

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

no montante até 1.054.880

(um milhão e cinquenta e quatro mil e oitocentas e oitenta) Cotas,
sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo),
perfazendo um montante de até

R\$ 84.000.094,40

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

Código ISIN das Cotas: BRMFAICTF005

Código de Negociação na B3: MFAI11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2022/016, EM 20/04/2022.



O MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 32.397.369/0001-76 ("Fundos"), administrado pela MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira 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, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de valores mobiliários mediante Ato Declaratório nº 19.203, expedido em 26 de outubro de 2021 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de, no mínimo, 12.559 (doze mil e quinhentas e cinquenta e nove) e, no máximo, 1.054.880 (um milhão e cinquenta e quatro mil e oitocentas e oitenta) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional, integrantes da 3ª Emissão do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "3ª Emissão", respectivamente), em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 79,63 (setenta e nove reais e sessenta e três centavos) por Cota ("Preço de Emissão Unitário"), perfazendo um montante de até R\$ 84.000.094,40 (oitenta e quatro milhões e noventa e quatro reais e quarenta centavos) ("Montante Total da Oferta"), sem considerar a Taxa de Ingresso (definida abaixo). As Cotas da 3ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação na respectiva Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão Unitário da 3ª Emissão, acrescido da Taxa de Ingresso (definida abaixo) e, dessa forma, cada Cota da 3ª Emissão subscrita custará R\$ 82,65 (oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos) ("Preço de Subscrição") aos respectivos subscritores. A Oferta Pública será realizada no Brasil, sob a liderança da MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, tendo sido registrada na CVM conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis em vigor. O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, com a participação das seguintes Instituições Consorciadas as quais são sociedades devidamente autorizadas a atuar no mercado de capitais, na distribuição de títulos e 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 BTGPACTUAL S.A. inscrita 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 27.624.400/0001-24; (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 (BRASIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; (vi) ORAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.222/0001-25; (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 92.875.780/0001-21 ("Coordenadores Contratados" e "Instituições Consorciadas"), e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta", as quais estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

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 Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), a Instrução CVM 472 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Em 14 de março de 2022, o Administrador aprovou, por ato próprio, por meio do "Ato do Administrador do Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário", a versão vigente do regulamento do Fundo, anexo ao referido instrumento ("Regulamento").

A Realização da 3ª Emissão e da Oferta Pública das Cotas foi aprovada 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").

O Montante Total da Oferta poderá ser acessado em até 20% (vinte por cento), ou seja, até 210.976 (duzentas e dez mil e noventa e sete) cotas, a critério do Administrador ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento do Fundo, neste Prospecto e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Somando-se as Cotas que formam o Montante Total da Oferta às Cotas do Lote Adicional, a quantidade total de Cotas da 3ª Emissão poderá ser de até 1.265.856 (um milhão e duzentas e sessenta e cinco mil e oitocentas e cinquenta e seis) Cotas. Salvo exceções descritas na Seção "3. Termos e Condições da Oferta" (página 45), cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 796,30 (setecentos e noventa e seis reais e trinta centavos), que será acrescido da Taxa de Ingresso abaixo descrita. Não há valor máximo de aplicação por investidor em Cotas do Fundo.

Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou Direito de Sobras e Montante Adicional e os investidores que aderirem à Oferta pagadora, pela subscrição de cada Cota da 3ª Emissão, o Preço de Emissão Unitário da 3ª Emissão. Além disso, será devido pelos investidores o pagamento de uma taxa de ingresso, por Cota da 3ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 3,79% (três inteiros e setenta e nove centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão Unitário da 3ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão, a serem pagos pelo Fundo, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas da 3ª Emissão na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos societário, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Ingresso"), que equivale a R\$ 3,02 (três reais e dois centavos) por Cota da 3ª Emissão.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 1.000.073,17 (um milhão e setenta e três reais e dezesseis centavos), que será acrescido da Taxa de Ingresso, correspondente a 12.559 (doze mil e quinhentas e cinquenta e nove) Cotas da 3ª Emissão, descondicionalmente das Cotas da 3ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na prova prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e as Cotas da 3ª Emissão integralizadas por Pessoas Vinculadas ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador, antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução da CVM 400, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada.

A Oferta está submetida às seguintes condições: (i) colocação do Montante Mínimo da Oferta, a qual 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 dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Ingresso; e (ii) a não ocorrência de rescisão do Contrato de Distribuição da Oferta, uma vez que este poderá ser resido, a qualquer momento, sem qualquer ônus, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentam, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta.

O Fundo tem por objetivo realização de investimentos imobiliários de longo prazo, predominantemente por meio da aquisição de Cotas de outros Fundos de Investimentos Imobiliários e Ações de Companhias Abertas.

A carteira do Fundo é gerida pela MÉRITO INVESTIMENTOS S.A., sociedade 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 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").

O Coordenador Líder contratou com Coordenadores Contratados e Instituições Consorciadas para participar da Oferta as instituições intermediárias cujos logotipos encontram-se localizados na capa deste Prospecto, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 18 DE MARÇO DE 2022, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 20 DE ABRIL DE 2022, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2022/016.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM CIRCUNSTÂNCIA ALGUMA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM COTAS. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS OU DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS, E É CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O "CÓDIGO ANBIMA DE REGULÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÕES DE RECURSOS DE TERCEIROS" ("CÓDIGO ANBIMA"), A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, ENTIDADE ADMINISTRADORA DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DA 3ª EMISSÃO SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO.

OS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO PODEM SER OBTIDOS NA SEQUINTE PÁGINA NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES: <https://inet.bmfbovespa.com.br/inet/publico/zabrirGerenciadorDocumentosCVM?nufundo=32397369000176>

NÃO SERÁ UTILIZADA A SISTEMÁTICA QUE PERMITA O RECEBIMENTO DE RESERVAS NO ÂMBITO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO.

AS COTAS DA 3ª EMISSÃO SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3. NÃO OBTANTE, AS COTAS DA 3ª EMISSÃO SUBSCRITAS FICARÃO BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA.

O FUNDO POSSUI UMA TAXA DE PERFORMANCE A SER PAGA AO GESTOR, A TÍTULO DE PARTICIPAÇÃO NOS RESULTADOS, CORRESPONDE A 20% (VINTE POR CENTO) DO QUE EXCEDER A DIFERENÇA ENTRE OS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO NO PERÍODO DE APURAÇÃO E O BENCHMARK DAS COTAS PREVISTO NO ARTIGO 11.2 DO REGULAMENTO DO FUNDO VERIFICADO NO PERÍODO DE APURAÇÃO, CUJA FORMA DE APURAÇÃO ENCONTRA-SE PREVISTA NA PÁGINA 28 DESTA PROSPECTO.

EM CASO DE EXCESSO DE DEMANDA AS COTAS DA 3ª EMISSÃO SERÃO ALOCADAS AOS INVESTIDORES SEGUNDO O CRITÉRIO DE RATEIO PREVISTO NA SEÇÃO "3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA - ALOCAÇÃO, RATEIO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA" A PARTIR DA PÁGINA 51 DESTA PROSPECTO, OBSERVADO QUE OS PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO SERÃO ATENDIDOS POR MEIO DA DIVISÃO QUALITATIVA E SUCESSIVA DAS COTAS ENTRE TODOS OS INVESTIDORES QUE TIVEREM INDICADO NO SEU BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO O INTERESSE PELAS COTAS, LIMITADA AO VOLUME MÍNIMO DE CADA BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E DESCONSIDERANDO-SE AS FRAÇÕES DE COTAS, ATÉ O MONTANTE TOTAL DA OFERTA.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", A PARTIR DA PÁGINA 61 DESTA PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA 3ª EMISSÃO, OBSERVADA A EXISTÊNCIA DO FATOR DE RISCO "POTENCIAL RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE ENTRE AS PARTES DA OFERTA" E DE "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTES NAS PÁGINAS 64 DESTA PROSPECTO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 61 A 72.

RECOMENDA-SE A LEITURA ATENTA AO FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" (PÁGINA 64 DESTA PROSPECTO), CONSIDERANDO QUE PODERÃO SER ADQUIRIDOS PELO FUNDO, TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS DE EMISSÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DE EMPRESAS A ELAS LIGADAS, BEM COMO O FUNDO PODERÁ APLICAR ATÉ 100% (CEM POR CENTO) EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO ADMINISTRADOS POR SEU ADMINISTRADOR, GESTOR OU EMPRESA A ELAS LIGADA, SENDO QUE, CASO CONFIGURE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, A TRANSAÇÃO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, POR QUORUM QUALIFICADO.

A RENTABILIDADE PASSADA OU PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA, O PROSPECTO E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, AO ADMINISTRADOR E À CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO "OUTRAS INFORMAÇÕES", NA PÁGINA 58 DESTA PROSPECTO.

ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER

GESTOR

ASSESSOR LEGAL



INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS



A DATA DESTA PROSPECTO É 22 DE ABRIL DE 2022



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS IMPORTANTES

AS COTAS DA 3ª EMISSÃO DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR ELETRONICAMENTE O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO, EM QUE DECLARA E ATESTA QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTE PROSPECTO E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NO ITEM VII DO REGULAMENTO E NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 61 A 72, BEM COMO QUE TOMOU CIÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DESCRITA NO ITEM VI DO REGULAMENTO, DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS NO FUNDO.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO 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 PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO 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 OU 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.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO 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 OS COTISTAS.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER (OU DOS TERCEIROS HABILITADOS PARA PRESTAR OS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS), DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COM PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO 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.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO PARA AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO CONSTANTES DAS PÁGINAS 61 A 72, QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

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 NORTE-AMERICANAS, INCLUINDO O REGULATIONS E O SECURITIES ACT DE 1933) OU PARA RESIDENTES NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	1
1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	9
1.A. SUMÁRIO DO FUNDO	21
Visão Geral	23
Objetivo e Política de Investimento	23
Assembleia Geral de Cotistas	25
Amortização, Dissolução e Liquidação do Fundo	26
Obrigações do Administrador	27
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços	28
Taxa de Administração	28
Taxa de Performance	28
Taxa de Ingresso	29
Composição da carteira do Fundo	29
Análise dos ativos da carteira do Fundo	30
Processo de Investimento do Fundo	31
Tese de Investimento da 3ª Emissão.....	31
Critérios de precificação dos ativos do Fundo	32
Exercício do direito de voto em participações societárias do Fundo.....	32
Características das Cotas.....	32
Novas Emissões de Cotas	32
1ª emissão de Cotas	32
Total de Cotas emitidas na 1ª Emissão	32
Total de Investidores que subscreveram as Cotas da 1ª Emissão.....	32
Destinação dos Recursos da Oferta das Cotas da 1ª Emissão	33
2ª emissão de Cotas	33
Total de Cotas emitidas na 2ª Emissão	33
Total de Investidores que subscreveram as Cotas da 2ª Emissão.....	33
Destinação dos Recursos da Oferta das Cotas da 2ª Emissão	33
Resumo das características do Fundo	33
Histórico de Negociação das Cotas do Fundo	33
<i>Rentabilidade</i>	34
Exercício social do Fundo	35
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo	35
Demonstrações financeiras	35
Regras de tributação do Fundo	35
1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	36
2. Tributação aplicável ao Fundo	36
Prestadores de Serviço do Fundo.....	37
Substituição dos prestadores de serviço do Fundo.....	37
Documentos e informações sobre o Fundo Incorporados a este Prospecto por Referência.....	37
Identificação dos 5 (cinco) Principais Fatores de Risco do Fundo	37
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA	39
Declaração nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400	42
Histórico e experiência profissional do Gestor e Administrador	42
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	45
Características da Oferta	47
A Oferta	47

Deliberação sobre a Oferta e a 3ª Emissão de Cotas	47
Registro da Oferta na CVM.....	47
Quantidade de Cotas da 3ª Emissão Objeto da Oferta	47
Lote Adicional.....	47
Distribuição parcial.....	47
Condições a que a Oferta está submetida	48
Regime de distribuição das Cotas da 3ª Emissão	48
Preço de Emissão Unitário	48
Limites de aplicação em Cotas da 3ª Emissão do Fundo.....	48
Características, vantagens e restrições das Cotas da 3ª Emissão	49
Público-Alvo	49
Inadequação da Oferta a Investidores	49
Destinação de Recursos	49
Ordens de investimento	50
Exercício do Direito de Preferência	50
Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional	50
Período de Distribuição	50
Plano de Distribuição	50
Alocação, rateio e liquidação da Oferta	51
Liquidação da Oferta/subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão.....	52
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	53
Negociação no mercado secundário	54
AGEs de Conflito de Interesses	54
Contrato de Distribuição	55
Instituições Participantes da Oferta	56
Cronograma Indicativo da Oferta.....	57
Posição Patrimonial do Fundo.....	57
Demonstrativo dos custos da Oferta	58
Outras informações.....	58
Declarações de veracidade do Administrador e Coordenador Líder	60
4. FATORES DE RISCO	61
5. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA.....	73
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	75
Relacionamento do Gestor com o Administrador (inclusive na qualidade de Coordenador Líder).....	75
Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente.....	75
Relacionamento dos Coordenadores Contratados e das Instituições Consorciadas com os demais prestadores de serviços do Fundo.....	75
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO	77
Administrador	79
6. ANEXOS.....	81
Anexo I Cópia do Ato do Administrador que aprovou a Oferta e a 3ª Emissão	83
Anexo II Regulamento do Fundo em vigor	97
Anexo III Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	141
Anexo IV Declaração do Administrador nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	145
Anexo V Estudo de Viabilidade	149
Anexo VI Informe Anual – Anexo 39-V da Instrução CVM 472	165

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administrador	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, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 19.203, de 26 de outubro de 2021
ANBIMA	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	O anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	O anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral de Cotistas	A Assembleia Geral de Cotistas, que deve observar os termos do Capítulo X do Regulamento.
Ativos	Respeitada a aplicação preponderante nos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em: (i) terrenos e unidades autônomas; (ii) CEPAC; (iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; (iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (v) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (vi) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas
Ativos Imobiliários	Os ativos nos quais o Fundo aplicará seus recursos, de acordo com o seu objeto, quais sejam: (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.
Ato do Administrador	O “ <i>Ato do Administrador do Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, firmado em 14 de março de 2022, por meio do qual foi aprovada a realização da 3ª Emissão.
Auditor Independente	A PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES S/S , sociedade simples, inscrita no CNPJ sob o nº 18.227.733/0001-29, com sede na Avenida Francisco Matarazzo, nº 404, 2º Andar Conj. 201, no bairro de Água Branca, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sociedade devidamente cadastrada na CVM para a prestação de serviços de auditoria independente.

B3	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	O Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	O boletim de subscrição de Cotas da 3ª Emissão.
CDI ou Taxa DI	As taxas médias referenciais dos depósitos interfinanceiros (CDI Extra-Grupo), apuradas pela B3 e divulgadas pela resenha diária da ANBIMA, expressas na forma percentual e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
CEPAC	Os Certificados de Potencial Adicional de Construção, regulados pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e pela Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
CMN	O Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
Comunicado de Encerramento do Período de Preferência	Comunicação realizada após a Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme previsto no Cronograma Estimado da Oferta na página 57 deste Prospecto, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o período do exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras que será objeto do Direito de Sobras e Montante Adicional e o respectivo fator de proporção.
Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional	Comunicação realizada após a Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional conforme previsto no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 57 deste Prospecto, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Cotas remanescentes, se houver, que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A 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 AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA PODERÁ VIR A NÃO SER REALIZADA. Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta” na página 65 deste Prospecto.
Contrato de Distribuição	O Contrato de Coordenação e Colocação Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 3ª Emissão do Fundo, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, em 15 de março de 2022, e aditado em 05 de abril de 2022, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Coordenador Líder	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.
Coordenadores Contratados	As sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que foram contratadas diretamente pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, em conjunto com as Instituições Consorciadas. Os Coordenadores Contratados auxiliarão o Coordenador Líder a viabilizar o processo de distribuição, alocação e liquidação das Cotas da 3ª Emissão por meio da estrutura da operacionalizada pela B3. O Coordenador Líder contratou como Coordenadores Contratados para participar da Oferta as instituições intermediárias cujos logotipos encontram-se localizados na capa deste Prospecto, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.

Cotas	As cotas escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Custodiante	A PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 477, Torre A, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de custódia de valores mobiliários.
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	Data da liquidação das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, conforme previsto no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 57 deste Prospecto.
Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	Data da liquidação das Cotas subscritas durante o Período do Direito de Sobras e Montante Adicional, conforme previsto no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 57 deste Prospecto.
Data de Liquidação	A data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores em geral, no mercado, que tenham subscrito Cotas da 3ª Emissão no respectivo Período de Distribuição de Cotas. Esta liquidação ocorrerá de acordo com a data prevista no cronograma tentativo da Oferta, nos termos da Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 57 deste Prospecto.
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 e ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
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, previsto na página 57 deste Prospecto, o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da 3ª Emissão inicialmente ofertadas. 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.
Direito de Sobras e Montante Adicional	Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência terão a prerrogativa de manifestar seu interesse em exercer Direito de subscrição de Sobras e Montante Adicional, limitado à quantidade de Cotas objeto da Oferta que não forem subscritas durante o Período de Preferência, não havendo montante mínimo. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Sobras e Montante Adicional. CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A 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 AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA PODERÁ VIR A NÃO SER REALIZADA. Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta” na página 65 deste Prospecto.

Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo XII do Regulamento.
Emissão ou 3ª Emissão	A 3ª Emissão de Cotas, em série única, do MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .
Escriturador	A PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA. , acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de escrituração de valores mobiliários.
Fator de Proporção para Subscrição	Fator de proporção para subscrição de Cotas objeto da 3ª Emissão de 3,47946551968, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e deudas por cada Cotista que estiver inscrito no registro de Cotistas ou registrado na conta de depósito como Cotista na data de corte divulgada no Cronograma Indicativo da Oferta, previsto na página 57 deste Prospecto. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Fundo	O MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , inscrito no CNPJ sob o nº 32.397.369/0001-76.
Gestor	A MÉRITO INVESTIMENTOS S.A. , sociedade 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 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.486, de 26 de julho de 2012.
Governo	O Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Consorciadas	As sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que foram contratadas diretamente pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, em conjunto com os Coordenadores Contratados. O Coordenador Líder contratou como Instituições Consorciadas para participar da Oferta as instituições intermediárias cujos logotipos encontram-se localizados na capa deste Prospecto, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas.
Instrução CVM 400	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.
Instrução CVM 472	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.
Instrução CVM 555	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.
Investidores	Os atuais Cotistas do Fundo e demais investidores residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas naturais como jurídicas e fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo e estejam interessados em investir nas Cotas da 3ª Emissão, observado o Público Alvo

	da Oferta. 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.
Investimento Máximo por um único Investidor	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.
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, equivalente a 10 (dez) Cotas da 3ª Emissão, totalizando a importância de R\$ 796,30 (setecentos e noventa e seis reais e trinta centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Ingresso, sendo certo que a quantidade de Cotas da 3ª Emissão atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta”, na página 51 deste Prospecto. O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Sobras e Montante Adicional.
IOF/Títulos	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	O Imposto de Renda.
Lei nº 6.404/76	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
Lei nº 8.668/93	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que, entre outras disposições, altera a legislação do IR, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário.
Lote Adicional	As Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da 3ª Emissão, ou seja, até 210.976 (duzentas e dez mil e novecentas e setenta e seis) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério exclusivo do Administrador do Fundo, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Montante Adicional	Cada Cotista que assim desejar, poderá indicar, concomitantemente à manifestação do seu interesse na subscrição das Sobras, se tem interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas (além das Sobras a que tem direito), especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta, equivalente a R\$ 1.000.073,17 (um milhão e setenta e três reais e dezessete centavos), correspondente a 12.559 (doze mil e quinhentas e cinquenta e nove) Cotas da 3ª Emissão.
Montante Total da Oferta	O montante de até R\$ 84.000.094,40 (oitenta e quatro milhões e noventa e quatro reais e quarenta centavos), sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
Oferta ou Oferta Pública	A oferta pública de distribuição de Cotas da 3ª Emissão do Fundo.

Patrimônio Líquido	A soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber, deduzidas as exigibilidades.
Período de Distribuição	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.
Período de Preferência	O prazo em que os Cotistas 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, previsto na página 57 deste Prospecto, poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência indicado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 57 deste Prospecto. 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).
Período do Direito de Sobras e Montante Adicional	O período previsto no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 57 deste Prospecto, em que os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência poderão exercer seu Direito de Sobras e Montante Adicional.
Pessoas Vinculadas	<p>No âmbito da Oferta, são os Investidores que sejam: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador e/ou do Gestor, (ii) 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; (iii) vinculados à Oferta; (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) acima.</p> <p>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.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.</p>
Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 50 deste Prospecto.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo VI do Regulamento.
Preço de Emissão Unitário	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 3ª Emissão, de R\$ 79,63 (setenta e nove reais e sessenta e três centavos), fixado nos termos da cláusula 9.3, item (b) do Regulamento, que consiste no valor patrimonial líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas.
Prospecto	Este prospecto definitivo da Oferta Pública de Cotas da 3ª Emissão do Fundo.
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.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 15 de março de 2022.
Representantes dos Cotistas	Os representantes dos Cotistas, a serem nomeados em Assembleia Geral de Cotistas, responsáveis por exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 e 10.12 do Regulamento.

Reserva de Contingência	A reserva de contingência que será formada pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas.
Resolução CMN 3.339	A Resolução do CMN nº 3.339, de 29 de agosto de 2006, conforme alterada, que altera e consolida as normas que disciplinam as operações compromissadas envolvendo títulos de renda fixa.
Resolução CMN 4.373	A Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, que dispõe sobre as aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais no País e dá outras providências.
Resolução CVM 11	A Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos Clubes de Investimento.
RFB	A Receita Federal do Brasil.
Sobras	Encerrado o Período de Preferência, e não havendo a colocação da totalidade das cotas da 3ª Emissão, será conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, o direito de subscrever as Sobras e o Montante Adicional. O percentual máximo de sobras a que cada Cotista terá direito de subscrever será equivalente ao indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Preferência, 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, 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 das Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, a ser operacionalizado durante o “Período do Direito de Sobras e Montante Adicional”, conforme previsto no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 57 deste Prospecto. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Sobras e Montante Adicional.
Taxa de Administração	<p>A remuneração devida pelo Fundo pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, 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, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas 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:</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

<p>Taxa de Ingresso</p>	<p>A taxa devida pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou Direito de Sobras e Montante Adicional e pelos Investidores 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, conforme o disposto no item 11.3 do Regulamento. A Taxa de Ingresso será destinada exclusivamente para o custeio das despesas da Oferta Pública. Uma vez pagas as despesas da Oferta Pública, os valores que sobejarem serão revertidos ao patrimônio do Fundo.</p> <p>Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou Direito de Sobras e Montante Adicional e os Investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela subscrição de cada Cota da 3ª Emissão, o Preço de Emissão Unitário da 3ª Emissão, bem como o valor da Taxa de Ingresso.</p> <p>Portanto, as Cotas da 3ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação na respectiva Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão Unitário acrescido da Taxa de Ingresso e, dessa forma, cada Cota da 3ª Emissão subscrita custará R\$ 82,65 (oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos) aos respectivos subscritores.</p>
<p>Taxa de Performance</p>	<p>A taxa de performance devida ao Gestor, correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês conforme fórmula abaixo:</p> $TP_n = 20\% \times [R_n - (CI_{n-1} - CA_{n-1}) \times FR_n]$ <p>TP_n = Taxa de Performance do mês n a apropriar.</p> <p>R_n = Resultado contábil apurado no Fundo no mês n.</p> <p>CI_{n-1} = Capital integralizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n.</p> <p>CA_{n-1} = Capital amortizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n.</p> <p>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.</p>



1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas da 3ª Emissão. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “4. Fatores de Risco” nas páginas 61 a 72 deste Prospecto.

Montante Total da Oferta	R\$ 84.000.094,40 (oitenta e quatro milhões e noventa e quatro reais e quarenta centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão Unitário de R\$ 79,63 (setenta e nove reais e sessenta e três centavos) por Cota da 3ª Emissão, e de R\$ 87.185.832,00 (oitenta e sete milhões cento e oitenta e cinco mil e oitocentos e trinta e dois reais), considerando o preço unitário por Cota e a Taxa de Ingresso, sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional.
Quantidade total de Cotas da 3ª Emissão da Oferta	1.054.880 (um milhão e cinquenta e quatro mil e oitocentas e oitenta) de Cotas da 3ª Emissão, sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 1.000.073,17 (um milhão e setenta e três reais e dezessete centavos) considerando a subscrição e integralização de um montante mínimo de Cotas pelo preço unitário de R\$ 79,63 (setenta e nove reais e sessenta e três centavos) por Cota da 3ª Emissão, e de R\$ 1.038.0001,35 (um milhão trinta e oito mil e um reais e trinta e cinco centavos), considerando o preço unitário por Cota e a Taxa de Ingresso.
Investimento Máximo	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.
Investimento Mínimo	10 (dez) Cotas da 3ª Emissão, totalizando a importância de R\$ 796,30 (setecentos e noventa e seis reais e trinta centavos), observado que tal valor será acrescido Taxa de Ingresso e, dessa forma, o valor do Investimento Mínimo acrescido da Taxa de Ingresso será correspondente a R\$ 826,50 (oitocentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos) aos respectivos subscritores, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto (Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação”, na página 51 deste Prospecto). O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Sobras e Montante Adicional.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	<p>Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta através da integralização de Cotas da 3ª Emissão e da Taxa de Ingresso que exceder o necessário para pagamento dos custos da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários selecionados pelo Gestor, <u>em estrita observância</u> à Política de Investimento e ao disposto no Regulamento.</p> <p>Na data do presente Prospecto, o Fundo não possui um ativo específico para investimento. O Gestor buscará os ativos e indicará o investimento para o Administrador, conforme ocorrer a integralização de Cotas da 3ª Emissão e o encerramento da Oferta. A Política de Investimento do Fundo está descrita na página 23 deste Prospecto.</p> <p>Na hipótese de distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão objeto na Oferta no volume exato do Montante Mínimo da Oferta, o valor captado será suficiente para fazer frente aos custos da Oferta previstos na seção deste Prospecto intitulada “Demonstrativo dos Custos da Oferta” (página 58 deste</p>

	<p>Prospecto). A esse respeito, os valores da tabela foram calculados com base no Montante Total da Oferta, de R\$ 84.000.094,40 (oitenta e quatro milhões e noventa e quatro reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Ingresso.</p> <p>Não haverá fontes alternativas de obtenção de recursos pelo Fundo, em caso de distribuição parcial da Oferta. À parte da Oferta, não haverá outras fontes de recursos voltadas à consecução da política de investimentos do Fundo. Em caso de distribuição parcial da Oferta, haverá a redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo. Para maiores informações sobre os riscos relacionados à distribuição parcial da Oferta, ver o “Risco de colocação parcial ou não colocação da Oferta”, descrito na página 68 deste Prospecto.</p> <p>NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.</p> <p>O Fundo não irá adquirir ativos financeiros em situação de conflito de interesses sem que antes seja realizada uma Assembleia Geral de Cotistas por meio da qual serão estabelecidos e aprovados os critérios de elegibilidade para aquisição de ativos financeiros conflitados, nos termos da Instrução CVM 472 e do item 2.3.2. do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE de 1º de março de 2021.</p> <p>A aquisição de Ativos Imobiliários em situação de potencial conflito de interesses depende de aprovação prévia, específica e informada, de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472.</p>
<p>Características, vantagens e restrições das Cotas da 3ª Emissão</p>	<p>As Cotas da 3ª Emissão (i) são de classe única, (ii) corresponderão a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não serão resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os imóveis investidos 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.</p> <p>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.</p>
<p>Preço de Subscrição</p>	<p>O preço de integralização das Cotas da 3ª Emissão, equivalente a R\$ 82,65 (oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos), o qual corresponde à soma do Preço de Emissão Unitário e da Taxa de Ingresso.</p>
<p>Regime de distribuição das Cotas da 3ª Emissão</p>	<p>O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas da 3ª Emissão no âmbito da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder contratou como Coordenadores Contratados e Instituições Consorciadas para participar da Oferta as instituições intermediárias cujos logotipos encontram-se localizados na capa deste Prospecto, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.</p>
<p>Distribuição parcial</p>	<p>Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.</p>



	<p>Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os Cotistas os Investidores poderão, quando do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Sobras e Montante Adicional 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 eles indicadas no exercício do Direito de Preferência, do Direito de Sobras e Montante Adicional ou no respectivo Boletim de Subscrição; 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 e 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 ou do 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 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.</p> <p>Caso, em cumprimento dos procedimentos relativos à distribuição parcial acima descritos, deva ocorrer a devolução de recursos a Cotistas e/ou Investidores, os valores depositados 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, calculados <i>pro rata temporis</i>, 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 e/ou aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>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.</p> <p>As Cotas da 3ª Emissão subscritas e integralizadas na Oferta farão jus a rendimentos calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da respectiva data de integralização.</p> <p>Para outras informações sobre a distribuição das Cotas da 3ª Emissão, a realização da Oferta, bem como hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, vide a Seção “3. Termos e Condições da Oferta” na página 53 e seguintes deste Prospecto.</p>
Exercício do Direito de Preferência	<p>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, previsto na página 57 deste Prospecto, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da 3ª Emissão inicialmente ofertadas. 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).</p> <p>O percentual de Cotas objeto da 3ª Emissão a que cada Cotista tem o Direito de Preferência será calculado conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas objeto da 3ª Emissão. 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 percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro</p>

	<p>(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.</p> <p>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, na página 57 deste Prospecto, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, e não perante o Coordenador Líder.</p> <p>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, na página 57 deste Prospecto, 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.</p> <p>A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.</p> <p>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.</p> <p>Durante o Período de Preferência, os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e subscreverem Cotas da 3ª Emissão 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 <i>pro rata</i> 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.</p>
<p>Direito de Sobras e Montante Adicional</p>	<p>Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência terão a prerrogativa de manifestar seu interesse em exercer Direito de subscrição de Sobras e Montante Adicional, limitado à quantidade de Cotas objeto da Oferta que não forem subscritas durante o Período de Preferência, não havendo montante mínimo.</p> <p>CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A 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 AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA PODERÁ VIR A NÃO SER REALIZADA. Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta” na página 65 deste Prospecto.</p>
<p>Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional</p>	<p>Encerrado o Período de Preferência, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas, será conferido, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, o direito de subscrever as Sobras e o Montante Adicional. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito de subscrever será equivalente ao indicado no “Comunicado de Encerramento do Período de Preferência”, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 57 deste Prospecto. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, a ser operacionalizado durante o “Período do Direito de Sobras e Montante Adicional”, conforme previsto no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 57 deste Prospecto.</p>

	<p>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, na página 57 deste Prospecto, existam Cotas remanescentes, estas serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.</p> <p>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.</p>
<p>Plano de Distribuição</p>	<p>O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas da 3ª Emissão de acordo com o Plano de Distribuição, 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 de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e a este Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do 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 deste 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 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, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400. <p>As informações sobre a Oferta, bem como o Prospecto poderão ser obtidos através dos <i>websites</i> do Administrador, das Instituições Participantes da</p>

	<p>Oferta, da B3 e da CVM, sempre que possível por meio de <i>hyperlink</i>, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.</p> <p>Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 3ª Emissão.</p> <p>Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos e aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da 3ª Emissão.</p> <p>No âmbito da Oferta, não haverá a utilização do procedimento de coleta de intenções de investimento (<i>bookbuilding</i>) junto aos Investidores, assim como não haverá período ou procedimento para o recebimento de pedidos de reserva de Cotas da 3ª Emissão.</p>
<p>Procedimento de alocação, rateio e liquidação da Oferta</p>	<p>A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3.</p> <p>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 dará na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.</p> <p>A alocação das Cotas entre Investidores será realizada da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> (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 Boletim 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 Cronograma Indicativo da Oferta (nos termos da Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 57 deste Prospecto), 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

	<p>quantidade de Cotas da 3ª Emissão ofertadas, as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Sobras e Montante Adicional.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas da 3ª Emissão</p>	<p>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, à Instituição Participante da Oferta com a qual tenha celebrado o seu Boletim de Subscrição, observados os critérios de rateio.</p> <p>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 dará na Data de Liquidação prevista no Cronograma Indicativo da Oferta indicado na página 57 deste Prospecto, 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.</p> <p>No ato de subscrição das Cotas da 3ª Emissão, as Instituições Participantes da Oferta deverão disponibilizar o Regulamento e este Prospecto.</p> <p>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. A Taxa de Ingresso não integra o preço de integralização da Cota da 3ª Emissão. Não há taxa de saída.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Caso não sejam atendidos os critérios para a distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta até o final do Período de Distribuição, a Oferta</p>

	<p>será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá devolver aos Cotistas e 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 <i>pro rata temporis</i>, 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.</p>
Negociação	<p>As Cotas da 3ª Emissão serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.</p> <p>Não obstante, as Cotas da 3ª Emissão subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta (Anúncio de Encerramento), o anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata temporis</i> e ser obtida e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Todas as Cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus à Distribuição de Rendimentos em igualdade de condições, nos termos do Regulamento (inclusive as Cotas da 3ª Emissão).</p>
Público-Alvo	<p>A Oferta é destinada a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. 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.</p>
Inadequação de investimento	<p>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 deste Prospecto, 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.</p>
AGEs de Conflito de Interesses	<p>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 (“<u>AGE 16/01/2020</u>” e “<u>Critérios de Elegibilidade</u>”, respectivamente). (Ata da AGE 16/01/2020 disponível em: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=78489&cvm=true).</p>



	<p>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 (“<u>AGE 29/01/2021</u>”). (Ata da AGE 29/01/2021, disponível em: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=143287&cvm=true).</p> <p>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 (“<u>Ativos Conflitados</u>” e “<u>Consulta Formal de 24/02/2022</u>” e esta, em conjunto com a AGE 16/01/2020 e a AGE 29/01/2021, “<u>AGEs de Conflito de Interesses</u>”). (Termo de apuração da Consulta Formal de 24/02/2022 disponível em: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=272864&cvm=true)</p> <p>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.</p> <p>PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE 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 DA PÁGINA 64 DESTE PROSPECTO.</p>
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Gestor, às Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 58 deste Prospecto.
Administrador	Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , acima qualificada.
Gestor	Mérito Investimentos S.A. , acima qualificada.
Escriturador e Custodiante	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , acima qualificada.
Assessores Legais	NFA Advogados.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1.A. SUMÁRIO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo contidas em outras partes deste Prospecto e/ou no Regulamento e não contém todas as informações sobre o Fundo que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente o Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo II e todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 61 a 72, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas. Recomenda-se aos Cotistas e aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

Visão Geral

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 8.668/93, a Instrução CVM 472 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo gerido pela **MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**

Objetivo e Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, por recomendação do Gestor, conforme a Política de Investimento descrita abaixo descrita, bem como nos limites e no grau de liberdade definido por seus parâmetros. A aquisição e/ou a alienação de ativos da carteira do Fundo independem de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo é classificado com o Tipo ANBIMA: **FII Híbrido Gestão Ativa**, e Segmento ANBIMA: **Híbrido**.

O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários:

- (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.

Respeitada a aplicação preponderante nos Ativos Imobiliários listados acima, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em:

- (i) Terrenos e unidades autônomas;
- (ii) CEPAC;
- (iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária;
- (iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (v) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- (vi) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (viii) letras hipotecárias;
- (ix) letras de crédito imobiliário; e
- (x) letras imobiliárias garantidas.

Para os fins do Art. 15, inciso II, alínea “F”, da Instrução CVM 472, o Fundo poderá adquirir imóveis ou direitos a ele relacionados em todo o território nacional.

Nos termos do disposto no §2º do Art. 29 da Instrução CVM 472, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos referidos bens.

O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Uma vez integralizadas as Cotas objeto da 3ª Emissão, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada conforme o disposto acima, deverá ser aplicada em:

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Fundo pode manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação (correspondentes a percentuais do Patrimônio Líquido do Fundo) por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes conforme indicados abaixo, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e de reenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555:

Limites por Emissor:

instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil	20%
companhia aberta	10%
fundo de investimento	10%
pessoa física	5%
pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil	5%
União Federal	100%

Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos acima:

- (i) considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro;
- (ii) considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, controlados, coligados ou com ele submetidos a controle comum;
- (iii) considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;
- (iv) considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% (dez por cento) ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora;
- (v) considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que exija no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.

O Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de empresas a eles ligadas, observando-se, ainda, cumulativamente, que:

- (i) é vedada a aquisição de ações de emissão do Administrador; e
- (ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quórum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

O valor das posições do fundo em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos acima, cumulativamente, em relação:

- (i) ao emissor do ativo subjacente; e
- (ii) à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM.

Para efeito do disposto no parágrafo acima, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo fundo, apurado com base em metodologia consistente e passível de verificação. Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, as posições detidas pelo fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

Nas operações compromissadas, os limites estabelecidos para os emissores serão observados:

- (i) em relação aos emissores dos ativos objeto:
 - a. quando alienados pelo Fundo com compromisso de recompra; e
 - b. cuja aquisição tenha sido contratada com base em operações a termo a que se refere o art. 1º, inciso V, do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional, sem prejuízo do disposto nos itens acima;
- (ii) em relação à contraparte do Fundo, nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM.

Não se submeterão aos limites acima as operações compromissadas:

- (i) lastreadas em títulos públicos federais;
- (ii) de compra, pelo Fundo, com compromisso de revenda, desde que contem com garantia de liquidação por câmaras ou prestadoras de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM; e
- (iii) de vendas a termo, referidas no art. 1º, inciso V, do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional.

Serão observadas as disposições previstas nos itens acima nas seguintes modalidades de operações compromissadas:

- (i) as líquidáveis a critério de uma das partes (art. 1º, inciso I, alínea "c", e inciso II, alínea "c" do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 26 de janeiro de 2006, do Conselho Monetário Nacional); e
- (ii) as de compra ou de venda a termo (art. 1º, incisos V e VI do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional).

Ficam vedadas ao Fundo:

- (i) as aplicações, pelo fundo, em cotas de fundos que nele invistam; e
- (ii) as aplicações em cotas de fundos que não estejam previstos nos subitens "a" a "h" do quadro abaixo.

Limites de Concentração por Modalidade de Ativo Financeiro:

Cumulativamente aos limites por emissor, o fundo observará os seguintes limites de concentração por Modalidade de Ativo Financeiro:

a	cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 555	20%
b	cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 555	20%
c	cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	100%
d	cotas de Fundos de Investimento em direitos creditórios – FIDC	100%
e	cotas de fundos de investimento em fundos de investimento em direitos creditórios – FIC-FIDC	100%
f	cotas de fundos de índice admitidos à negociação em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado	20%
g	certificados de recebíveis imobiliários – CRI	100%
h	outros ativos financeiros não previstos nos subitens "i" a "m" deste item e desde que permitidos pela Instrução CVM 555.	20%
i	títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos	100%
j	ouro, desde que adquirido ou alienado em negociações realizadas em bolsas de mercadorias e futuros;	0%
k	títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN	100%
l	valores mobiliários diversos daqueles previstos nos subitens "a" a "h", desde que registrados na CVM e objeto de oferta pública de acordo com a Instrução CVM 400.	100%
m	contratos derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados nos subitens "a", "b", "f" e "h".	100%

As operações com contratos derivativos referenciados nos ativos listados nos subitens "a", "b", "f" e "h" acima incluem-se no cômputo dos limites estabelecidos para seus ativos subjacentes, observado que os contratos derivativos serão considerados em função do valor de

exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo Fundo, apurado com base em metodologia consistente e passível de verificação.

Aplicam-se aos ativos objeto das operações compromissadas em que o Fundo assuma compromisso de recompra os limites de limites de concentração por Modalidade de Ativo Financeiro.

Na consolidação das aplicações do fundo investidor com as dos fundos investidos, os limites por emissor e por modalidade de ativo financeiro não serão excedidos, observado, entretanto, que os fundos de investimento em cotas não serão obrigados a consolidar as aplicações em cotas de fundos de investimento permitidos pela Instrução CVM 555 cujas carteiras sejam geridas por terceiros não ligados ao administrador ou ao gestor do fundo investidor.

Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Administrador deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM para exercer tal atividade.

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.

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.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria dos Cotistas presentes.

As demais informações sobre o objetivo do Fundo e sua política de investimento podem ser encontradas no Regulamento, que consta como Anexo II a este Prospecto.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472;
- (xii) alteração da taxa de administração nos termos da Instrução CVM 472;
- (xiii) amortização de Cotas do Fundo; e
- (xiv) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

As alterações ao Regulamento do Fundo aplica-se, no que couber, o disposto na Instrução CVM 555.

A alteração ao Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data do protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, com inteiro teor das deliberações e do Regulamento consolidado do Fundo.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

A convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo observará, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472. Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral e procedimentos de consulta formal.

A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

O Administrador do Fundo deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a:

- (i) cada Cota 1 (um) voto aos cotistas que detenham 10% (dez por cento) ou menos das cotas emitidas pelo Fundo.
- (ii) cada Cota 1 (um) voto limitado a 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo aos cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias ou, excepcionalmente, em prazo maior, desde que expresso o prazo na comunicação. A consulta deverá constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. Para fins de verificação de quórum, serão consideradas somente as consultas efetivamente respondidas pelos cotistas. Os cotistas que não enviarem a resposta no prazo determinado pelo Administrador não serão considerados.

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos “ii”, “iii”, “v”, “vi”, “viii”, “xi” e “xii” acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Os percentuais de que trata o item acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

As deliberações relativas às demonstrações contábeis do Fundo que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento do Cotista, nos termos do artigo 74 da Instrução CVM 555.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia útil de antecedência à data prevista para realização da Assembleia Geral, nos termos da respectiva convocação.

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a quaisquer Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso "i" acima.

O administrador do fundo que receber a solicitação tratada no item acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Nas hipóteses previstas acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

É vedado ao Administrador do Fundo:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de cotistas serão arcados pelo Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) o Administrador ou o Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) 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
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos "i" a "vi" acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais 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
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

Assembleia Geral de Cotistas pode nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representante dos Cotistas").

A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitido a reeleição.

A função de representante dos cotistas é indelegável.

Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista do fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Amortização, Dissolução e Liquidação do Fundo

As Cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação do Administrador aos Cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha acima descrita, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução acima prevista, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I – no prazo de 15 (quinze) dias:

(i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

(ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

II – no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

Obrigações do Administrador

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:

- i) adquirir os ativos que compõem o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição do Gestor, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;
- ii) providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar que tais Ativos Imobiliários:
 - a. não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;
 - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
 - a. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b. os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - c. a documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - d. os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e
 - e. o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, do Gestor e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos do capítulo V do Regulamento;
- iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar, quando aplicável e conforme orientações do Gestor, todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;
- viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “iii” acima até o término do procedimento;
- ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos nos Capítulos XIII e XIV do Regulamento;
- x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- xi) observar as disposições constantes do Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, e o andamento dos Empreendimentos Imobiliários; e
- xiii) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas:
 - a. exemplar do Regulamento do Fundo;
 - b. Prospecto de Oferta Pública de Cotas do Fundo, se for o caso; e
 - c. documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Investidor tenha que arcar.

O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas do Fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificarem tratamento desigual.

O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão de Cotas do Fundo;
- viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- ix) sem prejuízo do disposto na Cláusula XV do Regulamento e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e a empreendedora;
- x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

- i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;
- ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e
- iii) adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

O Administrador e o Gestor serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, do Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 1,0% (um por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido 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 pagas 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 Índice Geral de Produtos do Mercado-IPGM, a cada 12 (doze) meses.

A Taxa de Administração prevista 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.

Taxa de Performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração. 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 .

Caso a Taxa de Performance apurada seja negativa, esta deverá ser apropriada de maneira a compensar taxas de performance positivas.

Taxa de Ingresso

Significa a taxa devida pelos Cotistas do Fundo quando da subscrição e integralização das Cotas, indicada no Boletim de Subscrição, equivalente a um percentual fixo sobre o montante integralizado pelo Cotista que exercer o Direito de Preferência e pelos demais que adquirirem Cotas no mercado. A Taxa de Ingresso será definida em Ato do Administrador ou Assembleia Geral de Cotistas a cada emissão de Cotas e será equivalente aos custos da oferta pública de Cotas.

Composição da carteira do Fundo

Composição da carteira do Fundo ao término do mês de dezembro de 2021:

Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVEST IMOB - FII	35.765.826/0001-26	1.012,00	74.382,00
FUNDO INVEST IMOB TORRE ALMIRANTE	07.122.725/0001-00	20,00	22.000,00
FUNDO INVEST IMOB ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	32.006.821/0001-21	2.132,00	208.893,36
FUNDO INVEST IMOB BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	29.267.567/0001-00	4.057,00	421.319,45
BRDESCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA - FII	20.216.935/0001-17	5.700,00	490.029,00
FUNDO INVEST IMOB - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	08.924.783/0001-01	3.650,00	265.318,50
BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE FUNDO INVEST IMOB - FII	13.584.584/0001-31	40.400,00	111.908,00
DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	37.087.810/0001-37	5.922,00	614.703,60
FUNDO INVEST IMOB - FII NCH BRASIL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	18.085.673/0001-57	136,00	12.504,04
FUNDO INVEST IMOB EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO	05.562.312/0001-02	114,00	112.290,00
FUNDO INVEST IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	09.552.812/0001-14	500,00	44.500,00
FUNDO INVEST IMOB GREEN TOWERS	23.740.527/0001-58	100,00	8.947,00
HABITAT II - FUNDO INVEST IMOB	30.578.417/0001-05	20.080,00	2.215.627,20
HECTARE CE - FUNDO INVEST IMOB	30.248.180/0001-96	647,00	81.619,05
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO INVEST IMOB	18.307.582/0001-19	2.500,00	205.000,00
HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO INVEST IMOB	08.431.747/0001-06	543,00	104.207,13
CSHG IMOBILIÁRIO FOF - FUNDO INVEST IMOB - FII	32.784.898/0001-22	100,00	7.584,00
CSHG LOGÍSTICA FUNDO INVEST IMOB	11.728.688/0001-47	617,00	105.235,52
CSHG REAL ESTATE - FUNDO INVEST IMOB - FII	09.072.017/0001-29	3.150,00	428.715,00
CSHG RENDA URBANA - FUNDO INVEST IMOB - FII	29.641.226/0001-53	500,00	59.120,00
HEDGE LOGÍSTICA FUNDO INVEST IMOB	27.486.542/0001-72	1.000,00	95.070,00
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	35.507.262/0001-21	3.360,00	330.120,00
HSI MALLS FUNDO INVEST IMOB	32.892.018/0001-31	2.750,00	224.400,00
FUNDO INVEST IMOB FOF INTEGRAL BREI	33.721.517/0001-29	1.203,00	71.891,28
FUNDO INVEST IMOB IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	28.830.325/0001-10	114,00	12.422,58
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	13.371.132/0001-71	3.525,00	291.870,00
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB - FII	16.706.958/0001-32	5.093,00	519.231,35
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO INVEST IMOB - FII	24.960.430/0001-13	6.600,00	694.320,00
KINEA SECURITIES FUNDO INVEST IMOB - FII	35.864.448/0001-38	11.153,00	1.124.333,93
FUNDO INVEST IMOB - VBI LOGISTICO	30.629.603/0001-18	6.000,00	618.540,00
MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO INVEST IMOB	16.915.968/0001-88	21.200,00	2.384.576,00
MAXI RENDA FUNDO INVEST IMOB - FII	97.521.225/0001-25	5.000,00	50.050,00
PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO INVEST IMOB - FII	30.048.651/0001-12	8.325,00	538.294,50
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	10.869.155/0001-12	35,00	73.850,00
RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO INVEST IMOB	31.894.369/0001-19	2.996,00	167.446,44
RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO INVEST IMOB	13.652.006/0001-95	125,00	3.556,25
FUNDO INVEST IMOB RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	03.683.056/0001-86	2.183,00	303.437,00
FUNDO INVEST IMOB - FII REC RENDA IMOBILIARIA	32.274.163/0001-59	8.805,00	647.255,55
FUNDO INVEST IMOB RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS	34.027.774/0001-28	3.073,00	230.321,35
FUNDO INVEST IMOB RIO NEGRO - FII	15.006.286/0001-90	2.000,00	105.940,00
SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO INVEST IMOB	09.517.273/0001-82	2.000,00	158.000,00
TORDESILHAS EI FUNDO INVEST IMOB	30.230.870/0001-18	50.000,00	482.500,00
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO INVEST IMOB - FII	34.197.811/0001-46	371,00	37.804,90
VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO INVEST IMOB - FII	31.547.855/0001-60	82,00	6.273,00
VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO INVEST IMOB - FII	17.554.274/0001-25	2.311,00	239.142,28
FATOR VERITA FUNDO INVEST IMOB	11.664.201/0001-00	10.500,00	1.101.450,00
FUNDO INVEST IMOB - V2 PROPERTIES	33.045.581/0001-37	1.988,00	185.440,64
FUNDO INVEST IMOB OURINVEST RE I	28.693.595/0001-27	3.478,00	170.074,20
XP INDUSTRIAL FUNDO INVEST IMOB	28.516.325/0001-40	592,00	55.665,76
XP LOG FUNDO INVEST IMOB - FII	26.502.794/0001-85	5.489,00	562.073,60
XP MALLS FUNDO INVEST IMOB - FII	28.757.546/0001-00	3.000,00	298.290,00
XP PROPERTIES FUNDO INVEST IMOB - FII	30.654.849/0001-40	5.304,00	358.020,00

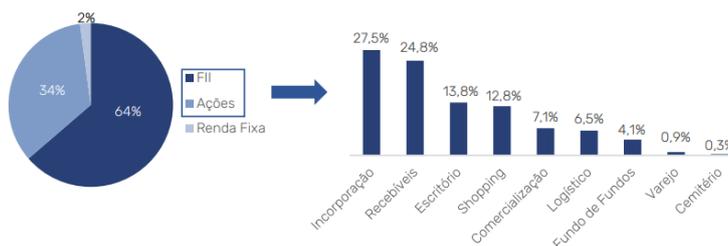
Ações					
Companhia	CNPJ	Código da	Quantidade	Valor (R\$)	
ALIANSC E SONAE SHOPPING CENTERS SA	05.878.397/0001-32	ALSO3	16.400,00	355.224,00	
BR MALLS PARTICIPAÇÕES SA	06.977.745/0001-91	BRML3	31.200,00	259.272,00	
BR PROPERTIES SA	06.977.751/0001-49	BRPR3	35.800,00	261.698,00	
CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	73.178.600/0001-18	CYRE3	31.300,00	493.914,00	
DIRECIONAL ENGENHARIA SA	16.614.075/0001-00	DIRR3	25.900,00	329.189,00	
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	43.470.988/0001-65	EVEN3	34.200,00	225.378,00	
EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA	08.312.229/0001-73	EZTC3	32.000,00	654.400,00	
GAFISA SA	01.545.826/0001-07	GFS3	24.000,00	48.240,00	
HELBOR EMPREENDIMENTOS SA	49.263.189/0001-02	HBOR3	37.000,00	173.160,00	
JEREISSATI PARTICIPACOES SA	60.54.3.8/16/0-00	IGTI11	18.830,00	340.258,10	
JHSF PARTICIPACOES SA	08.294.224/0001-65	JHSF3	21.500,00	119.970,00	
LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA	26.462.693/0001-28	LAVV3	18.500,00	96.015,00	
LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES SA	09.041.168/0001-10	LOGG3	42.500,00	1.074.825,00	
MOURA DUBEUX ENGENHARIA SA	12.049.631/0001-84	MDNE3	12.700,00	74.168,00	
MELNICK EVEN INCORORAÇÕES E CONSTRUÇÕES SA	09.284.610/0001-39	MELK3	30.400,00	118.560,00	
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA	08.343.492/0001-20	MRVE3	74.700,00	896.400,00	
MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA	07.882.930/0001-65	MTRE3	5.000,00	41.850,00	
MULTIPLAN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	07.816.890/0001-53	MULT3	54.500,00	1.020.240,00	
PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SA	24.230.275/0001-80	PLPL3	30.600,00	99.450,00	
SYN PROP E TECH SA	08.801.621/0001-86	SYNE3	37.200,00	267.840,00	
TECNISA SA	08.065.557/0001-12	TCSA3	20.700,00	74.727,00	
CONSTRUTORA TENDA SA	71.476.527/0001-35	TEND3	14.000,00	233.940,00	
TRISUL SA	08.811.643/0001-27	TRIS3	27.100,00	161.245,00	

Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=266371&cvm=true>

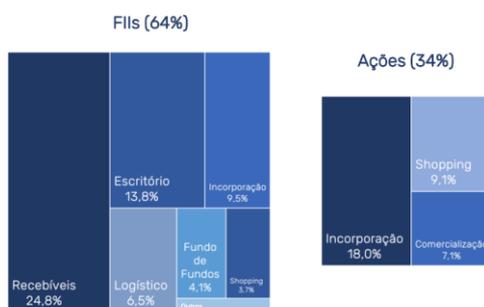
Análise dos ativos da carteira do Fundo

Análise dos Ativos da carteira do Fundo ao término do mês de janeiro de 2022:

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



Composição da Carteira



Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=272850&cvm=true>

4. Ficha Resumo do Produto

Gestor Mérito Investimentos	1,29%
Administrador Mérito DTVM	Dividend Yield Jan/22
Início Nov-2019	12,08%
Patrimônio Líquido R\$ 25.160.753,05	Dividend Yield 12m
Número de Cotas 303.173	9,57%
Número de Cotistas 3.789	Rentabilidade 12m
	481% do CDI
	Performance do Fundo desde o início

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Fonte: Mérito Investimentos e

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

Crêterios de precifica o dos ativos do Fundo

Os ativos do Fundo serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avalia o de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamenta o em vigor (tais como o critério de marca o a mercado) e de acordo com o manual de precifica o adotado pelo Custodiante. No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu valor de aquisi o informado pelo Gestor. Após o reconhecimento inicial, os imóveis devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instru o CVM n  516, de 29 de dezembro de 2011.

Exercício do direito de voto em participa es societárias do Fundo

O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRMAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

O Gestor exercer  o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em rela o aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixar  de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos Imobiliários e aos demais ativos objeto da Política de Investimento pelo Fundo.

O Gestor exercer  o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orienta es de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que o Gestor tomar  as decisões de voto com base em suas próprias convic es, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

A política de voto do Gestor registrada na ANBIMA encontra-se disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: <https://www.meritoinvestimentos.com.br>.

Características das Cotas

As Cotas correspondem a fra es ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, sendo nominativas e escriturais. A cada emissão, serão distribuídas Cotas que atribuirão a seus respectivos titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econ micos.

Os Cotistas poderão ser demandados pelo Administrador para realizar aportes adicionais de recursos em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo. Os aportes adicionais de recursos ora previstos não serão caracterizados como integraliza o de Cotas de novas emissões para fins do disposto no Regulamento, representando uma reposi o do valor da Cota apenas.

Observado o disposto na regulamenta o aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obriga o legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto   obriga o de pagamento do preço de integraliza o das Cotas que subscreverem.

De acordo com o disposto no artigo 2  da Lei n  8.668/93 e no artigo 9  da Instru o CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Observadas as disposi es constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas   negocia o no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

Novas Emissões de Cotas

O Administrador fica autorizado, desde que mediante a comunica o prévia e expressa do Gestor, a emitir novas cotas do Fundo, sem necessidade de aprova o em assembleia geral de cotistas, desde que observada a característica abaixo:

Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão: O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo será de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo que o preço unitário de emissão será fixado de acordo com: (a) média do preço de fechamento das cotas do Fundo negociadas na B3, referente os 10 (dez) dias imediatamente anteriores   data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (b) o valor patrimonial líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; e/ou (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo. Todas as demais condi es da oferta serão definidas pelo Administrador e poderão ser realizadas nos termos da Instru o CVM 400 ou da Instru o CVM 476.

Direito de Preferência: os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para a subscri o das cotas a serem emitidas, direito este concedido a quem for cotista do Fundo na data base que for definida na documenta o da oferta, com o prazo mínimo de 10 (dez) Dias  teis B3 para exercício do referido direito, com possibilidade de cessão do direito de preferência, sendo que, para tal procedimento, deverão ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Na ocorrência de subscri o e integraliza o de Cotas, será devida, pelo Cotista, Taxa de Ingresso, a qual não integra o preço de integraliza o da Cota.

Não obstante, o Fundo, mediante prévia aprova o da Assembleia Geral de Cotistas, poderá promover emissões de novas Cotas para capta o de recursos adicionais.

As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes. O preço de emissão das novas Cotas será determinado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, devendo o Gestor, em ambos os casos submeter ao Administrador ou   referida Assembleia Geral de Cotistas uma sugestão sobre a forma de defini o do preço de emissão das novas Cotas. Adicionalmente, quando da realiza o de novas emissões de Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da nova emissão deverão arcar com a totalidade dos custos vinculados   distribui o das Cotas objeto das novas emissões nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/N  05/2014, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida por meio do ato do Administrador ou Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre as novas emissões.

Não poderá ser iniciada nova distribui o de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribui o anterior.

1  emissão de Cotas

O Fundo emitiu 28.000,00 (vinte e oito mil) Cotas da 1  emissão, com um valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais).

Total de Cotas emitidas na 1  Emissão

O Fundo emitiu o total de 28.000,00 (vinte e oito mil) Cotas, totalizando, considerando apenas a primeira emissão de Cotas do Fundo, R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais).

Total de Investidores que subscreveram as Cotas da 1  Emissão

No âmbito da oferta das Cotas da 1  Emissão do Fundo, 4 (quatro) investidores aderiram   referida oferta e subscreveram Cotas do Fundo.

Destinação dos Recursos da Oferta das Cotas da 1ª Emissão

Os recursos oriundos da Oferta de Cotas da 1ª Emissão do Fundo foram destinadas à aquisição de Ativos Imobiliários, conforme descritos na Política de Investimento do Fundo.

2ª emissão de Cotas

O Fundo emitiu, inicialmente, até 2.000.000 (duas milhões) de Cotas da 2ª emissão, com um valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões reais).

Total de Cotas emitidas na 2ª Emissão

Foram subscritas 275.173 (duzentas e setenta e cinco mil e cento e setenta e três) Cotas da 2ª Emissão, perfazendo o montante total de R\$ 27.517.300,00 (vinte e sete milhões quinhentos e dezessete mil e trezentos reais).

Total de Investidores que subscreveram as Cotas da 2ª Emissão

No âmbito da oferta das Cotas da 2ª Emissão do Fundo, 1.487 (mil quatrocentos e oitenta e sete) investidores aderiram à referida oferta e subscreveram Cotas do Fundo.

Destinação dos Recursos da Oferta das Cotas da 2ª Emissão

Os recursos oriundos da Oferta de Cotas da 2ª Emissão do Fundo foram destinados à aquisição de ativos imobiliários que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo.

Na data de elaboração deste prospecto, a carteira do Fundo era composta pelos ativos descritos no item “Composição da Carteira do Fundo” acima.

Resumo das características do Fundo

Patrimônio Líquido	Data Base: 31/01/2022	R\$ 25.160.753,05
	Média de Fechamento últimos 12 meses	R\$ 26.768.711,68
Número de Cotistas	3.789	
Data de início	01/11/2019	
Valor inicial da cota	R\$ 100,00	
Número de Cotas	303.173	
Taxa de Administração	1,00% a.a.	
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder a Taxa DI	
Gestor	Mérito Investimentos S.A.	
Administrador	Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.	
Negociação das cotas	B3	
Tipo ANBIMA	FII Híbrido Gestão Ativa	
Segmento ANBIMA	Híbrido	
Público Alvo	Investidores em Geral	

Histórico das últimas 3 (três) alterações do Regulamento	26/10/2021 – 5ª Alteração do Regulamento: atualização dos dados cadastrais do Administrador.
	07/03/2022 – 6ª Alteração do Regulamento: designação da Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. como instituição administradora do Fundo.
	14/03/2022 – 7ª Alteração do Regulamento: atualização com alterações regulamentares introduzidas pela Instrução CVM nº 571, de 31 de outubro de 2008.

Histórico de Negociação das Cotas do Fundo

Cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos:

Cotação das cotas do Fundo nos últimos 5 anos			
Ano	Cotação média	Cotação Mínima	Cotação Máxima
2020	R\$ 124,05	R\$ 105,63	R\$ 183,00
2021	R\$ 91,66	R\$ 65,23	R\$ 182,60
2022 ⁽¹⁾	R\$ 74,20	R\$ 72,60	R\$ 76,00

⁽¹⁾ Valores até Janeiro de 2022

Cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos:

Cotação das cotas do Fundo de cada trimestre dos últimos 2 anos			
Ano	Cotação média	Cotação Mínima	Cotação Máxima
2020			
1º trimestre	não aplicável	não aplicável	não aplicável
2º trimestre	não aplicável	não aplicável	não aplicável
3º trimestre	117,54	105,63	124,00
4º trimestre	130,45	112,00	183,00
2021			
1º trimestre	R\$ 113,23	R\$95,90	R\$ 182,60
2º trimestre	R\$ 99,40	R\$ 94,16	R\$ 103,80
3º trimestre	R\$ 84,38	R\$ 75,30	R\$ 94,12
4º trimestre	R\$70,23	R\$65,23	R\$75,50

Cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses:

Cotação das cotas do Fundo nos últimos 6 meses			
Ano	Cotação média	Cotação Mínima	Cotação Máxima
Agosto/2021	R\$ 82,70	R\$ 79,51	R\$ 87,42
Setembro/2021	R\$ 78,98	R\$ 75,30	R\$ 81,35
Outubro/2021	R\$ 73,22	R\$ 71,50	R\$ 75,50
Novembro/2021	R\$ 67,78	R\$ 65,23	R\$ 71,30
Dezembro/2021	R\$ 69,72	R\$ 65,53	R\$ 73,76
Janeiro/2022	R\$ 74,20	R\$ 72,60	R\$ 76,00

Rentabilidade

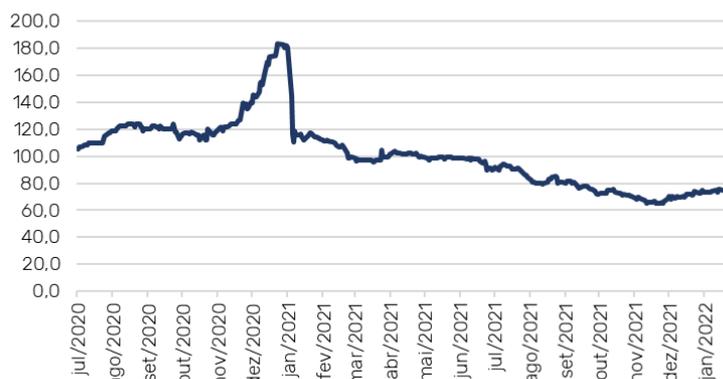
Data	Valor Patrimonial	Valor Cota Patrimonial	Rentabilidade Mensal	Rentabilidade Acumulada ⁽¹⁾
AGOSTO/2021	26.448.008,16	87,24	0,60%	36,25%
SETEMBRO/2021	25.345.706,75	83,60	0,58%	37,04%
OUTUBRO/2021	24.217.962,59	79,88	0,65%	37,93%
NOVEMBRO/2021	23.348.158,05	77,01	0,52%	38,64%
DEZEMBRO/2021	24.864.912,55	82,02	1,06%	40,11%
JANEIRO/2022	25.160.753,05	82,99	0,98%	41,49%

⁽¹⁾ Valores de Rentabilidade acumulada desde o início do Fundo

DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Preço de fechamento e volume de negociação das Cotas em bolsa e comparativo de rentabilidade

Preço de Fechamento



¹ Cota a valor de mercado ajustada pelas distribuições de rendimentos

² CDI líquido de IR considerando a alíquota de 15%

Fonte: B3, Mérito Investimentos

DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Histórico de Distribuição de Rendimentos pelo Fundo

Valores em Reais (R\$)	Fev/21	Mar/21	Abr/21	Mai/21	Jun/21	Jul/21	Ago/21	Set/21	Out/21	Nov/21	Dez/21	Jan/22
Rendimento Distribuído	0,65	1,00	0,90	0,89	0,64	0,71	0,60	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98

DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Política de distribuição de rendimentos e resultados

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 14.1.1 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente poderá ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em valores mobiliários, excluídas as despesas operacionais, os valores de depreciação dos imóveis, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano.

Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

Farão jus aos rendimentos acima referidos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Administrador.

O Gestor irá apurar e informar ao Administrador, mensalmente, no último Dia Útil de cada mês, os valores que serão distribuídos a título de rendimento aos Cotistas, os quais serão pagos no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente.

Exercício social do Fundo

O exercício social do Fundo se inicia em 1º janeiro de cada ano, e se encerra em 31 de dezembro.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o parecer do Auditor Independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante dos cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item 13.1, iv) do Regulamento.

A divulgação de informações ora referidas deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações aqui referidas ao mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

A CVM pode determinar que as informações aqui previstas devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou documentos aqui referidos podem, desde que expressamente previsto no regulamento do fundo, ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Demonstrações financeiras

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente. Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela Pemom Auditores Independentes S/S, empresa de auditoria devidamente registrada na CVM.

O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES S/S

Avenida Francisco Matarazzo, nº 404, 2º Andar Conj. 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>

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 site, acessar aba “Investidor” > “Mérito Fundo e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário” e, na sequência, “Demonstrações Financeiras”, quando forem divulgadas)

Regras de tributação do Fundo

A presente Seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota zero do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável à alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores, o que também atrai a aplicação da alíquota zero.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do IR sobre Pessoa Jurídica – “IRPJ” e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”). Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) cotistas.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

(ii) Cotistas residentes no Exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma:

(a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento);

(b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho 2010.

2. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

No caso de rendimentos e ganhos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras, não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Por outro lado, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Na Solução de Consulta Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

São isentos do IR os dividendos recebidos pela carteira do Fundo em razão da participação em Sociedades Empresárias e em SCP, na qualidade de sócia participante. As atividades e operações realizadas por essas Sociedades são tributadas de acordo com as regras detalhadas no tópico seguinte.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas 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.

O fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da Lei nº 9.779/99, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Medidas que poderão ser adotadas pelo Administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas

A descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo Administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas estão devidamente descritas no item 18.4 do Regulamento do Fundo.

Prestadores de Serviço do Fundo

Além do Administrador e do Gestor, o Fundo conta ainda com os seguintes prestadores de serviço:

- (i) **Custódia e Registro de Cotas.** As atividades de custódia e registro de Cotas do Fundo serão exercidas diretamente por sociedade regularmente credenciada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia, a ser contratada pelo Administrador em nome do Fundo. O Custodiante só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração ou gestão do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.
- (ii) **Auditoria.** A atividade de auditoria independente será exercida pela PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES – Sociedade Simples, acima qualificada.

Substituição dos prestadores de serviço do Fundo

O Administrador e/ou Gestor será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a:

- (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia;
- (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas acima referida, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado que se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Após concluído o procedimento referido no inciso (ii) acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no inciso (ii) acima.

Aplica-se o disposto no inciso (ii) acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

Nas hipóteses de destituição ou renúncia, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

Documentos e informações sobre o Fundo Incorporados a este Prospecto por Referência

As informações trimestrais e o Informe Anual do Fundo estão disponíveis em:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=32397369000176> (neste website selecionar a opção “Informe Trimestral” e em seguida clicar no informe trimestral desejado).

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto e informações sobre o fundo podem ser obtidos na seguinte página na rede mundial de computadores: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=32397369000176>

Identificação dos 5 (cinco) Principais Fatores de Risco do Fundo

1 - Risco de concentração da carteira do Fundo - descrito na página 63 deste Prospecto. 2 - Riscos relacionados à liquidez da carteira do Fundo - descrito na página 63 deste Prospecto. 3 - Riscos de liquidez das cotas do Fundo - descrito na página 63 deste Prospecto. 4 - Risco de mercado - descrito na página 63 deste Prospecto. 5 - Potencial risco de conflito de interesse entre as Partes da Oferta - descrito na página 64 deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

<p>Coordenador Líder</p>	<p>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/</p>
<p>Administrador do Fundo</p>	<p>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/</p>
<p>Custodiante e Escriturador do Fundo</p>	<p>PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi CEP 04538-133, São Paulo - SP At.: Viviane Rodrigues Telefone: (11)2197-4450 E-mail: vrodriques@trusteedtvm.com.br Website: https://www.trusteedtvm.com.br</p>
<p>Gestor</p>	<p>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) 3386-2555 E-mail: amanda.barreiros@meritoinvestimentos.com Website: https://www.meritoinvestimentos.com.br</p>
<p>Instituições Participantes da Oferta</p>	<p>O Coordenador Líder contratou como Coordenadores Contratados e Instituições Consorciadas para participar da Oferta as instituições intermediárias cujos logotipos encontram-se localizados na capa deste Prospecto, 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 <i>websites</i>.</p>
<p>Assessor legal da Oferta</p>	<p>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/</p>
<p>Auditor Independente Responsável por Auditar as Demonstrações Financeiras dos Últimos 03 (três) Exercícios Sociais do Fundo</p>	<p>PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES S/S Avenida Francisco Matarazzo, nº 404, 2º Andar Conj. 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</p>

Declaração nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos III e IV.

Histórico e experiência profissional do Gestor e Administrador

A Mérito Investimentos é uma gestora independente de fundos de investimentos, 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, de forma a proporcionar resultados positivos consistentes e a preservar o capital do investidor no longo prazo.

+30 mil
cotistas

500 milhões
sob gestão

Fundos Sob Gestão

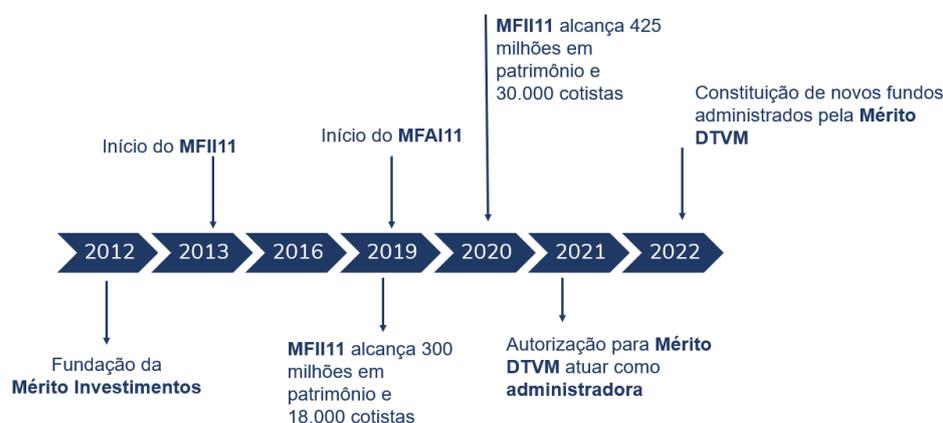
- Mérito Desenvolvimento Imobiliário (MFII11)
- Mérito Fundos e Ações Imobiliárias (MFAI11)

+100
projetos geridos

10 anos
de experiência

Fonte: <https://meritoinvestimentos.com.br/empresa/>

A empresa foi formada em 2012 por profissionais com experiência na gestão de diferentes classes de fundos de investimento, com atuação na gestão de Fundos Imobiliários, Fundos de Renda Fixa, Fundos Multimercado, Fundos de Investimento em Participação e Fundos de Investimento em Direitos Creditórios. Em 2021, a Mérito DTVM recebeu autorização do Banco Central, Anbima e CVM para atuar como administradora de fundos de investimento.



Fonte: <https://meritoinvestimentos.com.br/empresa/>

Em janeiro de 2022, o Gestor e Administrador possuem dois fundos sob gestão e administração, sendo eles MFII11 – Mérito Desenvolvimento Imobiliário e o Fundo. O MFII11 – Mérito Desenvolvimento Imobiliário, é um fundo que tem por objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos imobiliários desenvolvidos em parceria com incorporadoras de excelência comprovada, com atuação ativa do gestor na seleção e no monitoramento desses ativos. O MFII11 – Mérito Desenvolvimento Imobiliário possui, em janeiro de 2022, mais de 29.000 (vinte e nove mil) cotistas e patrimônio líquido aproximado de R\$ 471.000.000,00 (quatrocentos e setenta e um milhões de reais).

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de cotas de outros fundos de investimentos imobiliários e ações de companhias abertas do segmento imobiliário. O Fundo possui, em janeiro de 2022, mais de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões) sob gestão e mais de 3.700 (três mil e setecentos) cotistas.



Abaixo, um breve perfil de cada um dos sócios diretores do Gestor e Administrador:

Alexandre Guilger Despontin

Formado em Engenharia Aeronáutica pelo 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 e atualmente é o Diretor Presidente.

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, sendo responsável perante a CVM, pelo desenho das estratégias de longo prazo dos fundos e pela decisão de alocação de ativos. Em 2012, fundou a Mérito Investimentos e atualmente é o Diretor Vice-Presidente.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas da 3ª Emissão serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a 3ª Emissão de Cotas

Em 14 de março de 2022, o Administrador, por meio do Ato do Administrador, aprovou a realização da presente Oferta de Cotas e 3ª Emissão do Fundo, bem como seus principais termos e condições, conforme o disposto na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472.

Registro da Oferta na CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/016, em 20/04/2022.

Quantidade de Cotas da 3ª Emissão Objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas, realizará a distribuição pública de até 1.054.880 (um milhão e cinquenta e quatro mil e oitocentas e oitenta) de Cotas da 3ª Emissão, ao preço R\$ 79,63 (setenta e nove reais e sessenta e três centavos) por Cota da 3ª Emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 84.000.094,40 (oitenta e quatro milhões e noventa e quatro reais e quarenta centavos), sem considerar as Cotas do Lote Adicional.

Lote Adicional

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador poderá optar por emitir um Lote Adicional de Cotas da 3ª Emissão, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas da 3ª Emissão originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, Parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão às Cotas da 3ª Emissão oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas da 3ª Emissão também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação das demais Instituições Participantes da Oferta. 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.

Distribuição parcial

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 e um reais e trinta e cinco centavos). Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão 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 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 eles indicadas no exercício do Direito de Preferência, do Direito de Sobras e Montante Adicional ou no respectivo Boletim de Subscrição; 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 e 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 ou do 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 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.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados 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, 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.

Condições a que a Oferta está submetida

A Oferta está submetida às seguintes condições:

- (i) Colocação do Montante Mínimo da Oferta, o qual 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
- (ii) A não ocorrência de rescisão do Contrato de Distribuição, uma vez que este poderá ser resilido, a qualquer momento, sem qualquer ônus, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta.

Em caso de cancelamento da Oferta, os valores de eventuais integralizações realizadas 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, 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.

Regime de distribuição das Cotas da 3ª Emissão

As Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição parcial” acima (página 47 deste Prospecto).

A Oferta compreenderá a distribuição pública de Cotas da 3ª Emissão, sob o regime de melhores esforços, no Período de Distribuição de Cotas.

Preço de Emissão Unitário

O Preço de Emissão Unitário no valor de R\$ 3,02 (três reais e dois centavos) foi aprovado por meio do Ato do Administrador e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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 e, dessa forma, cada Cota da 3ª Emissão subscrita custará R\$ 82,65 (oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos) aos respectivos subscritores, 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 Cotistas e 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.

Limites de aplicação em Cotas da 3ª Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas da 3ª Emissão do Fundo é de R\$ 796,30 (setecentos e noventa e seis reais e trinta centavos), equivalentes a 10(dez) Cotas da 3ª Emissão, sem considerar a Taxa de Ingresso, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto (Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação”, na página 51 deste Prospecto). O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Sobras e Montante Adicional.

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.

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

O Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. 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 da Oferta a Investidores

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 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 deste Prospecto, 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.

Destinação de Recursos

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta através da integralização de Cotas da 3ª Emissão e da Taxa de Ingresso que exceder o necessário para pagamento dos custos da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários, selecionados pelo Gestor, em estrita observância à Política de Investimento e ao disposto no Regulamento.

Na data do presente Prospecto, o Fundo não possui um ativo específico para investimento. O Gestor buscará os ativos e indicará o investimento para o Administrador, conforme ocorrer a integralização de Cotas da 3ª Emissão e o encerramento da Oferta. A Política de Investimento do Fundo está descrita na página 23 deste Prospecto.

Na hipótese de distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão objeto na Oferta no volume exato do Montante Mínimo da Oferta, o valor captado será suficiente para fazer frente aos custos da Oferta previstos na seção deste Prospecto intitulada “Demonstrativo dos Custos da Oferta” (página 58 deste Prospecto). A esse respeito, os valores da tabela foram calculados com base no Montante Total da Oferta, de R\$ 84.000.094,40 (oitenta e quatro milhões e noventa e quatro reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Ingresso.

Não haverá fontes alternativas de obtenção de recursos pelo Fundo, em caso de distribuição parcial da Oferta. À parte da Oferta, não haverá outras fontes de recursos voltadas à consecução da política de investimentos do Fundo. Em caso de distribuição parcial da Oferta, haverá a redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo. Para maiores informações sobre os riscos relacionados à distribuição parcial da Oferta, ver o “Risco de colocação parcial ou não colocação da Oferta”, descrito na página 68 deste Prospecto.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

O Fundo não irá adquirir ativos financeiros em situação de conflito de interesses sem que antes seja realizada uma Assembleia Geral de Cotistas por meio da qual serão estabelecidos e aprovados os critérios de elegibilidade para aquisição de ativos financeiros conflitados, nos termos da Instrução CVM 472 e do item 2.3.2. do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE de 1º de março de 2021.

A aquisição de Ativos Imobiliários em situação de potencial conflito de interesses depende de aprovação prévia, específica e informada, de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472.

Ordens de investimento

No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas da 3ª Emissão poderão formalizar as suas ordens de investimento junto ao Coordenador Líder ou junto às demais Instituições Participantes da Oferta, por meio da celebração de Boletins de Subscrição ou, ainda, envio de ordens de investimento até a data limite para o recebimento de ordens indicada no cronograma tentativo da Oferta, nos termos da subseção “Cronograma Indicativo da Oferta” abaixo (página 57 deste Prospecto).

Exercício do Direito de Preferência

Conforme procedimento para “Exercício do Direito de Preferência” previsto a partir da página 13 no “Sumário da Oferta Pública” deste Prospecto, 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, previsto na página 57 deste Prospecto, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da 3ª Emissão inicialmente ofertadas. 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). **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 DESTE PROSPECTO.**

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 DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional

Conforme procedimento para “Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional” previsto a partir da página 14 no “Sumário da Oferta” deste Prospecto, encerrado o Período de Preferência, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas, será conferido, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de subscreverem as Sobras e o Montante Adicional. **CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A 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 AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA PODERÁ VIR A NÃO SER REALIZADA.** Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta” na página 65 deste Prospecto.

Período de Distribuição

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

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, 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 de seus respectivos clientes, (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e a este Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada 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 deste Prospecto e a divulgação do 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 deste 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, aos Coordenadores Contratados ou junto 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, 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 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.

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 dará em cada Data de Liquidação, 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 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 Boletim 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 Cronograma Indicativo da Oferta (nos termos da subseção “Cronograma Indicativo da Oferta” abaixo, página 57 deste Prospecto), 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, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Sobras e Montante Adicional.

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.

Liquidação da Oferta/subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão

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 e, dessa forma, cada Cota da 3ª Emissão subscrita custará R\$ 82,65 (oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos) aos respectivos subscritores, 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 Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou a Instituição Consorciada, sendo certo que a respectiva integralização de Cotas da 3ª Emissão será realizada na Data de Liquidação, conforme aplicável, de acordo com o Preço de Emissão Unitário, acrescido da Taxa de Ingresso, e em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição.

A liquidação das Cotas da 3ª Emissão subscritas durante o Período de Distribuição será realizada de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta (nos termos da subseção “Cronograma Indicativo da Oferta” abaixo, página 57 deste Prospecto). Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

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. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo



Coordenador Líder desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto e no Regulamento. Caso não sejam atendidos os critérios para a distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta até o final do Período de Distribuição, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo o Administrador fazer a devolução dos valores depositados, os quais compreenderão inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, e deverão ser 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.

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 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 Cotistas e 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 poderão revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 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 03 (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 Cotista ou 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, 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 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, 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, 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.

Negociação no mercado secundário

As Cotas da 3ª Emissão serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela 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 (Anúncio de Encerramento), o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* e ser obtida a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

AGEs de Conflito de Interesses

Em 16 de 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 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 “Critérios 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 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 DA PÁGINA 64 DESTE PROSPECTO.

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, as partes estabeleceram que, com o registro da Oferta na CVM, as Cotas da 3ª Emissão serão distribuídas em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O Contrato de Distribuição estabelece que a obrigação do Coordenador Líder de efetuar o pagamento pelas Cotas da 3ª Emissão está sujeita a determinadas condições precedentes, quais sejam:

- (i) a Oferta deverá ser registrada na CVM nos termos da legislação aplicável;
- (ii) na data de divulgação do Anúncio de Início, todas as declarações prestadas pelo Fundo constantes da Cláusula 10 do Contrato de Distribuição deverão ser verdadeiras, corretas, completas, precisas, suficientes e necessárias, bem como todas as obrigações constantes da referida Cláusula 10 deverão ter sido integralmente cumpridas, conforme aplicável;
- (iii) todas as informações prestadas pelo Administrador ao Coordenador Líder deverão ser corretas, completas, verdadeiras, suficientes, precisas, necessárias para atender à legislação e regulamentação aplicáveis à Oferta, inclusive às normas da CVM, conforme pertinentes e aplicáveis no contexto da Oferta;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta deverão ter liberdade para divulgar a Oferta por qualquer meio, nos limites da legislação em vigor e das aprovações e autorizações da CVM para concessão do registro da Oferta, notadamente com relação aos documentos necessários à realização da Oferta e materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores (“Documentos da Oferta”);
- (v) os Documentos da Oferta deverão ser negociados, preparados e aprovados pelo Coordenador Líder, pelo Fundo e pelos assessores legais da Oferta, e todos os Documentos da Oferta deverão ser válidos e estar em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início;
- (vi) o Fundo e o Administrador, conforme o caso, deverão ter obtido todas as aprovações e autorizações governamentais, regulatórias, ou de qualquer natureza e em qualquer esfera, necessárias à realização da Oferta e ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Fundo e pelo Administrador nos Documentos da Oferta;
- (vii) o Administrador deverá ter providenciado a contratação e remuneração dos prestadores de serviços relacionados à realização da Oferta, observados os termos do Regulamento, além de eventuais outros prestadores de serviço cuja necessidade venha a ser verificada até a data de divulgação do Anúncio de Início, escolhidos em comum acordo entre as Partes; e
- (viii) não deverá ocorrer alteração significativa nas condições do mercado financeiro e de capitais, no Brasil e no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política que altere as condições de mercado e as condições operacionais e/ou financeiras e que possam comprometer a Oferta.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes será realizada pelo Coordenador Líder.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante o Coordenador Líder, Instituições Consorciadas, Cotistas e os Investidores na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.



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.

Foram especificadas nesta seção as condições do Contrato de Distribuição no que concerne à colocação dos valores mobiliários junto ao público (observado que não haverá garantia de subscrição prestada pelo Coordenador Líder ou pelas demais Instituições Participantes da Oferta), além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “3. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” deste Prospecto, na página 58.

Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Cotas da 3ª Emissão conta, ainda, sob coordenação do Coordenador Líder, com a participação de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

A participação de Coordenadores Contratados e de Instituições Consorciadas não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas da 3ª Emissão no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Coordenador Contratado e/ou a Instituição Consorciada em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitido nos consórcios de distribuição coordenados pelo Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados 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, 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 respectiva ordem, na conta corrente de titularidade do Investidor, por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas serão remunerados conforme o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado junto ao Coordenador Líder.

A remuneração será paga em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da publicação do Anúncio de Encerramento.

Os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas foram convidados diretamente pelo Coordenador Líder a participar da Oferta.

O montante devido aos Coordenadores Contratados e Instituições Consorciadas, conforme aplicável, será descontado do valor total do comissionamento global devido ao 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.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

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

Posição Patrimonial do Fundo

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da 3ª Emissão do Fundo, é a seguinte:

Data Base:	25/02/2022
PL Posição	R\$ 24.142.314,71
Quantidade atual Cota	303.173
PU Cota Patrimonial	R\$ 79,63

A posição patrimonial do Fundo de acordo com a tabela acima, após a emissão das Cotas da 3ª Emissão do Fundo, seria a seguinte:

Cenário	Valor acrescido da Taxa de Ingresso	Quantidade de cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a Captação dos Recursos da 3ª Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 3ª Emissão (*) (R\$)
Cenário 1	1.038.001,35	12.559	315.732	R\$ 25.142.387,88	R\$ 79,63
Cenário 2	87.185.832,00	1.054.880	1.358.053	R\$ 108.142.409,11	R\$ 79,63
Cenário 3	104.622.998,40	1.265.856	1.569.029	R\$ 124.942.427,99	R\$ 79,63

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional

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 Cotistas e 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.

Outras informações

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 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/>

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.

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) 3386-2555

E-mail: amanda.barreiros@meritoinvestimentos.com

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

Para acesso ao Prospecto, consulte: 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 na capa deste Prospecto, 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:

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

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

Link para acesso ao Prospecto: <https://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, 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

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)

Link para acesso ao Prospecto: clicar na seguinte sequência de **links:** Home/Serviços/Ofertas públicas/Ofertas em andamento/Fundos/Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário.

FUNDOS.NET

<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).

O Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor e à CVM.

Declarações de veracidade do Administrador e Coordenador Líder

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, o Administrador, representado por seu diretor estatutário, Sr. Marcos Alexandre Ikuno, declara que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, do Administrador e de suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) as informações constantes do estudo de viabilidade contidas no Prospecto da Oferta foram elaboradas de acordo com as normas pertinentes e são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder declara, representado por seus diretores estatutários, que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas na qualidade de Administrador, em nome do Fundo, por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas, precisas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, aquelas referentes ao registro do Fundo perante a CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade que integram este Prospecto são suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (iii) este Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o estudo de viabilidade, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais investidores deverão conduzir seus próprios estudos acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.



4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 da 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.**

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 deste 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.

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. Surtos 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. Surtos 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.

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.

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.

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.

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.

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 componham 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.

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.**

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.

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.

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.

- 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.

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 deste 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.

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.



5. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na 3ª Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas pelo Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico, para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários exerce as funções de Coordenador Líder da Oferta e de Administrador do Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Administrador (inclusive na qualidade de Coordenador Líder)

O Administrador (o qual também figura como Coordenador Líder da Oferta) possui vínculo societário com o Gestor, tendo em vista que estão sob o controle comum do Grupo Mérito.

O Gestor firmou com o Administrador, em nome do Fundo, contrato de gestão relativo à prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo cujo prazo de vigência corresponde ao prazo de duração do Fundo. A remuneração do Gestor está contida na Taxa de Performance estabelecida no Regulamento.

Na data deste Prospecto, o Gestor presta serviço de gestão de carteira para outros fundos sob administração do Administrador, sendo que os termos e condições firmados com cada um dos referidos fundos levam em consideração as características específicas de cada fundo.

Caso, no futuro, a Administrador venha a contratar o Gestor para prestar serviços de gestão de carteira de um novo fundo sob sua administração, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Gestor e tal fundo, representado pelo Administrador. As responsabilidades e remuneração do Gestor estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes dos relacionamentos então já mantidos entre o Gestor e o Administrador.

Na data deste Prospecto, não existem entre o Gestor e o Administrador, outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente

Na data deste prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento dos Coordenadores Contratados e das Instituições Consorciadas com os demais prestadores de serviços do Fundo

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas prestam ou poderão prestar serviços de distribuição de cotas de fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliários, (i) administrados pelo Administrador, ou (ii) cujas carteiras sejam geridas pelo Gestor, (iii) cujas ofertas públicas de distribuição sejam coordenadas pelo Coordenador Líder, (iv) cujas contas sejam auditadas pelo Auditor Independente, (v) cujos ativos sejam custodiados pelo Administrador, na qualidade de custodiante, (vi) cujas cotas sejam escrituradas pelo Administrador, na qualidade de Escriturador, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Não há nenhuma outra relação comercial relevante entre os participantes do Fundo e da Oferta que poderia de alguma forma resultar em um conflito de interesses entre os participantes. Reforça-se que as partes possuem completa independência na realização de suas respectivas atividades no âmbito do Fundo e da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO

Para obter esclarecimentos adicionais sobre o Fundo, acesse o site do Administrador, da CVM e/ou do Fundos.Net abaixo identificados, que possuirão informações adicionais sobre este Fundo.

Administrador

Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Website: <https://meritodtvm.com.br/pt/> (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse aba "Investidor" > "Mérito Fundo e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário" e selecionar o documento de interesse)

Comissão de Valores Mobiliários

Link para o os documentos relacionados ao Fundo: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, clicar em "Assuntos" e então clicar em "Regulados", em seguida selecionar "Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM)", e então "Fundos de Investimento", em seguida em "Fundos Registrados", inserir o CNPJ ou o nome do Fundo "Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, clicar em "Continuar". Após, clicar sobre o nome do Fundo e selecionar o documento de interesse)

Fundos.net

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=32397369000176> (neste *website* selecionar, no campo "Exibir Filtros" no canto superior esquerdo da página, e então em "Categoria", selecionar o documento do Fundo de interesse, e clicar em "Filtrar").



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



6. ANEXOS

ANEXO I	CÓPIA DO ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A 3ª EMISSÃO
ANEXO II	REGULAMENTO DO FUNDO EM VIGOR
ANEXO III	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO V	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO VI	INFORME ANUAL – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

CÓPIA DO ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A 3ª EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DO ADMINISTRADOR DO

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME Nº 32.397.369/0001-76

A **MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira 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/MF sob o nº 41.592.532/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administrador de carteira de valores mobiliários mediante Ato Declaratório nº 19.203, expedido em 26 de Outubro de 2021, na qualidade de instituição administradora do **MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.397.369/0001-76 (“Administrador” e “Fundo”, respectivamente), resolve:

CONSIDERANDO QUE:

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), transferido ao Administrador na abertura do dia **07.03.2022**, conforme aprovado por meio da Consulta formal deliberada pelo Cotistas (“Data da Transferência”).

Há alterações regulamentares aplicáveis ao Fundo, introduzidas pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, conforme alterada (“Instrução CVM 571”), não refletidas no Regulamento desde a Data da Transferência.

Nos termos do Artigo 17-A, inciso I da Instrução CVM 472, o Regulamento do Fundo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, 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 convenio com a CVM.

O ADMINISTRADOR RESOLVE:

1. Alterar o Regulamento, com fundamento no inciso I, do artigo 17-A, da Instrução CVM 472, para excluir o respectivo artigo 13.6.

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Funchal, 418 - 21º Andar
04551-060 - Vila Olímpia - São Paulo - SP
T. +55 (11) 3386-2555 | Ouvidoria: 0800.672-1100

2. Em razão do disposto acima, o Regulamento consolidado do Fundo passará a vigorar a com a nova redação a partir da abertura do dia **15 de março de 2022**, nos termos do Anexo I deste Ato do Administrador.

3. Ato contínuo, conforme recomendação da **MÉRITO INVESTIMENTOS S.A** com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 21º andar, Vila Olímpia – CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 15.632.652/0001-16 (“Gestora”), nos termos da cláusula 9.3 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), aprovar a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“3ª Emissão” e “Cotas”), para subscrição mediante oferta pública com as características e demais condições constantes nos artigos 9 e seguintes do Regulamento (“Oferta”) e suplemento constante no Anexo II deste Ato do Administrador:

4. Aprovar a contratação da **MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira 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, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”);

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM 472 e pela Instrução CVM 400, para a obtenção do registro automático da oferta pública das cotas do Fundo, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 400;

Sendo assim, assinam o presente instrumento, o Administrador que declara e concorda que foi firmado e assinado em formato eletrônico e/ou por meio de certificados eletrônicos, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do artigo 10, § 2º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de março de 2022

ALEXANDRE GUILGER
DESPONTIN:36836023841

Assinado de forma digital por
ALEXANDRE GUILGER
DESPONTIN:36836023841
Dados: 2022.03.14 19:52:49 -03'00'

MARCOS ALEXANDRE
IKUNO:30366967843

Assinado de forma digital por
MARCOS ALEXANDRE
IKUNO:30366967843
Dados: 2022.03.14 19:52:16 -03'00'

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora do **MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Funchal, 418 - 21º Andar

04551-060 - Vila Olímpia - São Paulo - SP

T. +55 (11) 3386-2555 | Ouvidoria: 0800.672-1100

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME Nº 32.397.369/0001-76

ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO

Suplemento das Cotas, emitidas nos termos do Ato do Administrador do **MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") inscrito no CNPJ sob o nº 32.397.369/0001-76, firmado em 14 de março de 2022, do qual este Suplemento é parte integrante.

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse anexo os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("Cotas" e "3ª Emissão").

1. **Número da emissão**: a presente emissão representa a 3ª Emissão de Cotas do Fundo;
2. **Tipo de Distribuição**: primária;
3. **Montante Total da Oferta**: até o R\$ 84.000.094,40 (oitenta e quatro milhões e noventa e quatro reais e quarenta centavos), considerando o Preço de Emissão Unitário, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Montante Total da Oferta");
4. **Quantidade Total de Cotas**: até 1.054.880 (um milhão e cinquenta e quatro mil e oitocentas e oitenta) Cotas da 3ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
5. **Lote Adicional**: em caso de excesso de demanda, o Administrador poderá optar por emitir um lote adicional de Cotas da 3ª Emissão, aumentando em até 20% (vinte por cento), a quantidade das Cotas da 3ª Emissão originalmente ofertadas correspondentes a até 210.976 (duzentas e dez mil e novecentas e setenta e seis) Cotas, no valor total de até R\$ 16.800.018,88 (dezesesseis milhões e oitocentos mil e

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Funchal, 418 - 21º Andar

04551-060 - Vila Olímpia - São Paulo - SP

T. +55 (11) 3386-2555 | Ouvidoria: 0800.672-1100

dezoito reais e oitenta e oito centavos), considerando o Preço de Emissão Unitário, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), sendo que aplicar-se-ão às Cotas da 3ª Emissão oriundas do exercício do lote adicional as mesmas condições e preço das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas ;

6. **Montante Mínimo:** o montante mínimo da Oferta correspondente à R\$ 1.000.073,17 (um milhão e setenta e três reais e dezessete centavos), correspondente a 12.559 (doze mil e quinhentas e cinquenta e nove) Cotas, considerando o Preço de Emissão Unitário (“Montante Mínimo da Oferta”);

7. **Preço de Emissão Unitário:** R\$ 79,63 (setenta e nove reais e sessenta e três centavos) por Cota, fixado nos termos da cláusula 9.3, item (b) do Regulamento, que consiste no valor patrimonial líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas;

8. **Taxa de Ingresso:** será cobrada uma taxa de distribuição de R\$ 3,02 (três reais e dois centavos), que equivale a 3,79% (três inteiros e setenta e nove centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão Unitário (“Taxa de Ingresso”), adicionalmente ao Preço de Emissão Unitário, e será utilizado exclusivamente para pagamento dos custos da Oferta, sendo eventual saldo incorporado ao patrimônio do Fundo.

9. **Preço de Subscrição:** corresponde ao Preço de Emissão Unitário, acrescido da Taxa de Ingresso (“Preço de Subscrição”), totalizando R\$ 82,65 (oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos), por cota;

Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e/ou Direito de Sobras e Montante Adicional (conforme abaixo definido) e os Investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela subscrição de cada Cota da 3ª Emissão, o Preço de Emissão Unitário da 3ª Emissão, bem como o valor da Taxa de Ingresso.

Portanto, as Cotas da 3ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação na respectiva Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão Unitário acrescido da Taxa de Ingresso e, dessa forma, cada Cota da 3ª Emissão subscrita custará R\$ 82,65 (oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos) aos respectivos subscritores.

10. **Destinação dos recursos:** observada a política de investimentos do Fundo, os

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Funchal, 418 - 21º Andar
04551-060 - Vila Olímpia - São Paulo - SP
T. +55 (11) 3386-2555 | Ouvidoria: 0800.672-1100

recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de ativos imobiliários selecionados pela Gestora;

11. **Número de séries:** série única;

12. **Colocação e Procedimento de Distribuição:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas com esforços de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM é obrigatório, nos termos da Instrução CVM 400, sob a coordenação da Coordenadora Líder;

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas da 3ª Emissão de acordo com o Plano de Distribuição, 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 de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e a este Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que 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:

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

I. 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 deste Prospecto aos Investidores;

II. o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas da 3ª Emissão poderá

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Funchal, 418 - 21º Andar
04551-060 - Vila Olímpia - São Paulo - SP
T. +55 (11) 3386-2555 | Ouvidoria: 0800.672-1100

formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas da 3ª Emissão junto ao Coordenador Líder ou junto às Instituições Consorciadas, observado o Investimento Mínimo; e

III. uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do 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 nos websites do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, 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 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 subscrição de Cotas da 3ª Emissão.

13. Público Alvo: a Oferta é destinada a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. 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;

14. Regime de Colocação: as Cotas objetos da 3ª Emissão do Fundo serão colocadas sob regime de melhores esforços, observados os termos da Instrução ICVM 400;

15. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas: as Cotas serão registradas para: (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Funchal, 418 - 21º Andar
04551-060 - Vila Olímpia - São Paulo - SP
T. +55 (11) 3386-2555 | Ouvidoria: 0800.672-1100

de Ativos, e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e autorização da B3.

16. Despesas: a realização da Oferta incorrerá nas seguintes despesas: (a) comissão de coordenação e colocação correspondente até 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) do valor das cotas efetivamente colocadas, correspondendo este custo a R\$ 2.940.003,30 (dois milhões e novecentos e quarenta mil e três reais e trinta centavos), assumindo a colocação do Montante Total da Oferta (sem considerar a colocação das cotas objeto do Lote Adicional); e (b) demais custos incluído taxa de registro na CVM, na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais e na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), despesas com publicações e prospecto, assessoria jurídica e entre outras despesas correlatas, estimados em até R\$ 245.734,30 (duzentos e quarenta e cinco mil e setecentos e trinta e quatro reais e trinta centavos). Os custos relacionados à distribuição primária das Cotas, em especial da remuneração do Coordenador Líder serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Ingresso, a ser pago pelos subscritores das Cotas, sendo certo que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472.

17. Distribuição Parcial: será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) serão canceladas (“Distribuição Parcial”), ficando o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior à Distribuição Parcial, mas não correspondente à quantidade total da emissão, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Em ambas as

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Funchal, 418 - 21º Andar
04551-060 - Vila Olímpia - São Paulo - SP
T. +55 (11) 3386-2555 | Ouvidoria: 0800.672-1100

hipóteses, não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados;

18. Direito de Preferência: será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no fechamento do dia 07 de abril de 2022 ("Data de Corte") e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo o exercício do Direito de Preferência com as seguintes características:

a. **período para exercício do Direito de Preferência:** os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, a partir de 08 de abril de 2022, inclusive, e até (i) 22 de abril de 2022, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, ou (ii) até 25 de abril de 2022, inclusive, junto à Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ n.º 67.030.395/0001-46, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo ("Período de Preferência" e "Escriturador", respectivamente), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder.

b. Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

c. A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de liquidação do Direito de Preferência, qual seja, 25 de abril de 2022 ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

d. Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, isto é, 26 de abril de 2022, o comunicado de encerramento do Período de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Preferência") no Fundos.NET e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador,

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Funchal, 418 - 21º Andar
04551-060 - Vila Olímpia - São Paulo - SP
T. +55 (11) 3386-2555 | Ouvidoria: 0800.672-1100

informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Preferência. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Preferência.

e. **posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência:** os Cotistas que possuem Cotas do Fundo no encerramento do mercado do dia 07 de abril de 2022 terão Direito de Preferência na subscrição das novas Cotas. As Cotas adquiridas a partir do dia 08 de abril de 2022, inclusive, não farão jus ao Direito De Preferência e serão negociadas ex-subscrição;

f. **fator de proporção:** na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação de fator de proporção equivalente a 3,47946551968. A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo); e

19. Direito de Subscrição de Sobras: a partir de 27 de abril de 2022, inclusive, caso existam Cotas da 3ª (terceira) Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas ("Sobras"), será conferido a cada Cotista que ao exercer seu Direito de Preferência indicou seu interesse em participar do Direito de Sobras, o direito de subscrição de Sobras ("Direito de Sobras") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na 3ª Emissão após o encerramento do Período de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Sobras, se tem interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Montante Adicional"). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, até (i) o dia 2 de maio de 2022, inclusive, junto à B3, ou (ii) até o dia 03 de maio de 2022, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o Direito de Sobras e Montante Adicional. A integralização das Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada em 9 de maio de 2022 ("Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Caso haja excesso de demanda, as Cotas destinadas ao Montante Adicional serão rateadas entre

os Cotistas que manifestaram interesse na aquisição de Montante Adicional, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nas respectivas manifestações, não sendo consideradas frações de Cotas. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Montante Adicional.

20. Negociação do Direito de Preferência: Considerando as restrições relacionadas à 3ª Emissão e os impedimentos operacionais para viabilizar a negociação do Direito de Preferência, não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência, tanto junto ao Escriturador quanto por meio da B3.

21. Período de Distribuição: as Cotas da 3ª Emissão deverão ser distribuídas em até 6 (seis) meses contados da comunicação de início da Oferta, ("Período de Distribuição"). Em até 5 (cinco) dias da data da última colocação de Cotas deverá ser disponibilizado o comunicado de encerramento da Oferta, ("Anúncio de Encerramento");

22. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 3ª Emissão: as Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo Cotista e pelo Investidor, do respectivo boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na respectiva Data de Liquidação do Direito de Preferência, Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional e na Data de Liquidação da Oferta, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador pelo Preço de Subscrição; e

23. Conversão das Cotas: quando realizada a respectiva liquidação, o Cotista receberá recibo de Cotas da 3ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 3ª Emissão depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento da Oferta, o comunicado de distribuição de rendimentos pro rata do Fundo e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Adicionalmente, a partir da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e da conversão do recibo de Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

24. Direito das cotas emitidas com relação aos próximos rendimentos que vierem a ser distribuídos: as cotas da oferta subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculadas *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, participando do rendimento integral nos meses subsequentes

25. **Direitos das Cotas da 3ª Emissão:** As Cotas da 3ª Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista.

26. **Coordenador Líder:** MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira 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/MF sob o nº 41.592.532/0001-42 (“Coordenador Líder”).

27. **Autorização:** ficam o Administrador e a Gestora autorizadas a definir todos os demais termos e condições e adotar todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta, incluindo, sem limitação, a contratação das instituições intermediárias, apresentação do pedido de registro da Oferta à CVM e o cumprimento de exigências, e celebração do contrato de distribuição das Cotas.

28. **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

29. **Cronograma Indicativo:** o cronograma indicativo abaixo estabelece os prazos e datas dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo da documentação referente ao registro da Oferta	18/mar/22
2.	Obtenção do registro da Oferta	01/abr/22
3.	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto	04/abr/22
4.	Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	07/abr/22
5.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	08/abr/22
6.	Fim do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	22/abr/22

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
 Rua Funchal, 418 - 21º Andar
 04551-060 - Vila Olímpia - São Paulo - SP
 T. +55 (11) 3386-2555 | Ouvidoria: 0800.672-1100

7.	Fim do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	25/abr/22
8.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	26/abr/22
9.	Início do Período de Direito de Sobras e Montante Adicional	27/abr/22
10.	Final do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	02/mai/22
11.	Final do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	03/mai/22
12.	Liquidação do Período de Sobras e Montante Adicional	09/mai/22
13.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional Início da Distribuição ao Mercado	10/mai/22
14.	Final da Distribuição ao Mercado	02/jun/22
15.	Data de Liquidação da Oferta	07/jun/22
16.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 6 meses

(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.

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
 Rua Funchal, 418 - 21º Andar
 04551-060 - Vila Olímpia - São Paulo - SP
 T. +55 (11) 3386-2555 | Ouvidoria: 0800.672-1100

ANEXO II

REGULAMENTO DO FUNDO EM VIGOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO

DO

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.397.369/0001-76

Datado de
15 de março de 2022

ÍNDICE

I.	DO FUNDO	3
II.	DEFINIÇÕES.....	3
III.	PÚBLICO ALVO	7
IV.	DO OBJETIVO DO FUNDO	7
V.	DA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	7
VI.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.....	13
VII.	DOS FATORES DE RISCO	19
VIII.	DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	22
IX.	DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.....	24
X.	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	25
XI.	DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE	30
XII.	DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	32
XIII –	DAS INFORMAÇÕES	33
XIV.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	34
XV.	DOS CONFLITOS DE INTERESSE.....	35
XVI.	DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	36
XVII.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	37
XVIII.	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	38
XIX.	DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	39
XX.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	41

REGULAMENTO DO MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

I. DO FUNDO

1.1 O Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, cujo objetivo está descrito no item 4.1 abaixo.

II. DEFINIÇÕES

2.1 Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

“Administrador”

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal n.º 418 – 21º Andar – Vila Olímpia, São Paulo/SP-, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 41.592.532/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de valores mobiliários mediante Ato Declaratório n.º 19.203, expedido em 26 de outubro de 2021, doravante denominada Administradora.

“Assembleia Geral de Cotistas”:

é a assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo X deste Regulamento;

“Ativos Imobiliários”:

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;

ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;

“Auditor Independente”:

PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES S/S, sociedade simples, inscrita no CNPJ sob o nº 18.227.733/0001-29, com sede na Avenida Francisco Matarazzo, nº 404, 2º Andar Conj. 201, no bairro de Água Branca, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sociedade devidamente cadastrada na CVM para a prestação de serviços de auditoria independente, como responsável pela auditoria do Fundo;

“B3”:

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“CEPAC”:

Certificados de Potencial Adicional de Construção, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

“Cotas”:

todas e quaisquer cotas de emissão do Fundo;

“Cotistas”:

os detentores de Cotas do FII, sendo que os Cotistas:

i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e

ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento do preço de integralização das Cotas que respectivamente subscreverem;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

<u>“Custodiante”</u>	PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de valores mobiliários mediante Ato Declaratório nº 12.691, expedido em 16 de Novembro de 2012.
<u>“Dia Útil”</u> :	qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado nacional;
<u>“Dia Útil B3”</u> :	qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional, feriado no estado de São Paulo, feriado na cidade de São Paulo ou em dias que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3;
<u>“Encargos do Fundo”</u> :	são os custos e despesas descritos no item 12.1 deste Regulamento, que são de responsabilidade do Fundo e serão debitados automaticamente, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido do Fundo;
<u>“Fundo”</u> :	MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;
<u>“Gestor”</u> :	MÉRITO INVESTIMENTOS S.A. , sociedade anônima com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 21º andar, inscrita no CNPJ/MP 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;
<u>“Investidores Qualificados”</u>	investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539;

“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 555</u> ”:	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	laudo de avaliação que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição de imóveis, bens e direitos de uso pelo Fundo;
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	o patrimônio líquido do Fundo, calculado para fins contábeis de acordo com a Cláusula XVI abaixo
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	a política de investimento adotada pelo Fundo para realização de seus investimentos, nos termos da Cláusula VI deste Regulamento;
“ <u>Regulamento</u> ”:	o presente regulamento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
“ <u>Representante(s) dos Cotistas</u> ”:	a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído no item 11.1 deste Regulamento;
“ <u>Taxa de Ingresso</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído no item 11.3 deste Regulamento;

“Taxa de Performance”: tem o significado que lhe é atribuído no item 11.2 deste Regulamento;

III. PÚBLICO ALVO

3.1 As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a 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, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

3.2 Não há restrições quanto ao limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista.

IV. DO OBJETIVO DO FUNDO

4.1 O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Cotas de outros Fundos de Investimentos Imobiliários e Ações de Companhias Abertas;

V. DA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

5.1 Administração. A administração do Fundo será exercida pela **MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 19.203, expedido em 26 de outubro de 2021.

5.1.1 Limitações do Administrador. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

5.2 Gestão. A gestão da carteira do Fundo será exercida pela **MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**, acima qualificada, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 12.486, de 26 de julho de 2012.

5.3 Custódia e Registro de Cotas. As atividades de custódia e registro de Cotas do Fundo serão exercidas diretamente por sociedade regularmente credenciada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia, a ser contratada pelo Administrador em nome do Fundo.

5.3.1 O Custodiante só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração ou gestão do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

5.4 Auditoria. A atividade de auditoria independente será exercida pela **PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES** – Sociedade Simples, acima qualificada.

5.5 Serviços de responsabilidade do Administrador. O Administrador do Fundo deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, mediante contratação de terceiros em nome do Fundo, observado o disposto neste Regulamento:

- i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- iii) escrituração de Cotas;
- iv) custódia de ativos financeiros;
- v) auditoria independente; e
- vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

5.5.1 Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços referidos no item 5.5, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou desde que previsto no presente Regulamento.

5.5.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Ativos Imobiliários, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

5.5.3 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

5.5.4 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos “iv” e “v” do item 5.5 acima serão considerados despesas do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos “i”, “ii”, “iii” e “vi” serão arcados pelo Administrador do Fundo.

5.6 Atribuições do Administrador. Compete ao Administrador, observado o disposto neste Regulamento:

- i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;
- v) transigir;
- vi) representar o Fundo em juízo e fora dele; e
- vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo.

5.7 Serviços Facultativos. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- i) distribuição de Cotas;
- ii) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Empreendimentos Imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e
- iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

5.7.1 Os serviços a que se refere o item 5.7 acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por estes contratados, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

5.7.2 Não obstante o acima disposto, os serviços a que se refere o inciso "ii" do item 5.7 serão prestados por empresa de consultoria especializada, mediante instrumento contratual específico, cujos honorários serão deduzidos da remuneração a ser paga ao Administrador.

5.8 Obrigações do Administrador. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:

- i) adquirir os ativos que comporão o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição do Gestor, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- ii) providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar que tais Ativos Imobiliários:
 - a. não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;
 - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
 - a. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b. os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - c. a documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - d. os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e
 - e. o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, do Gestor e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos do capítulo V deste Regulamento;
- iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar, quando aplicável e conforme orientações do Gestor, todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

- vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;
- viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso "iii" do item 5.8 até o término do procedimento;
- ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos nos Capítulos XIII e XIV do presente Regulamento;
- x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, e o andamento dos Empreendimentos Imobiliários;
- xiii) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas:
 - a. exemplar do Regulamento do Fundo;
 - b. Prospecto de Oferta Pública de Cotas do Fundo, se for o caso; e
 - c. documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Investidor tenha que arcar.

5.8.1 O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas do Fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justifiquem tratamento desigual.

5.8.2 O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

5.9 Vedações. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair empréstimos;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão de Cotas do Fundo;
- viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- ix) sem prejuízo do disposto na Cláusula XV e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e a Empreendedora;
- x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

5.9.1 A vedação prevista no inciso “x” do item 5.9 acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

5.9.2 O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

5.10 **Vedações Adicionais.** É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

- i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;
- ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e
- iii) adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

5.11 Responsabilidade. O Administrador e o Gestor serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

5.12 Exclusão de Responsabilidade por Força Maior. O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

VI. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

6.1 Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, por indicação do Gestor, conforme a Política de Investimento descrita neste Regulamento.

6.2 O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários:

- 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;

6.3 Respeitada a aplicação preponderante nos Ativos Imobiliários listados no item 6.2 acima, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em:

- i) Terrenos e unidades autônomas;
- ii) CEPAC;
- iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e
- iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.
- v) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- vi) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- viii) letras hipotecárias;
- ix) letras de crédito imobiliário; e
- x) letras imobiliárias garantidas.

6.3.1 Uma vez integralizadas as cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada conforme 6.2 e 6.3, deverá ser aplicada em:

- i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e
- ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio Líquido do Fundo.

6.3.1.1 O Fundo pode manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

6.4. Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação (correspondentes a percentuais do Patrimônio Líquido do Fundo) por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes dos itens 6.4.1 e 6.4.2 abaixo e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e de reenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555:

6.4.1 Limites por Emissor:

instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil	20%
companhia aberta	10%
fundo de investimento	10%
pessoa física	5%
pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil	5%
União Federal	100%

6.4.1.1 Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos no item 6.4.1 acima:

- i) considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou co-obrigados pela liquidação do ativo financeiro;
- ii) considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, controlados, coligados ou com ele submetidos a controle comum;
- iii) considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;
- iv) considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% (dez por cento) ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora;
- v) considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que exija no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.

6.4.1.2 O Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de empresas a eles ligadas, observando-se, ainda, cumulativamente, que:

- i) é vedada a aquisição de ações de emissão do Administrador; e
- ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.4.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quórum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

6.4.1.3 O valor das posições do fundo em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos no item 6.4.1, cumulativamente, em relação:

- i) ao emissor do ativo subjacente; e
- ii) à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

6.4.1.4 Para efeito do disposto no item 6.4.1.3, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo fundo, apurado com base em metodologia consistente e passível de verificação.

6.4.1.5 Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, as posições detidas pelo fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

6.4.1.6 Nas operações compromissadas, os limites estabelecidos para os emissores serão observados:

- i) em relação aos emissores dos ativos objeto:
 - a. quando alienados pelo Fundo com compromisso de recompra; e
 - b. cuja aquisição tenha sido contratada com base em operações a termo a que se refere o art. 1º, inciso V, do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional, sem prejuízo do disposto nos itens 6.4.1.4 e 6.4.1.5 acima;

ii) em relação à contraparte do Fundo, nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

6.4.1.7 Não se submeterão aos limites de que trata este artigo as operações compromissadas:

i) lastreadas em títulos públicos federais;

ii) de compra, pelo Fundo, com compromisso de revenda, desde que contem com garantia de liquidação por câmaras ou prestadoras de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM; e

iii) de vendas a termo, referidas no art. 1º, inciso V, do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional.

6.4.1.8 Serão observadas as disposições previstas nos itens 6.4.1.4 a 6.4.1.5 deste artigo nas seguintes modalidades de operações compromissadas:

i) as liquidáveis a critério de uma das partes (art. 1º, inciso I, alínea “c”, e inciso II, alínea “c” do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 26 de janeiro de 2006, do Conselho Monetário Nacional); e

ii) as de compra ou de venda a termo (art. 1º, incisos V e VI do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional).

6.4.1.9 Ficam vedadas:

i) as aplicações, pelo fundo, em cotas de fundos que nele invistam; e

ii) as aplicações em cotas de fundos que não estejam previstos nos subitens “a” a “h” do item 6.4.2. abaixo.

6.4.2. Cumulativamente aos limites por emissor, o fundo observará os seguintes limites de concentração por Modalidade de Ativo Financeiro:

a	cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 555	20%
---	---	-----

b	cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 555	20%
c	cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	100%
d	cotas de Fundos de Investimento em direitos creditórios - FIDC	100%
e	cotas de fundos de investimento em fundos de investimento em direitos creditórios - FIC-FIDC	100%
f	cotas de fundos de índice admitidos à negociação em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado	20%
g	certificados de recebíveis imobiliários - CRI	100%
h	Outros ativos financeiros não previstos nos subitens "i" a "m" deste item 6.7.2 e desde que permitidos pela Instrução CVM 555.	20%
i	títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos	100%
j	ouro, desde que adquirido ou alienado em negociações realizadas em bolsas de mercadorias e futuros;	0%
k	títulos de emissão ou co-obrigação de instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil	100%
l	valores mobiliários diversos daqueles previstos nos subitens "a" a "h", desde que registrados na CVM e objeto de oferta pública de acordo com a Instrução CVM 400.	100%
m	contratos derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados nos subitens "a", "b", "f" e "h".	100%

6.4.2.1 As operações com contratos derivativos referenciados nos ativos listados nos subitens "a", "b", "f" e "h" do item 6.4.2. acima incluem-se no cômputo dos limites estabelecidos para seus ativos subjacentes, observado o disposto no item 6.4.1.4.

6.4.2.2 Aplicam-se aos ativos objeto das operações compromissadas em que o Fundo assuma compromisso de recompra os limites de aplicação de que trata o item 6.4.2 acima.

6.5 Na consolidação das aplicações do fundo investidor com as dos fundos investidos, os limites de aplicação referidos nos itens 6.4.1 e 6.4.2 não serão excedidos, observado, entretanto, que os fundos de investimento em cotas não serão obrigados a consolidar as aplicações em cotas de fundos de investimento permitidos pela Instrução CVM 555 cujas carteiras sejam geridas por terceiros não ligados ao administrador ou ao gestor do fundo investidor.

6.6 Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Administrador deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM para exercer tal atividade.

6.7 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.

6.8 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.

6.9 O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

VII. DOS FATORES DE RISCO

7.1 Fatores de Risco. 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.

7.2 Riscos relacionados à liquidez. 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, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Qualificado, a não ser que tenha sido realizada oferta pública com a devida apresentação de prospecto, nos termos da Instrução CVM nº 400. 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.

7.3 Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme o item 3.2 acima, 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.

7.4 Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

7.5 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, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

7.6 Risco de desapropriação. De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal dos imóveis e conseqüentemente o resultado do Fundo.

7.7 Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, 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.

7.8 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.

7.9 Risco de concentração da carteira do Fundo. Não há qualquer indicação na Política de Investimento 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.

7.10 Riscos tributários. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

7.11 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 brasileiro 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 Federal, o Banco Central do Brasil, 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.

7.12 Risco jurídico. A estrutura financeira, econômica e jurídica deste Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

7.13 Riscos 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.

7.14 Riscos do Incorporador/Construtor. A Empreendedora, construtora ou incorporadora de bens 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.

7.15 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.

7.16 Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ao controle do Administrador, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

VIII. DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

8.1 Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

8.2 Amortização. As Cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação do Administrador aos Cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

8.3 Liquidação. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

8.3.1 Após a partilha de que trata o item 8.3 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

8.3.2 Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

8.3.3 Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 8.3 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

8.3.4 O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

8.3.5 Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I – no prazo de 15 (quinze) dias:

- i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

II – no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o item 8.3, acompanhada do relatório do auditor independente.

8.3.6 Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

IX. DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

9.1 Cotas. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais. A cada emissão, serão distribuídas Cotas que atribuirão a seus respectivos titulares os mesmos direitos.

9.1.1 Após a 1ª emissão, a aquisição de novas Cotas será efetuada mediante a cobrança da Taxa de Ingresso estabelecida no item 11.3.

9.1.2 Os Cotistas:

- i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento do preço de integralização das Cotas que respectivamente subscreverem;

9.1.3 Não haverá resgate de Cotas.

9.2 O Fundo emitiu 26.000,00 (vinte e seis mil) Cotas, com um valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, no valor total de R\$ 2.600.0000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais) no âmbito da 1ª emissão de Cotas.

9.3 Novas Emissões: A Administradora fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a emitir novas cotas do Fundo, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que observada a característica abaixo:

(i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão: O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo será de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo que o preço unitário de emissão será fixado de acordo com: (a) média do preço de fechamento das cotas do Fundo negociados na B3, referente os 10 (dez) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (b) o valor patrimonial líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; e/ou (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo. Todas as demais condições da oferta serão definidas pelo Administrador e poderão ser realizadas nos termos da Instrução CVM n.º 400 ou da Instrução CVM n.º 476.

9.3.1 Na ocorrência de subscrição e integralização de Cotas, será devida, pelo Cotista, Taxa de Ingresso, a qual não integra o preço de integralização da Cota.

9.4 Negociação. As Cotas, após a integralizadas serão negociadas no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

X. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

10.1 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- ii) alteração do Regulamento;
- iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- iv) emissão de novas Cotas;
- v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472;
- xii) alteração da taxa de administração nos termos da Instrução CVM 472;
- xiii) amortização de Cotas do Fundo; e
- xiv) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto.

10.1.1 O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

10.1.2 Às alterações ao Regulamento do Fundo aplica-se, no que couber, o disposto na Instrução CVM 555.

10.1.3 A alteração ao Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data do protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, com inteiro teor das deliberações e do Regulamento consolidado do Fundo.

10.2 Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

10.2.1 A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

10.3 A convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo observará, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472. Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral e procedimentos de consulta formal.

10.3.1. A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

(i) – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

(ii) – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

10.4 O Administrador do Fundo deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização.

10.5 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 10.5.2 abaixo, cabendo a:

I - cada Cota 1 (um) voto aos cotistas que detenham 10% (dez por cento) ou menos das cotas emitidas pelo fundo.

II – cada Cota 1 (um) voto limitado a 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo aos cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo.

10.5.1. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias ou, excepcionalmente, em prazo maior, desde que expresso o prazo na comunicação. A consulta deverá constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. Para fins de verificação de quórum, serão consideradas somente as consultas efetivamente respondidas pelos cotistas. Os cotistas que não enviarem a resposta no prazo determinado pelo Administrador não serão considerados.

10.5.2. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos “ii”, “iii”, “v”, “vi”, “viii”, “xi” e “xii” do item 10.1 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

10.5.3. Os percentuais de que trata o item 10.5.2 acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

10.5.4 – As deliberações relativas às demonstrações contábeis do FUNDO que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento do COTISTA, nos termos do artigo 74 da ICVM 555.

10.6 Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

10.6.1 Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia útil de antecedência à data prevista para realização da Assembleia Geral, nos termos da respectiva convocação.

10.7 O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

10.8 É facultado a qualquer Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso "i" do item 10.7 acima.

10.8.1 O administrador do fundo que receber a solicitação de que trata o item 10.8 deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

10.8.2 Nas hipóteses previstas no item 10.8, o administrador do fundo pode exigir:

- I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

10.8.3 É vedado ao administrador do fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item **10.8**;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item **10.8.2**.

10.8.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo administrador do fundo, em nome de cotistas serão arcados pelo fundo.

10.9 Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- i) o Administrador ou o Gestor;
- ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- v) 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
- vi) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

10.10 Não se aplica a vedação prevista no item 10.9 acima quando:

- i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos “i” a “vi” do item 10.9 acima; ou
- ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais 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.
- iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

10.11 A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representante dos Cotistas”).

10.11.1 A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas

presentes e que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem)

cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

10.11.2 Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitido a reeleição.

10.11.3 A função de representante dos cotistas é indelegável.

10.12 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- i) ser Cotista do fundo;
- ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- iii) não exercer cargo ou função na Empreendedora do Empreendimento Imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- v) não estar em conflito de interesses com o fundo; e
- vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

XI. DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE

11.1 Taxa de Administração. Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 1,0% (um por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido 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 pagas 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% 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% 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 Índice Geral de Produtos ao Mercado-IPGM, a cada 12 (doze) meses.

11.1.1. A Taxa de Administração prevista na cláusula 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.

11.2 Taxa de Performance. Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração. 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 .

11.2.1 Caso a Taxa de Performance apurada seja negativa, esta deverá ser apropriada de maneira a compensar taxas de performance positivas.

11.3 Taxa de Ingresso. Significa a taxa devida pelos Cotistas do Fundo quando da subscrição e integralização das Cotas, indicada no Boletim de Subscrição, equivalente a um percentual fixo sobre o montante integralizado pelo Cotista que exercer o direito de preferência e pelos demais que adquirirem Cotas no Mercado. A taxa de ingresso será definida em Ato do Administrador ou em Assembleia Geral de Cotistas a cada emissão de cotas e será equivalente aos custos da oferta pública de Cotas.

XII. DOS ENCARGOS DO FUNDO

12.1 São Encargos do Fundo:

- i) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- viii) honorários e despesas relacionados às atividades de: (a) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Empreendimentos Imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, se for o caso;
- ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções, se for o caso;
- x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

- xv) despesas com registro de documentos em cartório; e
- xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

12.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

XIII – DAS INFORMAÇÕES

13.1 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras
 - b) o parecer do Auditor Independente.
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução da CVM 571.
- iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

13.2 O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

13.3 O administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

13.4 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- iii) fatos relevantes.
- iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no item 13.1, iv) do regulamento.

13.5 A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

13.5.1 O administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.5.2 A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

13.5.3 As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem, desde que expressamente previsto no regulamento do fundo, ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

XIV. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1 O exercício do Fundo será encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

14.1.1 A data do encerramento do exercício do Fundo será em 31 de dezembro de cada ano.

14.1.2 As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, pelo Auditor Independente, registrado na CVM.

14.1.3 As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Empreendimentos Imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

14.1.4 O Fundo terá escrituração contábil destacada da de seu Administrador.

XV. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

15.1 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- i) A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- ii) A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas;
- iii) A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- iv) A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços do Fundo; e
- v) A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou pessoas a ele ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM 472.

15.2 Consideram-se pessoas ligadas:

- i) A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas;
- ii) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- iii) Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.

15.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou ao Gestor.

15.4 As demais operações entre o Fundo e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

XVI. DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

16.1 Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades ("Patrimônio Líquido").

16.2 As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

- i) Os investimentos do Fundo representados por ações e/ou cotas de sociedades serão contabilizados pelo seu valor contábil atualizados por equivalência patrimonial, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação em vigor;
- ii) Os investimentos do Fundo representados por imóveis ou direitos reais sobre imóveis serão contabilizados pelo valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição e atualizado anualmente ou pelo seu preço de custo até sua alienação, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação em vigor;
- iii) Os investimentos do Fundo representados por valores mobiliários serão avaliados a preço de mercado, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação em vigor;
- iv) Os demais ativos do Fundo serão avaliados na forma da legislação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados pelo Administrador.

XVII. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

17.1 A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 14.1.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente poderá ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

17.1.1 Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em valores mobiliários, excluídas as despesas operacionais, os valores de depreciação dos imóveis, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo.

17.1.2 Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas.

17.2 O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano.

17.3 Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis B3, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

17.4 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 17.2, acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil B3 de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Administrador.

17.5 O Gestor irá apurar e informar ao Administrador, mensalmente, no último Dia Útil B3 de cada mês, os valores que serão distribuídos a título de rendimento aos Cotistas, os quais serão pagos no 10º Dia Útil B3 do mês subsequente.

XVIII. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1 A Lei 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário são 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.

18.2 O presente Regulamento garante a distribuição de lucros prevista no inciso "i" do item 18.1, acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

18.3 De acordo com o inciso III do parágrafo único do artigo 3º da Lei 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- i) O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- ii) O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- iii) As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18.4 Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos "i" e "ii" do item 18.3, acima; já quanto ao inciso "iii", o Administrador manterá as Cotas admitidas para negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela B3.

18.5 No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os rendimentos.

XIX. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

19.1 O Administrador e/ou Gestor será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

19.1.1 Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a:

- i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia;
- ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

19.1.2 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item 19.1.1 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

19.1.3 Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

19.1.4 O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no item 19.1.7 abaixo.

19.1.5 No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

19.1.6 Após concluído o procedimento referido no inciso “ii” do item 19.1.1, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

19.1.7 Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

19.2 No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

19.2.1 Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no inciso “ii” do item 19.1.1.

19.2.2 Aplica-se o disposto no inciso “ii” do item 19.1.1., mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

19.2.3 Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

19.3 Nas hipóteses referidas nos itens e 19.1 e 19.2, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

19.3.1 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

19.4 Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

XX. DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1 Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

20.1.1 As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

20.2 Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400

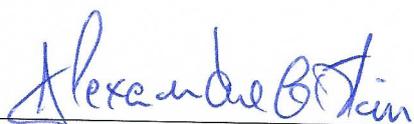
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.592.532/0001-42, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de cotas da 3ª (terceira) emissão ("3ª Emissão") do **MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforma alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o n.º 32.397.369/0001-76 ("Oferta", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), administrado pela **MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARAR** que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas, pelo Fundo, por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas, precisas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, aquelas referentes ao registro do Fundo perante a CVM e as constantes do estudo de viabilidade que integram o prospecto ("Prospecto") do Fundo e da Oferta, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (iii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o estudo de viabilidade, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 15 de março de 2022.

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
COORDENADOR LÍDER



Por: **ALEXANDRE GUILGER DESPONTIN**
Cargo: **DIRETOR**



Por: **Marcos Alexandre Ikuno**
Cargo: **Diretor**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO
56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

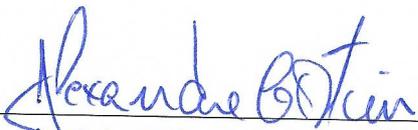
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.592.532/0001-42, neste ato representada na forma de seu contrato social, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforma alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o n.º 32.397.369/0001-76 ("Fundo"), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("Cotas", "Oferta" e "3ª Emissão", respectivamente), **DECLARAR** que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto ("Prospecto") da Oferta contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, do Administrador e de suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) as informações constantes do estudo de viabilidade contidas no Prospecto da Oferta foram elaboradas de acordo com as normas pertinentes e são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 15 de março de 2022.

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADOR


Por: **ALEXANDRE GUILGER DEBRONTIN**
Cargo: **DIRETOR**


Por: **Marcos Alexandre Ikuno**
Cargo: **Director**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

3ª EMISSÃO DE COTAS

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

A EXPECTATIVA DE RETORNO INSERIDA NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE FOI OBTIDA A PARTIR DE DETERMINADAS PREMISSAS. TAIS PREMISSAS SÃO INDICADORES ATUAIS UTILIZADOS PARA A REALIZAÇÃO DO PRESENTE DOCUMENTO, QUE PODEM NÃO SE CONCRETIZAR OU NÃO PERMANECER AS MESMAS DURANTE A OPERAÇÃO DO FUNDO, E, AINDA QUE SE CONCRETIZEM NO TODO OU EM PARTE, INÚMEROS OUTROS FATORES, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES REFERIDOS NO PROSPECTO, PODEM SER DETERMINANTES PARA QUE AS TAXAS ESPERADAS DE RETORNO NÃO SEJAM ALCANÇADAS.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. O GESTOR UTILIZARÁ SUA EXPERIÊNCIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

Sumário

O Objetivo	3
Nossa Estratégia	3
Premissas do estudo de viabilidade	3
O Mercado de FIIs e de Ações	4
Destinação dos Recursos	7
Alocação por classe de ativo	8
Expectativa de Resultados	9
Conclusão	12

O Objetivo

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários a longo prazo, preponderantemente através da aquisição de Cotas de outros Fundos de Investimentos Imobiliários e Ações de Companhias Abertas do segmento Imobiliário.

O presente Estudo utiliza premissas com base em fatos históricos, situação atual e nas expectativas futuras da economia, do mercado imobiliário e na visão da gestora para o Fundo nos períodos futuros. Desta forma, as conclusões do Estudo não são, e não devem ser assumidas como garantia de rendimento presente ou futuro.

O objetivo deste Estudo é estimar a viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 3ª Emissão do Fundo.

Nossa Estratégia

Como um fundo de Fundos e Ações Imobiliárias, a principal estratégia é de alocação em ativos com as melhores perspectivas de elevação de renda e/ou ganho de capital, no longo prazo. Oportunidades de ganhos de curto e curtíssimo prazos serão avaliadas, mas não constituem o principal objetivo da gestão. A equipe de gestão concentrará esforços em busca de ativos de qualidade, com valor intrínseco ainda não precificados corretamente pelo mercado e que apresentem boa relação entre Risco e Retorno.

Cada oportunidade apresentada será devidamente avaliada por um comitê interno de investimentos. A experiência de mais de 10 anos do time de gestão no segmento imobiliário será aplicada na gestão ativa do portfólio, trazendo uma vantagem competitiva para o fundo na análise de oportunidades, proporcionando uma avaliação mais robusta dos investimentos e resultando em possibilidade de ganhos consistentes aos nossos cotistas.

Premissas do estudo de viabilidade

Características da oferta: Oferta primária de até R\$84.000.094,40 (oitenta e quatro milhões e noventa e quatro reais e quarenta centavos) com a possibilidade de acréscimo de R\$ 16.800.018,88 (dezesseis milhões e oitocentos mil e dezoito reais e oitenta e oito centavos) por conta da eventual distribuição das Cotas adicionais. No âmbito da oferta primária, será admitida a colocação parcial, com o montante mínimo de R\$1.000.073,17 (um milhão e setenta e três reais e dezessete centavos)

Taxa de administração: 1,00% (um por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido

Taxa de performance: 20% (vinte por cento) do que exceder a variação de 100% do CDI

Demais despesas: Foram consideradas Taxas CVM, Anbima, B3 e demais despesas gerais administrativas como auditoria e outros.

Prazo de alocação: 2 (dois) meses após o encerramento da oferta

Metodologia: A metodologia aplicada na presente análise é baseada na geração de caixa dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, descontados o fluxo pelas despesas recorrentes do

veículo. Considera-se que os rendimentos do Ativos, deduzidos das despesas, serão distribuídos mensalmente aos cotistas nos termos do Regulamento do Fundo.

O Mercado de FII's e de Ações

O mercado de fundos imobiliários apresentou forte expansão nos últimos 3 anos em número de investidores, atingindo recorde de mais de 1,5 milhão de investidores em 2021. Esse aumento pode ser explicado pela atratividade desse investimento pela isenção de imposto de renda, possibilidade de renda passiva por meio dos dividendos, maior liquidez quando comparado aos imóveis físicos.

Além da alta do número de investidores, a quantidade de fundos imobiliários registrados na CVM aumentou 105,40% nos últimos 5 anos. Esse movimento se mostra benéfico para os FOFs, haja vista que aumenta a capacidade de diversificação da carteira de investimentos e os potenciais retornos para os cotistas.



Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários – dezembro 2021



Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários – dezembro 2021

Mesmo em um cenário de pandemia, as captações dos fundos se mantiveram em patamares históricos. Atingindo recordes em todos os anos desde 2018.

Além da evolução da captação dos fundos, foi possível observar valores expressivos em termos de volume total negociado. Nos últimos 5 anos, o volume de negociações aumentou mais de 615%, o que demonstra maior liquidez e consolidação do ativo no mercado, o que resulta em oportunidades de entrada para fundos de fundos.

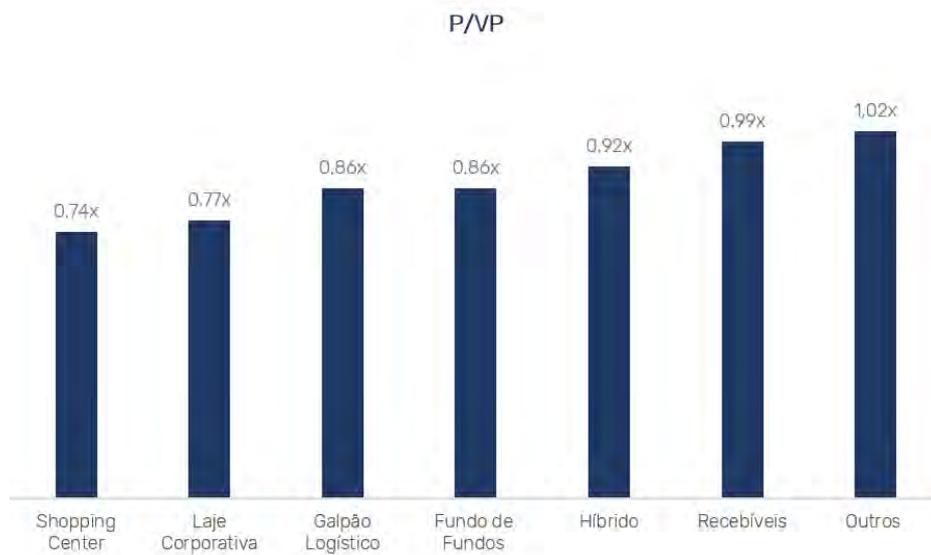


Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários – dezembro 2021



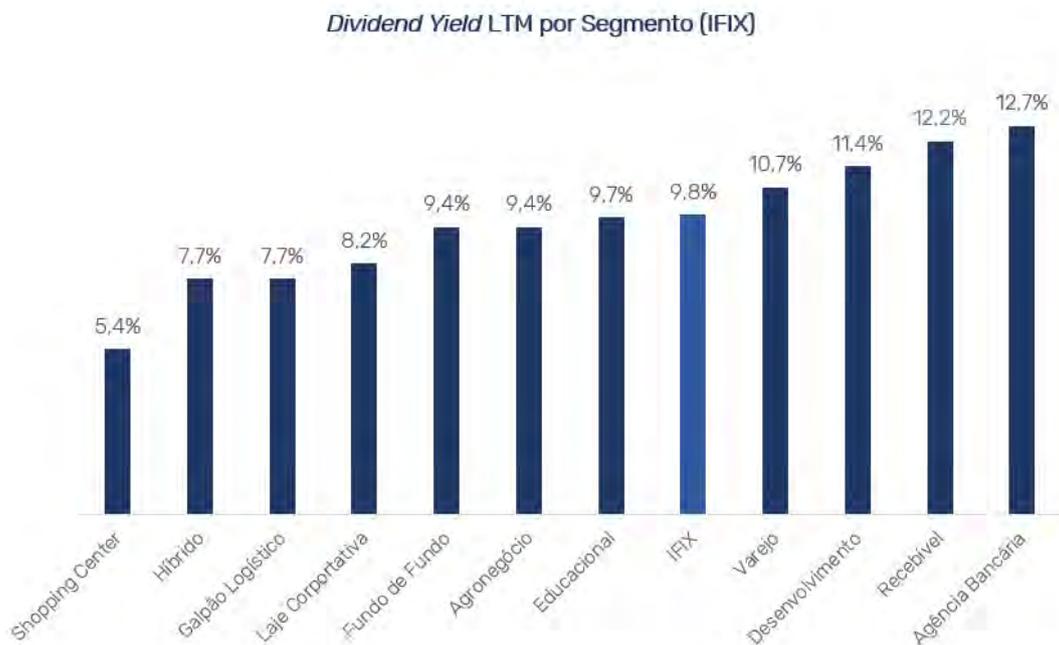
Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários – dezembro 2021

Em relação ao mercado secundário, a maioria dos segmentos que compõem o IFIX apresentam um valor de mercado abaixo do valor patrimonial no encerramento de 2021, o que representa um bom momento para alocação.



Fonte: Economatica - dezembro 2021

Embora as cotas dos fundos imobiliários tenham sofrido uma desvalorização recente no mercado secundário, a distribuição de rendimentos se manteve em patamares bastante atrativos, conforme gráfico abaixo:



Fonte: Economatica - dezembro 2021

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

No mercado de ações, ativos com bons fundamentos são negociados a múltiplos baixos comparados à média histórica, indicando preços atrativos de entrada e potenciais retornos no médio e longo prazo.

Acerca das ações do segmento imobiliário, muitas companhias vêm reportando redução de vacância e de inadimplência, em conjunto com um crescimento de vendas e de

lançamentos, resultando em aumento de receita, de margem e de lucro. Tais fatores, combinado com a recente desvalorização das ações, configura um bom momento para a aquisição desses ativos.

Destinação dos Recursos

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a gestora acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes nesse material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral do prospecto e do regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” antes de investir seus recursos.

Os recursos da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, com foco em cotas de FII e Ações Imobiliárias, bem como de Ativos de Liquidez.

O Fundo poderá utilizar os recursos da Oferta para adquirir cotas de FII administrados ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou suas afiliadas, conforme o Regulamento. O Fundo poderá subscrever Cotas de FII e Ações em ofertas públicas primárias ou adquiri-las em mercado secundário, bem como negociar, comprar, exercer ou alienar a terceiros o direito de preferência para a subscrição ou aquisição de Cotas de FII e Ações Imobiliárias.

Caso a captação alvo não seja integralmente atingida, ou seja, captação parcial ou inferior ao alvo, conseguimos readequar as alocações e ponderar proporcionalmente, de forma a não afetar ou impactar o resultado deste estudo de viabilidade. O mesmo racional se aplica nos casos de lotes extra e adicional serem necessários, para atender a demanda por cotas do fundo.

Dessa forma, considerando uma curva de alocação dos recursos e o investimento em ativos previstos na política de investimentos, é possível projetar as receitas, despesas e o resultado do Fundo para um período de 60 (sessenta) meses. As conclusões da análise serão apresentadas ao final deste Estudo.

As inflações e CDI projetados para os próximos anos neste estudo de viabilidade foram extraídas as curvas de swap de DIXPRÉ, DIXIPCA e DIXIGPM da B3 e Relatório Focus – na data de 14/12/2021.

IPCA	
2022	5,63%
2023	7,67%
2024	6,52%
2025	6,84%
2026	7,00%
2027	7,69%

IGP-M	
2022	6,38%
2023	7,50%
2024	6,84%
2025	6,66%
2026	6,63%
2027	6,93%

Premissa de DI:

CDI	
2022	12,78%
2023	12,55%
2024	12,61%
2025	12,49%
2026	12,62%
2027	13,08%

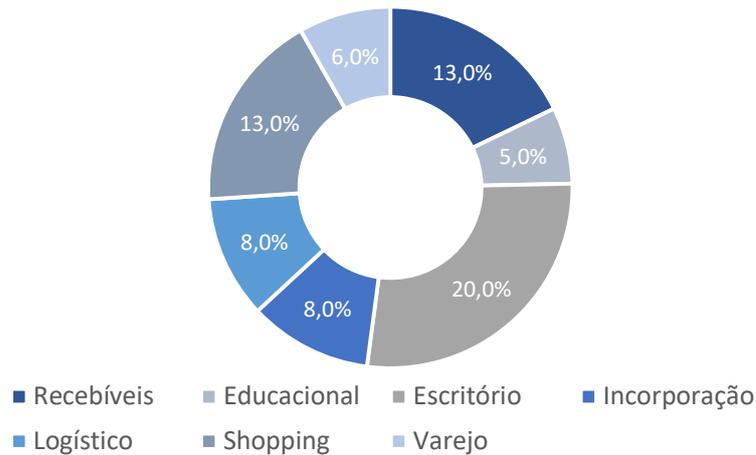
Alocação por classe de ativo

Considerando as restrições e critérios previstos na Política de Investimentos, optou-se, neste Estudo, pela seguinte alocação dos recursos da 3ª Emissão de forma ideal:

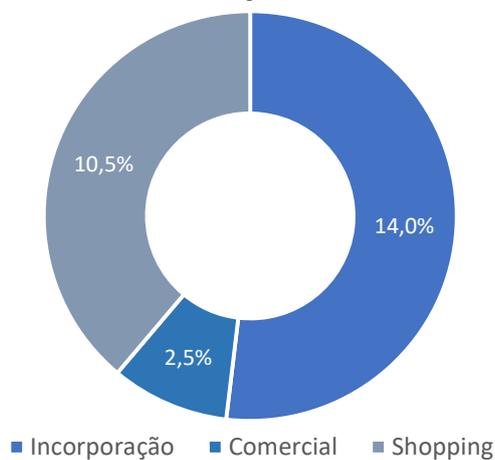
- (i) 73% (setenta e três por cento) em de Cotas de FII;
- (ii) 27% (vinte e sete por cento) em Ações Imobiliárias.

As Cotas de FII foram divididas conforme sua classificação por segmentos de atuação ou destinação dos imóveis.

Carteira de Fundos Imobiliários



Carteira de Ações Imobiliárias



Expectativa de Resultados

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a gestora acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes nesse material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral do prospecto e do regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” antes de investir seus recursos.

Classe Segmento Alocação

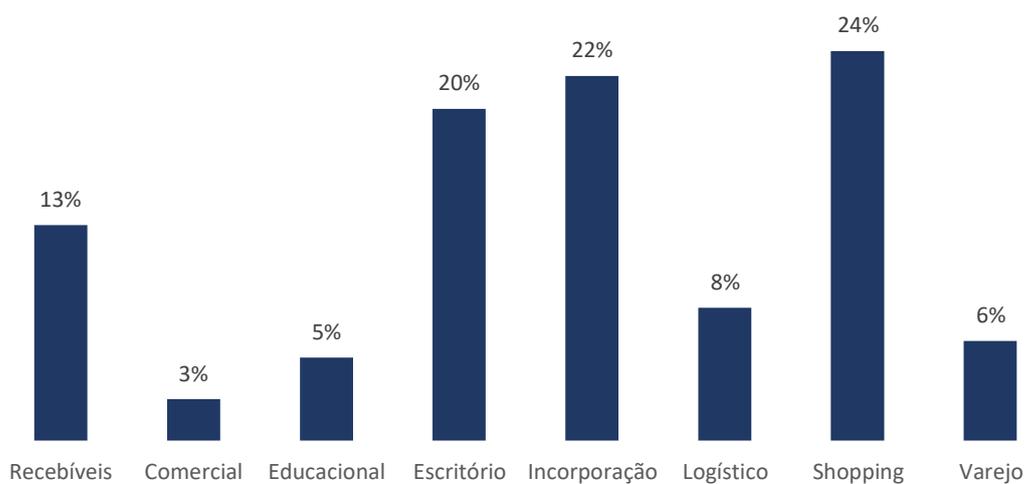
FIIs	Recebíveis	13,0%
	Educacional	5,0%
	Escritório	20,0%
	Incorporação	8,0%
	Logístico	8,0%
	Shopping	13,0%
	Varejo	6,0%

Ações	Incorporação	14,0%
	Comercial	2,5%
	Shopping	10,5%

Caixa*	0%
--------	----

* em alocação máxima

Exposição Setorial Consolidada



	12 Meses		24 Meses		36 Meses		48 Meses		60 Meses	
Receita Total R\$	11.665.470		13.642.085		15.082.548		16.614.386		18.799.810	
Rendimentos de FII's Investidos	7.566.655	65%	9.603.678	70%	10.485.950	70%	11.341.923	68%	12.495.628	66%
Ganho de Capital de FII (Liq)	1.227.273	11%	1.667.472	12%	2.022.955	13%	2.351.685	14%	2.852.366	15%
Dividendos de Ações	382.636	3%	317.185	2%	347.393	2%	388.779	2%	446.597	2%
Ganho de Capital de Ações (Liq)	2.375.000	20%	1.968.750	14%	2.156.250	14%	2.475.000	15%	2.964.844	16%
Receita de Renda Fixa (Liq)	113.906	1%	85.000	1%	70.000	0%	57.000	0%	40.375	0%
Despesas R\$	-	1.875.000	-	2.245.000	-	2.490.750	-	2.700.538	-	3.016.114
Taxa de Administração	-	1.250.000	-	1.300.000	-	1.365.000	-	1.433.250	-	1.519.245
Taxa Performance	-	325.000	-	630.000	-	795.000	-	920.000	-	1.132.217
Outras Despesas	-	300.000	-	315.000	-	330.750	-	347.288	-	364.652
Resultado R\$	9.790.470		11.397.085		12.591.798		13.913.849		15.783.696	
Distribuição	9.300.947	95%	10.827.231	95%	11.962.208	95%	13.218.156	95%	14.994.511	95%
Rendimentos por Cota	7,15		8,33		9,20		10,17		11,53	
Total de Cotas	1.358.053		1.358.053		1.358.053		1.358.053		1.358.053	
Normalizado por Cota Mês*	0,57		0,66		0,73		0,81		0,92	

* ajuste semestral da regra de 95%

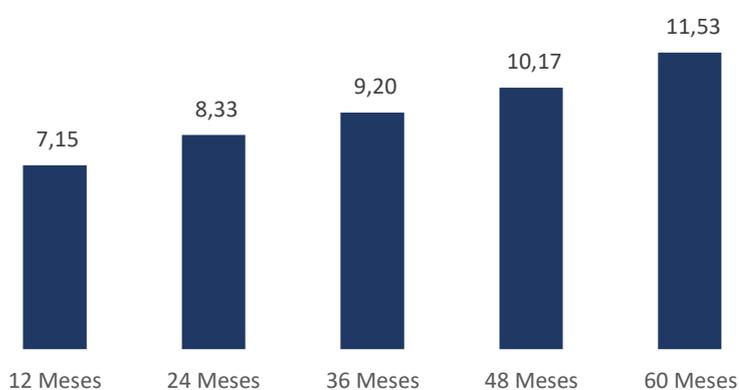
* Optou-se por cenário único, uma vez que a carteira pode ser rebalanceada pela exposição %, conforme o volume captado.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

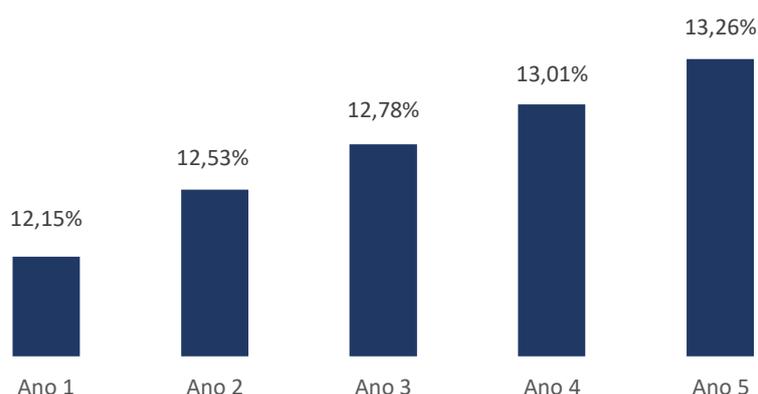
Conclusão

Com base nos dados apresentados, premissas e estimativas de resultados acima apresentados, espera-se uma TIR anual de aproximadamente 13,26% líquida de despesas administrativas e operacionais do fundo.

Distribuição Anual Líquida por Cotista



TIR

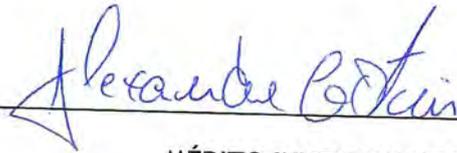


Fonte: Mérito Investimentos

TAL CONCLUSÃO NÃO REPRESENTA QUALQUER GARANTIA, PRESENTE OU FUTURA, DA RENTABILIDADE DE COTAS DO FUNDO, NEM MESMO CONSTITUEM GARANTIA POR PARTE DO GESTOR QUANTO A OBTENÇÃO DE RENTABILIDADE ESPERADA.

São Paulo, 15 de março de 2022.

Página de assinaturas do Estudo de Viabilidade da oferta pública de distribuição das cotas da terceira emissão do Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário



MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.

Gestor

Por: Alexandre Guilger Despontin

Cargo: Diretor Presidente

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

INFORME ANUAL – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário	CNPJ do Fundo:	32.397.369/0001-76
Data de Funcionamento:	01/11/2019	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRMFACITF005	Quantidade de cotas emitidas:	303.173,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	41.592.532/0001-42
Endereço:	Rua Funchal, 418, 21 ANDAR- VILA OLIMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551060	Telefones:	(11) 3386-2555
Site:	www.meritodtvm.com.br	E-mail:	marcos.ikuno@meritodtvm.com.br
Competência:	12/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.	15.632.652/0001-16	RUA FUNCHAL, 418, CJ 21, SÃO PAULO-SP, CEP 04551-060	(11) 3386-2555
1.2	Custodiante: PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA	67.030.395/0001-46	AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3477, 11 ANDAR, SÃO PAULO-SP, CEP 04538-133	(11) 2197-4400
1.3	Auditor Independente: PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES S/S	18.227.733/0001-29	AV. FRANCISCO MATARAZZO,404, CJ 201, SÃO PAULO-SP, CEP 06001-000	(11) 2619-0500
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas:	./-		
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	FDO INV IMOB GRAND PLAZA SHOPPING	Ganho de capital e dividendos	5.224,76	Capital
	AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	93.771,92	Capital
	FUNDO INVEST IMOB TORRE ALMIRANTE	Ganho de capital e dividendos	29.450,26	Capital
	ALIANSCOE SONAE SHOPPING CENTERS SA	Ganho de capital e dividendos	1.324.321,00	Capital
	FUNDO INVEST IMOB ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Ganho de capital e dividendos	371.596,97	Capital
	ALPHAVILLE SA	Ganho de capital e dividendos	2.569,00	Capital
	FUNDO INVEST IMOB BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	Ganho de capital e dividendos	612.489,80	Capital
	BB PROGRESSIVO II FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	215.852,05	Capital
	BRADESCO CARTEIRA	Ganho de capital e dividendos	204.746,15	Capital

IMOBILIÁRIA ATIVA - FII			
BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	688.088,06	Capital
BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	1.007,10	Capital
FUNDO DE INVEST IMOB BTG PACTUAL SHOPPINGS	Ganho de capital e dividendos	61.460,12	Capital
FUNDO INVEST IMOB - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	Ganho de capital e dividendos	225.212,12	Capital
BR MALLS PARTICIPAÇÕES SA	Ganho de capital e dividendos	1.155.834,00	Capital
BR PROPERTIES SA	Ganho de capital e dividendos	119.096,00	Capital
FDO. INV. IMOB. BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA	Ganho de capital e dividendos	108.572,88	Capital
BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	5.180,00	Capital
CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	5.437,50	Capital
FDO INV IMOB - FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES	Ganho de capital e dividendos	5.154,00	Capital
CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FDO INV IMOB	Ganho de capital e dividendos	4.665,00	Capital
FDO INV IMOB - FII CENESP	Ganho de capital e dividendos	675,68	Capital
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	1.183.118,59	Capital
FDO INV IMOB CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL	Ganho de capital e dividendos	2.305,00	Capital
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	Ganho de capital e dividendos	684.262,00	Capital
FUNDO INVEST IMOB - VBI CRI	Ganho de capital e dividendos	173.931,30	Capital
CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	Ganho de capital e dividendos	467.949,00	Capital
DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	956.303,65	Capital
DIRECIONAL ENGENHARIA SA	Ganho de capital e dividendos	1.554.825,00	Capital
FDO INV IMOB - FII EDIFÍCIO GALERIA	Ganho de capital e dividendos	5.322,00	Capital
FUNDO INVEST IMOB - FII NCH BRASIL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Ganho de capital e dividendos	13.216,04	Capital
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	Ganho de capital e dividendos	756.036,00	Capital
EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA	Ganho de capital e dividendos	767.563,00	Capital
FUNDO INVEST IMOB EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO	Ganho de capital e dividendos	16.476,05	Capital
FUNDO INVEST IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	Ganho de capital e dividendos	46.400,00	Capital
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	17.922,00	Capital
GAFISA SA	Ganho de capital e dividendos	740.453,00	Capital
GGR COVEPI RENDA FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	234.154,73	Capital
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	12.812,02	Capital
FUNDO INVEST IMOB GREEN TOWERS	Ganho de capital e dividendos	83.750,00	Capital
HABITAT II - FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	9.968.932,35	Capital
HELBOR EMPREENDIMENTOS SA	Ganho de capital e dividendos	150.397,00	Capital
HECTARE CE - FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	191.010,44	Capital
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	10.390,88	Capital
HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	32.049,00	Capital
CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	646.507,20	Capital

CSHG IMOBILIÁRIO FOF - FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	43.275,00	Capital
HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	2.637,50	Capital
CSHG LOGÍSTICA FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	108.888,44	Capital
CSHG REAL ESTATE - FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	194.482,60	Capital
CSHG RENDA URBANA - FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	61.155,00	Capital
HEDGE LOGÍSTICA FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	115.900,00	Capital
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	340.317,55	Capital
HSI ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB	Ganho de capital e dividendos	72.228,60	Capital
HSI MALLS FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	65.206,94	Capital
FUNDO INVEST IMOB HOTEL MAXINVEST	Ganho de capital e dividendos	26.275,00	Capital
FUNDO INVEST IMOB FOF INTEGRAL BREI	Ganho de capital e dividendos	35.210,09	Capital
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS SA	Ganho de capital e dividendos	1.402.948,00	Capital
FUNDO INVEST IMOB IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS	Ganho de capital e dividendos	88.461,56	Capital
JHSF PARTICIPACOES SA	Ganho de capital e dividendos	448.756,00	Capital
FDO INV IMOB - FII SHOPPING JARDIM SUL	Ganho de capital e dividendos	4.131,60	Capital
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	Ganho de capital e dividendos	124.121,33	Capital
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	781.722,56	Capital
KINEA HIGH YIELD CRI FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	331.072,83	Capital
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	1.690.007,71	Capital
KINEA SECURITIES FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	1.174.960,20	Capital
LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA	Ganho de capital e dividendos	560.080,00	Capital
LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES SA	Ganho de capital e dividendos	397.470,00	Capital
LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS SA	Ganho de capital e dividendos	57.666,00	Capital
MALLS BRASIL PLURAL FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	38.185,00	Capital
FUNDO INVEST IMOB MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	Ganho de capital e dividendos	240.328,38	Capital
MOURA DUBEUX ENGENHARIA SA	Ganho de capital e dividendos	44.195,00	Capital
MELNICK EVEN INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES SA	Ganho de capital e dividendos	142.180,00	Capital
MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FII - FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	4.061.435,03	Capital
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA	Ganho de capital e dividendos	1.053.070,00	Capital
MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA	Ganho de capital e dividendos	845.471,00	Capital
MULTIPLAN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	Ganho de capital e dividendos	2.001.511,00	Capital
MAXI RENDA FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	188.550,00	Capital
PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	639.215,79	Capital
PDG REALTY S.A. EMPREEND E PARTICIPACOES - PDG REALT	Ganho de capital e dividendos	2.796,00	Capital

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	36.589,00	Capital
PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SA	Ganho de capital e dividendos	114.313,00	Capital
POLO FUNDO INVEST IMOB - RECEBÍVEIS IMOB II - FII	Ganho de capital e dividendos	12.100,00	Capital
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	Ganho de capital e dividendos	408.545,69	Capital
QUASAR AGRO - FDO INV. IMOB.	Ganho de capital e dividendos	44.215,00	Capital
JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	80.510,00	Capital
RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	174.576,66	Capital
RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	4.902,35	Capital
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	84.550,00	Capital
FDO INV IMOB RBR PROPERTIES - FII	Ganho de capital e dividendos	4.316,00	Capital
RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	651,72	Capital
FUNDO INVEST IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Ganho de capital e dividendos	311.006,34	Capital
FUNDO INVEST IMOB RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	Ganho de capital e dividendos	101.573,66	Capital
RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. - RNI	Ganho de capital e dividendos	2.400,00	Capital
FUNDO INVEST IMOB - FII REC RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	Ganho de capital e dividendos	2.736.724,99	Capital
FUNDO INVEST IMOB - FII REC RENDA IMOBILIARIA	Ganho de capital e dividendos	489.298,65	Capital
FUNDO INVEST IMOB RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS	Ganho de capital e dividendos	223.749,29	Capital
FUNDO INVEST IMOB RIO NEGRO - FII	Ganho de capital e dividendos	76.066,50	Capital
ROSSI RESIDENCIAL S.A. - ROSSI RESID	Ganho de capital e dividendos	2.982,00	Capital
SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	194.760,78	Capital
SAO CARLOS EMPREEND E PARTICIPACOES S.A. - SAO CARLOS	Ganho de capital e dividendos	39.060,00	Capital
SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	172.742,50	Capital
FUNDO INVEST IMOB SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	Ganho de capital e dividendos	821,11	Capital
SUNO FUNDO DE FUNDOS INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	101,80	Capital
SYN PROP E TECH SA	Ganho de capital e dividendos	1.072.230,00	Capital
TECNISA SA	Ganho de capital e dividendos	75.084,00	Capital
CONSTRUTORA TENDA SA	Ganho de capital e dividendos	215.740,00	Capital
TELLUS PROPERTIES FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	40.325,00	Capital
TORDESILHAS EI FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	1.337.214,05	Capital
TRISUL SA	Ganho de capital e dividendos	85.728,00	Capital
TRX REAL ESTATE FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	406.945,35	Capital
URCA PRIME RENDA FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	23.070,00	Capital
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	47.080,90	Capital
VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	13.299,00	Capital
VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	27.274,26	Capital

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A. - VIVER	Ganho de capital e dividendos	2.486,00	Capital
FATOR VERITA FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	1.186.496,64	Capital
VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	645.943,35	Capital
FUNDO INVEST IMOB OURINVEST RE I	Ganho de capital e dividendos	37.093,49	Capital
XP CORPORATE MACAÉ FDO INV IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	4.026,00	Capital
XP HOTÉIS - FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	10.314,30	Capital
XP INDUSTRIAL FUNDO INVEST IMOB	Ganho de capital e dividendos	59.678,93	Capital
XP LOG FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	364.699,66	Capital
XP PROPERTIES FUNDO INVEST IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	292.537,42	Capital
TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FDO INV IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	2.797,56	Capital
3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
O Gestor está realizando avaliações contínuas tanto de Fundos de Investimentos Imobiliários quanto de Ações de Companhias Abertas do segmento imobiliário, buscando ativos com boas perspectivas de elevação de receitas e/ou valorização de cotação (idealmente de ambas), sempre visando médio e longo prazos.			
4. Análise do administrador sobre:			
4.1 Resultado do fundo no exercício findo			
Durante o exercício de 2021, o Fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor total de R\$ 2.704.303,16, o que representa um dividend yield de 12,09% considerando a cota de fechamento de Dez/21 (R\$ 73,76).			
4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
Em 2021, o IPCA acumulou alta de 10,06% e contribuiu para a elevação da taxa Selic no ano, que passou de 2% para 9,25%. Em relação aos índices de mercado, o IFIX apresentou desvalorização de 2,28% e o IMOB desvalorizou 31,14%.			
4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
A carteira do Fundo apresenta um bom nível de diversificação e, para o período de 2022, continuaremos buscando oportunidades de aquisição de cotas por meio de Ofertas Públicas de Fundos Imobiliários e de compra de ações de companhias do setor imobiliário com um bom potencial de valorização. Além disso, o cenário de persistência da inflação e de ativos com preços descontados pode acarretar oportunidades de investimento com um potencial ganho de capital no longo prazo.			
5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.			
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVEST IMOB - FII	74.382,00	SIM	-20,70%
FUNDO INVEST IMOB TORRE ALMIRANTE	22.000,00	SIM	-8,00%
ALIANSCOE SONAE SHOPPING CENTERS SA	355.224,00	SIM	-29,30%
FUNDO INVEST IMOB ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	208.893,36	SIM	-1,60%
FUNDO INVEST IMOB BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	421.319,45	SIM	-2,70%
BRADESCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA - FII	490.029,00	SIM	-23,00%
FUNDO INVEST IMOB - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	265.318,50	SIM	-16,60%
BR MALLS PARTICIPAÇÕES SA	259.272,00	SIM	-27,30%
BR PROPERTIES SA	261.698,00	SIM	-28,40%
BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE FUNDO INVEST IMOB - FII	111.908,00	SIM	-31,10%
CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	493.914,00	SIM	-39,00%
DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	614.703,60	SIM	-2,30%
DIRECIONAL ENGENHARIA SA	329.189,00	SIM	-10,10%

FUNDO INVEST IMOB - FII NCH BRASIL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	12.504,04	SIM	-5,40%
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	225.378,00	SIM	-39,90%
EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA	654.400,00	SIM	-41,90%
FUNDO INVEST IMOB EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO	112.290,00	SIM	-45,40%
FUNDO INVEST IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	44.500,00	SIM	-4,10%
GAFISA SA	48.240,00	SIM	-58,70%
FUNDO INVEST IMOB GREEN TOWERS	8.947,00	SIM	-14,60%
HABITAT II - FUNDO INVEST IMOB	2.215.627,20	SIM	-4,90%
HELBOR EMPREENDIMENTOS SA	173.160,00	SIM	-55,80%
HECTARE CE - FUNDO INVEST IMOB	81.619,05	SIM	-2,70%
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO INVEST IMOB	205.000,00	SIM	-22,60%
HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO INVEST IMOB	104.207,13	SIM	-8,70%
CSHG IMOBILIÁRIO FOF - FUNDO INVEST IMOB - FII	7.584,00	SIM	-12,40%
CSHG LOGÍSTICA FUNDO INVEST IMOB	105.235,52	SIM	-3,40%
CSHG REAL ESTATE - FUNDO INVEST IMOB - FII	428.715,00	SIM	-5,70%
CSHG RENDA URBANA - FUNDO INVEST IMOB - FII	59.120,00	SIM	-3,30%
HEDGE LOGÍSTICA FUNDO INVEST IMOB	95.070,00	SIM	-18,00%
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	330.120,00	SIM	-3,00%
HSI MALLS FUNDO INVEST IMOB	224.400,00	SIM	-10,80%
FUNDO INVEST IMOB FOF INTEGRAL BREI	71.891,28	SIM	-19,00%
JEREISSATI PARTICIPACOES SA	340.258,10	SIM	-33,40%
FUNDO INVEST IMOB IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	12.422,58	SIM	-7,20%
JHSF PARTICIPACOES SA	119.970,00	SIM	-27,80%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	291.870,00	SIM	-13,80%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS FUNDO INVEST IMOB - FII	519.231,35	SIM	1,80%
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO INVEST IMOB - FII	694.320,00	SIM	-2,00%
KINEA SECURITIES FUNDO INVEST IMOB - FII	1.124.333,93	SIM	-0,50%
LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA	96.015,00	SIM	-39,60%
LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES SA	1.074.825,00	SIM	-25,90%
FUNDO INVEST IMOB - VBI LOGISTICO	618.540,00	SIM	-9,40%
MOURA DUBEUX ENGENHARIA SA	74.168,00	SIM	-44,70%
MELNICK EVEN INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES SA	118.560,00	SIM	-43,90%
MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FII - FUNDO INVEST IMOB	2.384.576,00	SIM	-5,10%
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA	896.400,00	SIM	-37,20%
MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA	41.850,00	SIM	-33,80%
MULTIPLAN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	1.020.240,00	SIM	-16,10%
MAXI RENDA FUNDO INVEST IMOB - FII	50.050,00	SIM	-4,00%

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO INVEST IMOB - FII	538.294,50	SIM	-7,30%
PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SA	99.450,00	SIM	-53,40%
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	73.850,00	SIM	-24,80%
RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO INVEST IMOB	167.446,44	SIM	-4,00%
RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO INVEST IMOB	3.556,25	SIM	-27,50%
FUNDO INVEST IMOB RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	303.437,00	SIM	-13,40%
FUNDO INVEST IMOB - FII REC RENDA IMOBILIARIA	647.255,55	SIM	-12,20%
FUNDO INVEST IMOB RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS	230.321,35	SIM	-15,20%
FUNDO INVEST IMOB RIO NEGRO - FII	105.940,00	SIM	-20,80%
SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO INVEST IMOB	158.000,00	SIM	-8,50%
SYN PROP E TECH SA	267.840,00	SIM	-56,30%
TECNISA SA	74.727,00	SIM	-60,70%
CONSTRUTORA TENDA SA	233.940,00	SIM	-38,70%
TORDESILHAS EI FUNDO INVEST IMOB	482.500,00	SIM	-7,10%
TRISUL SA	161.245,00	SIM	-50,30%
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO INVEST IMOB - FII	37.804,90	SIM	-3,60%
VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO INVEST IMOB - FII	6.273,00	SIM	-13,70%
VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO INVEST IMOB - FII	239.142,28	SIM	-10,10%
FATOR VERITA FUNDO INVEST IMOB	1.101.450,00	SIM	-7,20%
FUNDO INVEST IMOB - V2 PROPERTIES	185.440,64	SIM	-9,50%
FUNDO INVEST IMOB OURINVEST RE I	170.074,20	SIM	-5,20%
XP INDUSTRIAL FUNDO INVEST IMOB	55.665,76	SIM	-6,70%
XP LOG FUNDO INVEST IMOB - FII	562.073,60	SIM	-15,20%
XP MALLS FUNDO INVEST IMOB - FII	298.290,00	SIM	-10,60%
XP PROPERTIES FUNDO INVEST IMOB - FII	358.020,00	SIM	-8,80%
6.1 Critérios utilizados na referida avaliação	Método utilizado para cotas de FII: Valor das cotas dos fundos divulgado na B3. Método utilizado para ações de companhias do setor imobiliário: Valor das ações divulgado na B3.		
7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes	Não possui informação apresentada.		
8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes	Não possui informação apresentada.		
9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:	Não possui informação apresentada.		
10. Assembleia Geral			
10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:	R FUNCHAL, 418, 21 ANDAR, SÃO PAULO-SP, CEP 04551-060 www.meritodtvm.com.br		
10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.	Diretamente em contato com o Administrador.		
10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.	Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento. A convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo observará, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472. Considera-se		

	o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral e procedimentos de consulta formal. O Administrador do Fundo deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias ou, excepcionalmente, em prazo maior, desde que expresso o prazo na comunicação. A consulta deverá constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. Para fins de verificação de quórum, serão consideradas somente as consultas efetivamente respondidas pelos cotistas. Os cotistas que não enviarem a resposta no prazo determinado pelo Administrador não serão considerados.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 1,0% (um por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido 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 pagas 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)0,195% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais) a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses; ii)0,80% (oitenta centésimos por cento), apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses; e iii)A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% 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 Índice Geral de Produtos ao Mercado-IPGM, a cada 12 (doze) meses.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	275.213,43	1,11%	1,23%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Marcos Alexandre Ikuno	Idade: 39
	Profissão:	Economista	CPF: 303.669.678-43
	E-mail:	marcos.ikuno@meritoinvestimentos.com	Formação acadêmica: FEA-USP
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 01/10/2021
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
	Mérito DTVM	2021/Atual	Diretor de Administração Fiduciária
			Responsável pela (o): divulgação dos eventos legais/informações dos fundos; acompanhamento e apuração da aplicação da política de investimentos dos fundos de investimentos; negociação e formas de remuneração dos parceiros; administração fiduciária das carteiras de fundos e de títulos e valores mobiliários; acompanhamento e apuração da aplicação de políticas internas e gestão de risco; apura e acompanha a exposição de risco de liquidez dos fundos e carteiras administradas.
	Cadence Gestora de Recursos	2015/2020	Sócio-diretor / Administração Carteira
			Responsável pela(o): alocação de ativos dos fundos/carteiras administradas; divulgação de informações legais; adequação a política de investimento dos fundos/carteiras administradas; acompanhamento e monitoramento de exposição de risco de liquidez, considerando ambiente

					macroeconômico e estratégia de mercado.	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento		Descrição				
Qualquer condenação criminal		Não				
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não				
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.						
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ	
Até 5% das cotas	3.728,00	303.173,00	100,00%	99,60%	0,40%	
Acima de 5% até 10%						
Acima de 10% até 15%						
Acima de 15% até 20%						
Acima de 20% até 30%						
Acima de 30% até 40%						
Acima de 40% até 50%						
Acima de 50%						
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	Cotas do Merito Desenvolvimento Imobiliario I FII	aquisição	30/12/2021	4.061.435,03	29/01/2021	Merito Desenvolvimento Imobiliario I FII
	Cotas do Merito Desenvolvimento Imobiliario I FII	alienação	30/12/2021	1.554.069,47	29/01/2021	Merito Desenvolvimento Imobiliario I FII
	Cotas do Brazilian Graveyard and Death Care - FII	aquisição	30/12/2021	5.180,00	29/01/2021	Brazilian Graveyard and Death Care - FII
	Cotas do General Shopping e Outlets do Brasil - FII	aquisição	30/12/2021	12.812,02	29/01/2021	General Shopping e Outlets do Brasil - FII
	Cotas do General Shopping e Outlets do Brasil - FII	alienação	30/12/2021	15.228,18	29/01/2021	General Shopping e Outlets do Brasil - FII
15. Política de divulgação de informações						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. www.meritodtvm.com.br					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. www.meritodtvm.com.br					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. www.meritodtvm.com.br					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. NA					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:						
Não há chamadas de capital						

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



MINUTA DO PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA
DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO

**MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII -
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**