PREPARADO COM FINALIDADE EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVA E NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.**

## Disclaimer

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Gestor sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder, o Gestor, as Instituições Participantes da Oferta e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas no Prospecto e neste Material Publicitário, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide “Informações Adicionais”. A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas do Fundo.

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e no Prospecto, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas. Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.**

## Disclaimer

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO A O DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS”.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS”. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTOURÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DO SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

## Agenda

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 1 | Grupo Mérito                       |
| 2 | Mercado de Fundos Imobiliários     |
| 3 | Mercado de Ações                   |
| 4 | Mérito Fundos e Ações Imobiliárias |
| 5 | Características da Oferta          |
| 6 | Fatores de Risco                   |
| 7 | Equipe de Distribuição             |

## 1. Grupo Mérito

A **Mérito Investimentos** é uma gestora de recursos independente, especializada na gestão de ativos imobiliários, que oferece soluções adequadas às necessidades de investimento de cada cliente, com produtos financeiros diferenciados e de alto valor agregado, proporcionando resultados positivos consistentes e preservando o capital do investidor no longo prazo. Em 2021, a **Mérito DTVM** recebeu autorização do Banco Central, Anbima e CVM para atuar como administradora de fundos de investimento.

**+30 mil**  
cotistas

**500** milhões  
sob gestão

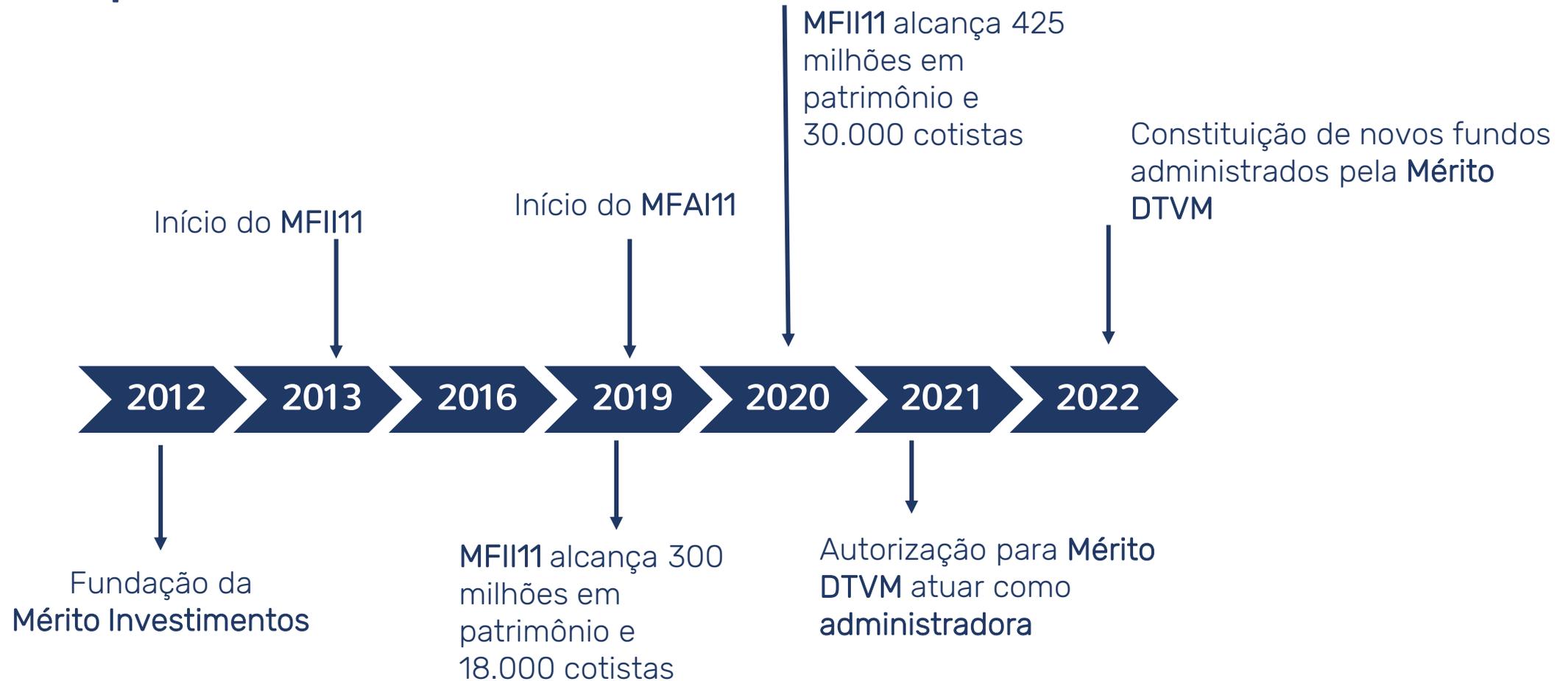
### Fundos Sob Gestão

- Mérito Desenvolvimento Imobiliário (MFII11)
- Mérito Fundos e Ações Imobiliárias (MFAI11)

**+100**  
projetos geridos

**10** anos  
de experiência

## 1. Linha do Tempo



## 1. Sócios Fundadores

### Alexandre Despontin

Formado em Engenharia Aeronáutica pelo ITA - Instituto Tecnológico de Aeronáutica. Iniciou sua carreira no mercado financeiro na RB Capital, passando pelas áreas de informações gerenciais e servicing. Em 2010, assumiu a responsabilidade de estruturar a área de gestão de risco da Kapitalo Investimentos. Em 2011, retornou à RB Capital para atuar como gestor de fundos imobiliários. Em 2012, fundou a Mérito Investimentos.

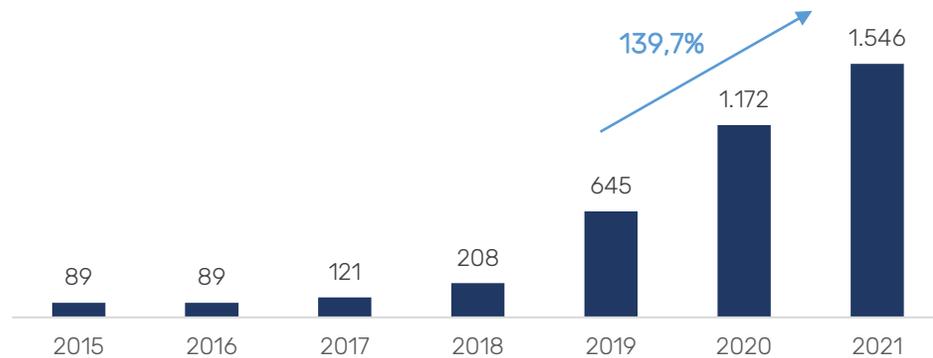
### Luigi Mariani Filho

Formado em Engenharia Mecânica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e Mestre em Economia pelo Insper. Iniciou sua carreira em 2005 como trainee do Banco Itaú. Em 2007, transferiu-se para a RB Capital, onde foi responsável pelas áreas de informações gerenciais, tesouraria, e posteriormente pela área de gestão de fundos. É credenciado pela CVM como gestor de recursos de terceiros desde novembro de 2010. Em 2012, fundou a Mérito Investimentos.

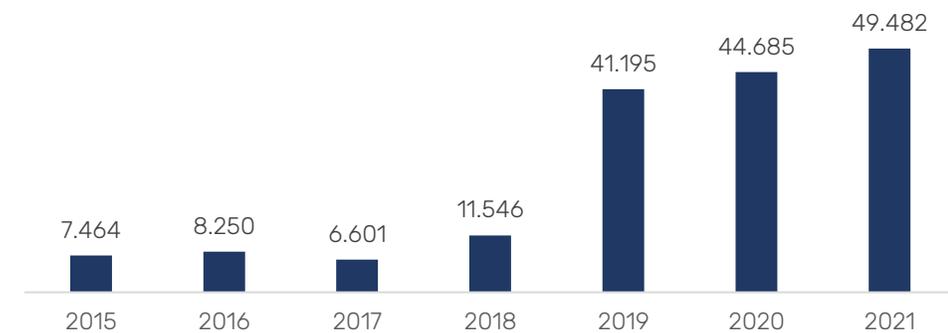
## 2. Mercado de Fundos Imobiliários

O mercado de fundos imobiliários apresentou uma forte expansão tanto em número de investidores quanto em volume de captação e negociação, consolidando-se como uma opção de investimento.

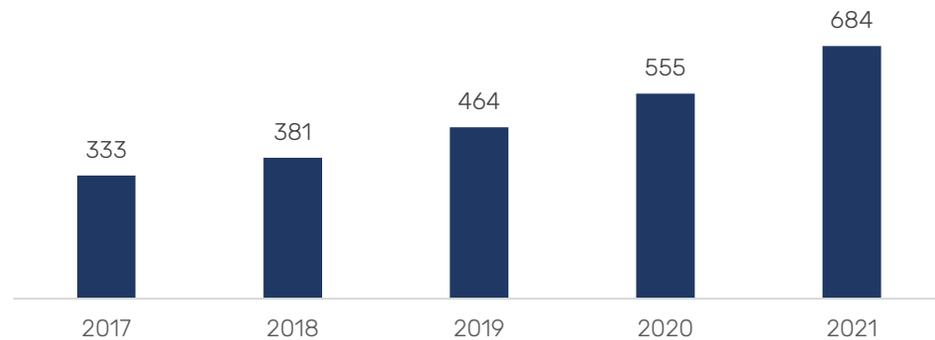
Evolução do Número de Investidores (mil)



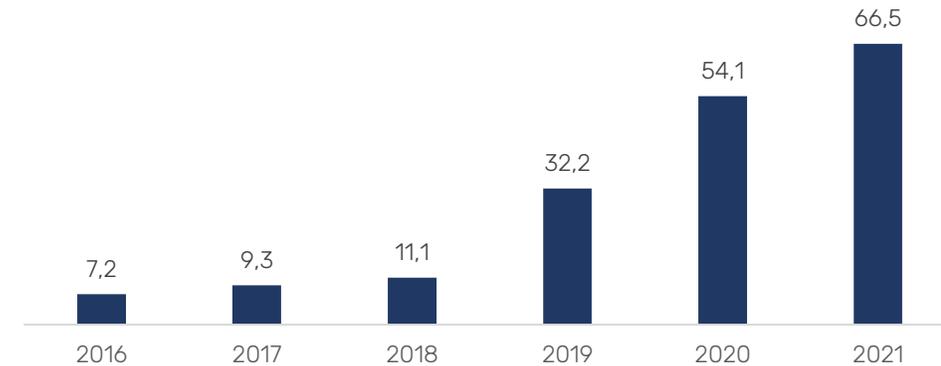
Captação dos FIs (em milhões)



Total Fundos Imobiliários CVM



Evolução do Volume Total Negociado (em bilhões)

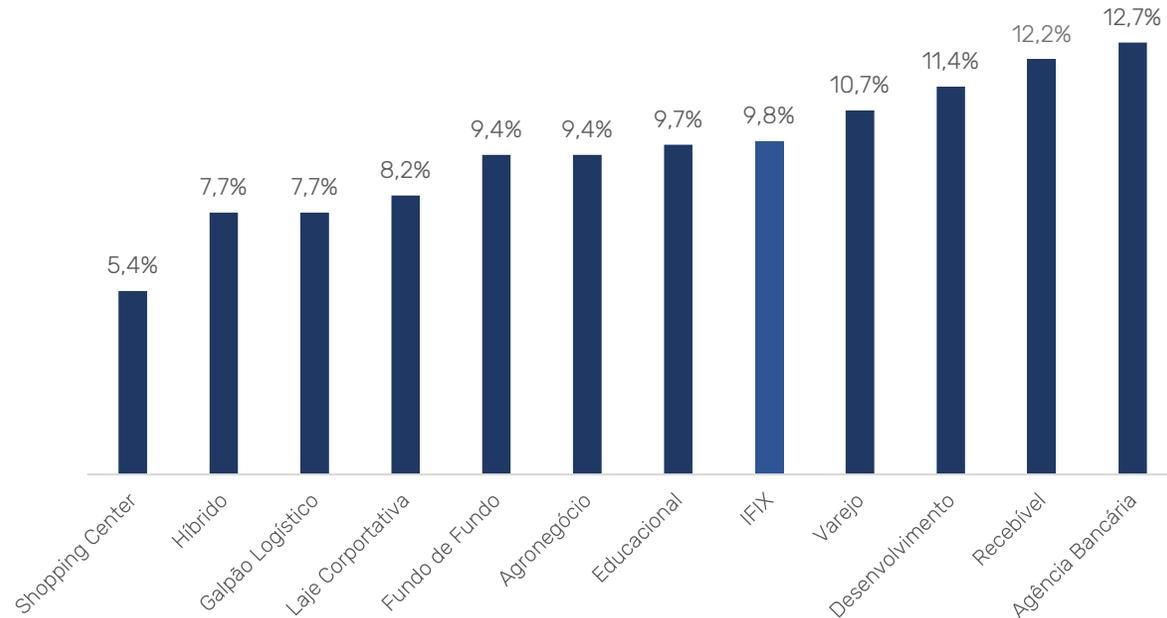


Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários - Dezembro 2021

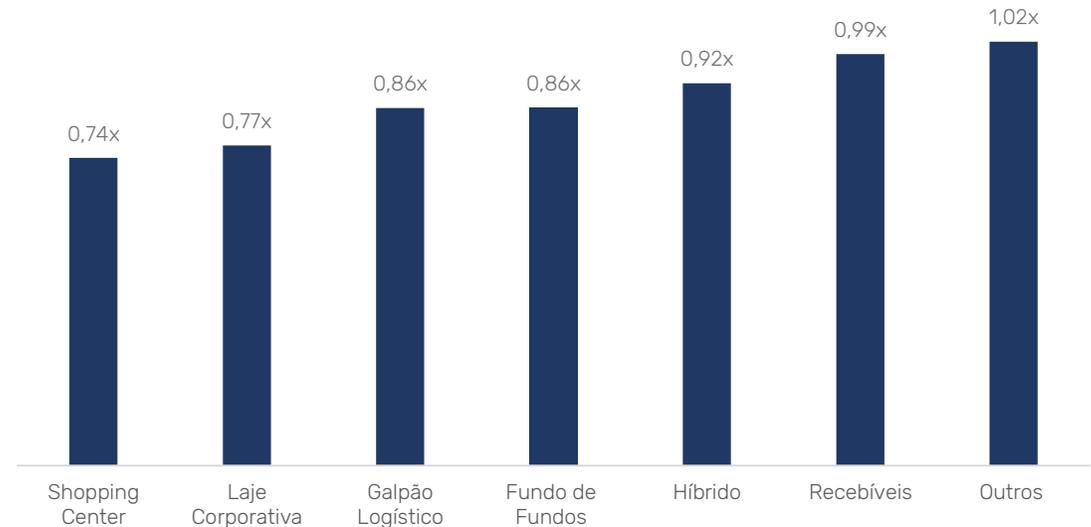
## 2. Mercado de Fundos Imobiliários

No mercado de FIIs, a maioria dos segmentos apresentam um valor de mercado abaixo do patrimonial, o que representa um bom momento para alocação. Apesar da desvalorização recente das cotas no mercado secundário, a distribuição de rendimentos dos fundos se manteve em patamares bastante atrativos.

Dividend Yield LTM por Segmento (IFIX)



P/VP



**RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Fonte: Economatica, Dezembro 2021

## 3. Mercado de Ações Imobiliárias

### Tese de Investimento

- Baixo nível de alavancagem
- Ganho operacional, redução de vacância e inadimplência
- Aumento de vendas e de lançamentos
- Empresas reportando aumento de receita e de lucro
- Potencial de distribuição de dividendos
- Preços atrativos de entrada

## 4. Ficha Resumo do Produto

	<b>Gestor</b> Mérito Investimentos
	<b>Administrador</b> Mérito DTVM
	<b>Início</b> Nov-2019
	<b>Patrimônio Líquido</b> R\$ 25.160.753,05
	<b>Número de Cotas</b> 303.173
	<b>Número de Cotistas</b> 3.789

**1,29%**

Dividend Yield Jan/22

**12,08%**

Dividend Yield 12m

**9,57%**

Rentabilidade 12m

**481% do CDI**

Performance do Fundo desde o início

Base: Jan-22

**RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Fonte: Mérito Investimentos e <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=32397369000176>

## 4. Processo de Investimento



## 4. Vantagens do MFAI11



### Diversificação

Carteira pulverizada focada em uma gestão dinâmica com portfólio diversificado e ativos de qualidade



### Experiência e Histórico

Equipe com extensa experiência no segmento imobiliário



### Acesso a Ofertas Restritas

Acesso a ofertas restritas (via ICVM 476) disponíveis apenas para investidores profissionais

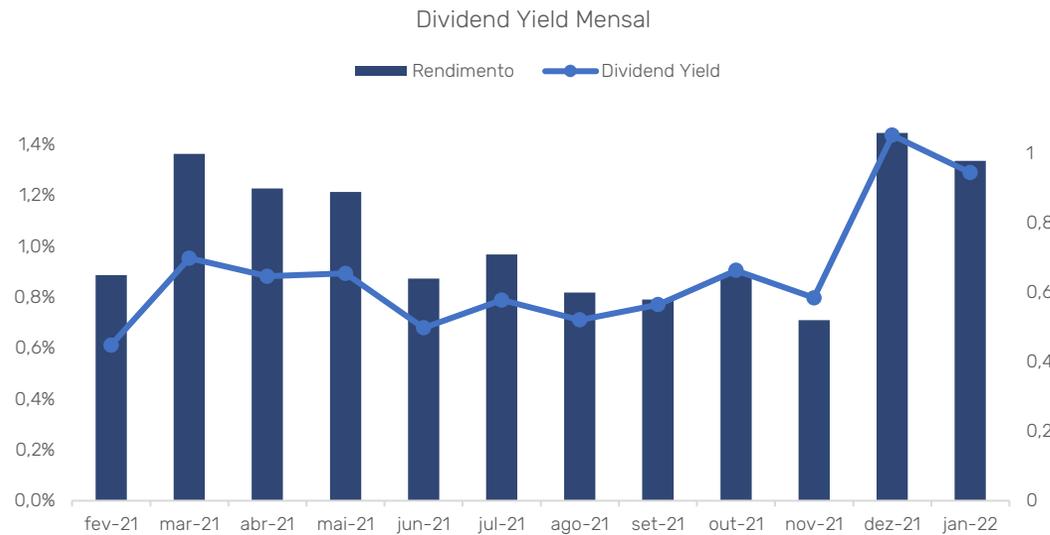


### Seleção de Ativos

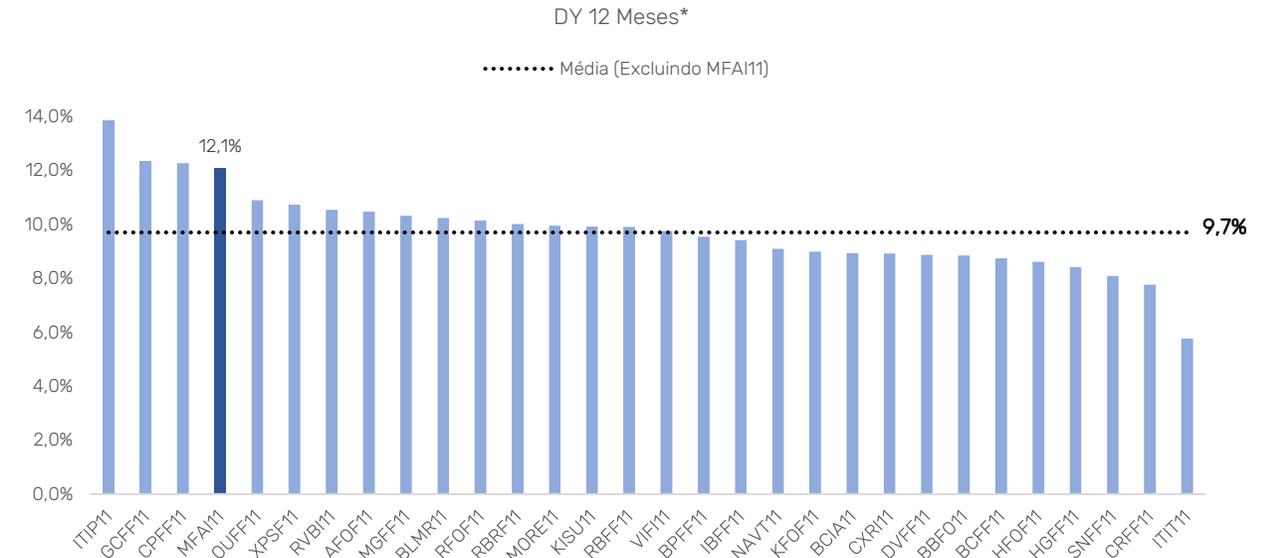
Comitê multidisciplinar para a alocação em fundos e ações do segmento imobiliário, com objetivo de obter renda recorrente e aproveitar as assimetrias do mercado para gerar maiores ganhos de capital

## 4. Mérito Fundos e Ações Imobiliárias – MFAI11

No ano de 2021, o MFAI entregou R\$8,92, equivalente a um DY de 12,09% ao ano. Em comparação com outros fundos de fundos do mercado, ele se manteve entre os quatro maiores *dividend yield* de 2021.



Base: Jan-22

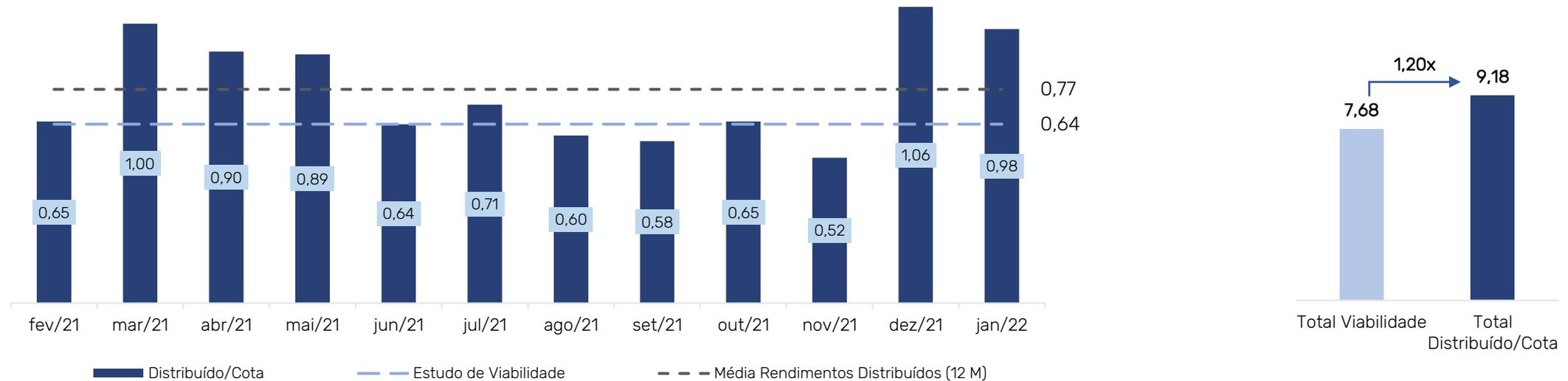


**RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Fonte: Mérito Investimentos e <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=32397369000176>

## 4. Mérito Fundos e Ações Imobiliárias – MFAI11

Os rendimentos distribuídos pelo MFAI11 no ano de 2021 foram superiores ao estudo de viabilidade apresentado nos materiais da 2ª emissão de cotas, o que reforça o compromisso da gestora em gerar bons resultados e promover um histórico consistente.



Base: Jan-22

**RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Fonte: Mérito Investimentos e <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=32397369000176>

## 5. Características da Oferta

Oferta	ICVM 400
Emissão	3ª Emissão de Cotas
Coordenador Líder	Mérito DTVM
Assessores Legais	NFA Advogados
Administrador	Mérito DTVM
Regime de Colocação	Melhores esforços de colocação
Montante Total da Oferta	R\$ 84.000.094,40 (oitenta e quatro milhões e noventa e quatro reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e sem considerar as Cotas do Lote Adicional
Montante Adicional	20% (vinte por cento) das Cotas da 3ª Emissão, ou 210.976 (duzentos e dez mil e novecentos e setenta e seis) Cotas
Valor Mínimo da Oferta	R\$ 1.000.073,17
Investimento Mínimo	10 cotas
Preço por Cota	R\$82,65 (oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos)
Taxa de Ingresso	R\$ 3,02 (três reais e dois centavos)
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial da Oferta, respeitado o Montante Mínimo da Oferta. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Total da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Demais regras sobre a distribuição parcial estão disponíveis no Prospecto da Oferta.
Tipo e Prazo de Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de cotas.
Público Alvo	Investidores em geral
Liquidação da Oferta	Por meio da B3

## 5. Cronograma Indicativo

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

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. 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.

## 6. Fatores de Risco

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da Carteira e aos Fatores de Risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo, os Cotistas e os Investidores estão sujeitos.*

*Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

*Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.*

*A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo investirá em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento. O risco de aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo-Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

### **Riscos relacionados à liquidez da carteira do Fundo**

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Desta forma, o Cotista interessado em alienar suas Cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e do risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar. Pode haver, inclusive, oscilações do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

## 6. Fatores de Risco

### Riscos de liquidez das cotas do Fundo

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado. Pode haver, inclusive, oscilações do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

### Risco de mercado

Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas.

### Potencial risco de conflito de interesse entre as Partes da Oferta

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas aprovaram o investimento pelo Fundo em Ativos Conflitados por meio das AGEs de Conflito de Interesses descritas na página 54 do Prospecto e realizadas em 16 e janeiro de 2020, 29 de janeiro de 2021 e 24 de fevereiro de 2022, sendo que esta última aprovou e autorizou a aquisição de pelo Fundo 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.

As situações de conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

## 6. Fatores de Risco

### Risco de não aprovação de conflito de interesses

Ainda que exista a aprovação pelos Cotistas, por meio das AGEs de Conflito de Interesses descritas na página 54 deste Prospecto e realizadas em 16 e janeiro de 2020, 29 de janeiro de 2021 e 24 de fevereiro de 2022, para o Fundo investir em Ativos Conflitados já aprovados, existe o risco de que novos Ativos Conflitados não sejam aprovados pelos Cotistas do Fundo em novas assembleias. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. O Gestor e o Administrador são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do Administrador e do Gestor, em razão de funções por eles exercidas. Ainda, pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador e/ou pelo Gestor ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos, bem como a venda de imóveis integrantes da carteira do Fundo para outros fundos imobiliários sob administração e/ou gestão do Administrador e/ou do Gestor, ou ainda, de empresas de seus respectivos grupos econômicos.

### Riscos macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do Governo para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo, o valor de suas Cotas e/ou dos ativos integrantes de sua carteira. Além disso, o Governo, o BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

### Riscos referentes aos impactos causados por pandemias

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o fundo de investimento e o resultado de suas operações. Surto ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS, a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, entre outras, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surto de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população, o que prejudicaria as operações do Fundo e afetaria negativamente a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

## 6. Fatores de Risco

### Riscos relativos ao COVID-19

Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19. No ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 foram sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que teve reflexos na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, atraso ou suspensão de obras, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Além do exposto acima, não há como prever qual será o efeito da continuação do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

### Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores, bem como pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

### Risco de Aporte de Recursos Adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas e/ou Investidores poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas. As perdas e prejuízos na carteira do Fundo poderão ser provocadas, dentre outros fatores, pela ocorrência de perda e prejuízos nos fundos de investimento imobiliários cujas cotas tenham sido adquiridas pelo Fundo decorrentes de quaisquer contingências que tenham que ser arcadas pelos referidos FII, pelo pagamento de indenização a terceiros, incluindo os prestadores de serviço do Fundo, e de quaisquer condenações judiciais que tenham que ser suportadas pelo Fundo.

## 6. Fatores de Risco

### Risco de não realização da Oferta

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Cotas da Oferta, inclusive para fins do Direito de Sobras e Montante Adicional, a totalidade das Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente a oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta poderá vir a não ser realizada.

### Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas ordens de intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá promover a redução da liquidez esperada das Cotas no mercado secundário.

### Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

## 6. Fatores de Risco

### Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos Imobiliários e Ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador e/ou o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Imobiliários e/ou Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

### Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

## 6. Fatores de Risco

### Risco Regulatório / Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

### Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

### Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais e regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

### Risco de diluição decorrente de novas emissões de Cotas

Na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de Assembleia Geral Extraordinária, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista.

### Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

## 6. Fatores de Risco

### Risco de mercado relativo aos ativos de liquidez

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo nos quais poderá ser aplicada a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários e/ou Ativos. A variação no valor e na rentabilidade dos ativos de liquidez pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos de liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos de liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

### Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

### Risco de concentração e pulverização de Cotas do Fundo

Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

### Risco de concentração da carteira do Fundo

Não há qualquer indicação na Política de Investimento do Fundo sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, inclusive em único ativo e/ou imóvel, estando este exposto aos riscos inerentes a essa situação.

## 6. Fatores de Risco

### Riscos do Uso de Derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Os Ativos Imobiliários, os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

### Risco operacional

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

### Risco de colocação parcial ou não colocação da Oferta

A Oferta poderá ser parcialmente colocada, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, o que pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de ocorrer o cancelamento da Oferta caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, que será de R\$ 1.000.073,17 (um milhão e setenta e três reais e dezessete centavos), sem considerar a Taxa de Ingresso, correspondente a 12.559 (doze mil e quinhentas e cinquenta e nove) Cotas da 3ª Emissão. Nesta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas da 3ª Emissão integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo.

### Risco do estudo de viabilidade

O Estudo de Viabilidade do Fundo é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo Gestor, as quais poderão não se concretizar no futuro. Desta forma, as estimativas e simulações realizadas pelo Gestor no âmbito do Estudo de Viabilidade fundamentadas em tais premissas e projeções poderão não ser confiáveis, podendo, inclusive, divergir dos resultados verificados em estudos que outros interessados venham a realizar. **Por não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, o mesmo pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao cotista.**

## 6. Fatores de Risco

### Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

O objetivo do Fundo consiste na aquisição de Ativos Imobiliários e Ativos, observados o objeto e a política de investimento do Fundo. **Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.**

### Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

## 6. Fatores de Risco

### Riscos relativos ao setor imobiliário em e aos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo

O Fundo investirá, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes a seguir elencado que se concretizados afetarão os rendimentos das cotas desse Fundo.

#### *- Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários*

O descumprimento do prazo de conclusão de um empreendimento e obtenção das devidas aprovações junto à prefeitura municipal e demais órgãos governamentais, com a devida expedição do Termo de Verificação de Obra, nos casos de loteamentos regidos pela Lei nº 6.766/79 e obtenção de Alvará de Conclusão de Obra, nos casos de empreendimentos regidos pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, poderá gerar uma redução no valor patrimonial nas Cotas do Fundo e/ou na rentabilidade esperada do Fundo, na medida em que o atraso na conclusão dos empreendimentos afete direta ou indiretamente a velocidade de venda e/ou preço de lotes ou das unidades, conforme o caso.

#### *- Risco de aumento dos custos de construção*

O Fundo poderá ter na sua Política de Investimento a possibilidade de investir por meio de determinados veículos em empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. A depender da forma como seja adquirida a participação pelos veículos investidos pelo Fundo nos referidos empreendimentos imobiliários, poderá ser assumida contratualmente a responsabilidade de os veículos investidos pelo Fundo arcarem com o eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, os veículos investidos pelo Fundo terão que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, o Fundo na qualidade de investidor dos referidos veículos e os cotistas do Fundo terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

#### *- Risco de regularidade dos imóveis*

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. **Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.**

#### *- Risco de sinistro*

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

## 6. Fatores de Risco

### Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

#### **- Risco de não contratação de seguro:**

A não contratação de seguro pelos locatários dos imóveis investidos pode culminar no não recebimento de indenização no caso de ocorrência de sinistros e/ou na obrigação do Fundo em cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

#### **- Risco de desapropriação total ou parcial**

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), total ou parcialmente, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

#### **- Risco do incorporador/construtor**

A Empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

#### **- Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

#### **- Risco de contingências ambientais**

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Ainda que o(s) imóvel(is) venha(m) a situar-se em regiões dotadas de completa e/ou razoável infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

## 6. Fatores de Risco

### Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

#### **- Risco de vacância dos imóveis**

Os imóveis, que poderão compor a carteira de investimentos dos veículos investidos pelo Fundo, poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e probo no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, os veículos investidos pelo Fundo poderão ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis pertencentes aos veículos investidos pelo Fundo, pelo período que perdurar a vacância.

#### **- Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento**

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

#### **- Riscos relativos à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. As estimativas, assunções, previsões e demais expectativas futuras constantes do Estudo de Viabilidade preparado no âmbito do Fundo estão sujeitas às incertezas de natureza econômica, política e competitiva, fora do controle do Fundo ou do Administrador e do Gestor, e não devem ser entendidas como promessa ou garantia de resultados futuros ou de desempenho do Fundo.

#### **- Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos;**

Consiste na eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada pelo lançamento de novos empreendimentos imobiliários semelhantes ao(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, em áreas próximas ao(s) referido(s) empreendimento(s).

#### **- Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do FII;**

O valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, os preços praticados no mercado e as avaliações realizadas de acordo com as leis aplicáveis e/ou o Regulamento do Fundo. Esta oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas.

#### **- Risco de pré-pagamento:**

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

## 6. Fatores de Risco

### Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

### Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

### Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto na subseção “Negociação no mercado secundário” na página **54** do Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

### Revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo e o Administrador e o Gestor não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

## 6. Fatores de Risco

### Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

### Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECOVI - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo e IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

## 7. Contatos

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste 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 / Coordenador Líder:

**MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

At.: Sr. Marcos Alexandre Ikuno

Telefone: (11) 3386-2555

E-mail: [fundos@meritodtvm.com.br](mailto:fundos@meritodtvm.com.br)

Website: <https://meritodtvm.com.br/pt/>

Para acesso ao Prospecto, consulte: <https://meritodtvm.com.br/pt/>. Em seguida, acessar o link “Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII” e, na sequência, “Prospecto”, após divulgado.

Para acessar o Anúncio de Início nesse site: <https://meritodtvm.com.br/pt/>. Em seguida, acessar o link “Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII” e, na sequência, “Anúncio de Início”, após divulgado.

### Gestor:

**Mérito Investimentos S.A.**

At.: Sra. Amanda Barreiros Gomes

Telefone: (11) 3386-2555

E-mail: [amanda.barreiros@meritoinvestimentos.com](mailto:amanda.barreiros@meritoinvestimentos.com)

Website: [www.meritoinvestimentos.com](http://www.meritoinvestimentos.com)

Para acesso ao Prospecto, consulte: [www.meritoinvestimentos.com](http://www.meritoinvestimentos.com). Em seguida, acessar o menu Fundos, na sequência “Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário” e, depois, link “Prospecto”, após divulgado.

Para acesso ao Anúncio de Início, consulte: [www.meritoinvestimentos.com](http://www.meritoinvestimentos.com). Em seguida, acessar o menu Fundos, na sequência “Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário” e, depois, link “Anúncio de Início”, após divulgado.

## Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP  
Website: <http://www.cvm.gov.br>

Para acessar o Prospecto: [sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist](http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist); neste site, 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”.

Para acessar o Anúncio de Início: [sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist](http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist); neste site, 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 “Anúncio de Início”.

## B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP  
Website: <http://www.b3.com.br>

Para acessar o Prospecto, neste website clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, em seguida “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável – Saiba mais”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto.

Para acessar o Anúncio de Início, neste website clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Anúncio de Início.

FUNDOS.NET: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=32397369000176> (neste website selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto”, e então na opção de download do documento no campo “Ações”, após divulgado).

## Outras Informações

ESTE MATERIAL FOI PREPARADO EXCLUSIVAMENTE COMO MATERIAL PUBLICITÁRIO PARA AS APRESENTAÇÕES RELACIONADAS À DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO DO MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“**FUNDO**”) COM BASE EM INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E NO PROSPECTO. O ADMINISTRADOR, O GESTOR, O COORDENADOR LÍDER E SEUS RESPECTIVOS REPRESENTANTES NÃO SE RESPONSABILIZAM POR QUAISQUER PERDAS QUE POSSAM ADVIR DAS DECISÕES DE INVESTIMENTO TOMADAS COM BASE NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO (“**PROSPECTO**”) ANTES DE DECIDIR INVESTIR NAS COTAS, BEM COMO UTILIZAR OUTROS ELEMENTOS QUE JULGAREM NECESSÁRIOS PARA AVALIAR O EVENTUAL INVESTIMENTO.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº 171/2022/CVM/SRE/GER-1, EM 20/04/2022.

O PROSPECTO ESTÁ À DISPOSIÇÃO DOS POTENCIAIS INVESTIDORES NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES NOS ENDEREÇOS DO ADMINISTRADOR (<https://meritodtvm.com.br/pt>). Em seguida, acessar o link “Investidores > MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, na sequência, “Documentos da oferta”, DO GESTOR ([www.meritoinvestimentos.com](http://www.meritoinvestimentos.com)). Em seguida, acessar o menu Fundos, na sequência “MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, depois, link “Prospecto”, DA CVM ([sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist](http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist)); neste site, 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”; E DA B3 ([www.b3.com.br](http://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).

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 SEU GESTOR, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELO POTENCIAL INVESTIDOR. ESSES RISCOS INCLUEM FATORES DE LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO DA OFERTA E DO FUNDO, O INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO. COMO EM TODA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, HÁ POTENCIAL PARA O LUCRO ASSIM COMO POSSIBILIDADE DE PERDA. FREQUENTEMENTE, HÁ DIFERENÇAS ENTRE O DESEMPENHO HIPOTÉTICO E O DESEMPENHO REAL OBTIDO. RESULTADOS HIPOTÉTICOS DE DESEMPENHO TÊM MUITAS LIMITAÇÕES QUE LHE SÃO INERENTES. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LIQUIDA DE IMPOSTOS, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE E DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA. EVENTUAIS INFORMAÇÕES RELATIVAS À EXPECTATIVA DE RESULTADOS FUTUROS PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES, SENDO QUE OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. AS COMPARAÇÕES A CERTOS ÍNDICES OU FUNDOS DE INVESTIMENTO FORAM INCLUÍDAS PARA REFERÊNCIA APENAS E NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RETORNO.

O FUNDO NÃO CONTA COM A GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

O FUNDO É CLASSIFICADO PELA ANBIMA COMO FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO É FORNECIDO EXCLUSIVAMENTE A TÍTULO INFORMATIVO. AS INFORMAÇÕES ORA FORNECIDAS NÃO ESGOTAM OU SEQUER TÊM O PROPÓSITO DE ESGOTAR OS BENEFÍCIOS E/OU OS RISCOS ATRELADOS AO INVESTIMENTO ORA MENCIONADOS. AS ANÁLISES E INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO REPRESENTAM RECOMENDAÇÕES OU OFERTAS DE NEGÓCIOS POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, OU DO COORDENADOR LÍDER. NÃO EXISTE NENHUMA GARANTIA NESTE DOCUMENTO E/OU NOS DOCUMENTOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO ORA MENCIONADOS QUE REPRESENTA GARANTIA OU PROMESSA DE RENTABILIDADE FUTURA E NÃO HÁ NENHUM TIPO DE GARANTIA, IMPLÍCITA OU EXPLÍCITA, PRESTADA PELO ADMINISTRADOR, GESTOR OU COORDENADOR LÍDER. A RESPONSABILIDADE PELA DECISÃO FINAL DE REALIZAR O INVESTIMENTO É EXCLUSIVA DO POTENCIAL INVESTIDOR.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E/OU CONSORCIADOS E NA CVM.

## 7. Equipe de Distribuição

Coordenador Líder e Administrador



Tel: (11) 3386-2555

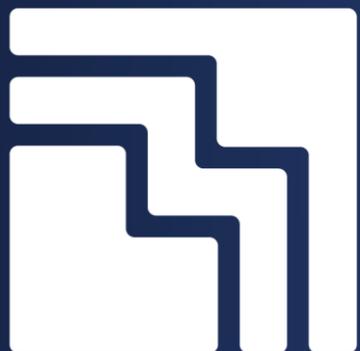
E-mail: [fundos@meritodtvm.com.br](mailto:fundos@meritodtvm.com.br)

Gestor



Tel: (11) 3386-2555

E-mail: [ri@meritoinvestimentos.com](mailto:ri@meritoinvestimentos.com)



Mérito  
Investimentos

Esse material tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado, em nenhuma hipótese, recomendação ou aconselhamento sobre investimentos, tampouco uma oferta de aquisição de cotas do fundo ou de qualquer outro valor mobiliário em qualquer jurisdição. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de crédito – FGC. Os Fundos de investimento utilizam estratégias que podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada é líquida de taxas de administração e performance. As informações aqui constantes estão em consonância com o respectivo Regulamento do Fundo, porém não o substitui.

## Relacionamento com Investidores

Rua Funchal, 418, 21º Andar  
Vila Olímpia, São Paulo – SP  
(11) 3386-2555

[ri@meritoinvestimentos.com](mailto:ri@meritoinvestimentos.com)