



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS IMPORTANTES

AS COTAS DA 1ª EMISSÃO DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR ELETRONICAMENTE O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADEÇÃO 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 57 A 69, 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 1ª 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 1ª 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, CONFORME DESCRITO NO ITEM VII DO REGULAMENTO E NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 57 A 69.

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 APRESENTADA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO VI 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.

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 57 A 69, 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 COMO 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	7
1.A SUMÁRIO DO FUNDO	17
Visão Geral	19
Público-Alvo	19
Objetivo e Política de Investimento.....	19
Assembleia Geral de Cotistas	22
Amortização, Dissolução e Liquidação do Fundo	24
Obrigações do Administrador	25
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços	27
Taxa de Administração	27
Taxa de Performance.....	27
Taxa de Ingresso.....	27
Taxa de Saída	27
Exercício do direito de voto em participações societárias do Fundo	28
Características das Cotas	28
Novas Emissões de Cotas.....	28
Política de distribuição de rendimentos e resultados.....	29
Exercício social do Fundo	29
Regulamento.....	30
Demonstrações financeiras.....	30
Informações Periódicas do Fundo	31
Regras de tributação do Fundo	31
1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	31
2. Tributação aplicável ao Fundo.....	32
Medidas que poderão ser adotadas pelo Administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas.....	32
Prestadores de Serviço do Fundo	32
Substituição dos prestadores de serviço do Fundo	33
Documentos e informações sobre o Fundo incorporados a este Prospecto por referência.....	33
Identificação dos 5 (cinco) Principais Fatores de Risco do Fundo.....	33
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....	35
Declaração nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400.....	38
Histórico e experiência profissional do Gestor e Administrador	38
Histórico do Coordenador Líder.....	39
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	41
Características da Oferta.....	43
A Oferta.....	43
Registro da Oferta na CVM	43
Quantidade de Cotas da 1ª Emissão Objeto da Oferta	43
Lote Adicional	43

Distribuição parcial	43
Condições a que a Oferta está submetida	44
Regime de distribuição das Cotas da 1ª Emissão	44
Preço de Emissão Unitário	44
Limites de aplicação em Cotas da 1ª Emissão do Fundo	44
Características, vantagens e restrições das Cotas da 1ª Emissão	44
Público-Alvo	45
Inadequação da Oferta a Investidores	45
Destinação de Recursos	45
Ordens de investimento	46
Período de Distribuição.....	46
Plano de Distribuição	47
Alocação, rateio e liquidação da Oferta.....	47
Liquidação da Oferta/subscrição e integralização das Cotas da 1ª Emissão	48
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	49
Negociação no mercado secundário.....	50
Contrato de Distribuição.....	50
Instituições Participantes da Oferta.....	51
Cronograma Indicativo da Oferta	52
Demonstrativo dos custos da Oferta	52
Outras informações	53
Instituições Participantes da Oferta:	54
Coordenadores Contratados e Instituições Consorciadas	54
Declarações de veracidade do Administrador e Coordenador Líder	54
4. FATORES DE RISCO	57
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH.....	59
Risco de potencial conflito de Interesse	59
Risco de concentração da carteira do Fundo.....	59
Riscos relacionados à liquidez da carteira do Fundo	60
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.....	60
Risco de mercado.....	60
Riscos macroeconômicos gerais	60
Riscos referentes aos impactos causados por pandemias.....	61
Riscos relativos ao COVID-19	61
Risco de crédito.....	61
Potencial risco de conflito de interesse em entre as Partes da Oferta.....	62
Riscos de liquidez das cotas do Fundo.....	62
Risco de Aporte de Recursos Adicionais	62
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI	62
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário.....	62
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento	63
Riscos tributários	63
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	63
Risco Regulatório / Jurídico.....	64

Risco de decisões judiciais desfavoráveis	64
Risco decorrente de alterações do Regulamento	64
Risco de diluição	64
Risco de mercado relativo aos ativos de liquidez	64
Riscos de prazo	64
Risco de concentração e pulverização de Cotas do Fundo	64
Riscos do Uso de Derivativos	64
Risco operacional	65
Risco de colocação parcial ou não colocação da Oferta	65
Risco do estudo de viabilidade	65
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor	65
Risco de governança	65
Riscos de flutuações no valor de imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo	65
Riscos relativos ao setor imobiliário em e aos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo.....	66
- Risco de aumento dos custos de construção.....	66
- Risco de regularidade dos imóveis	66
- Risco de sinistro	66
Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação	66
- Risco de não contratação de seguro:.....	66
- Risco de desapropriação total ou parcial.....	67
- Risco do incorporador/construtor	67
- Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior	67
- Risco de contingências ambientais	67
- Risco de vacância dos imóveis	67
- Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.....	67
- Riscos relativos à rentabilidade do investimento	67
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos	68
Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do FII	68
Risco de pré-pagamento	68
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas	68
Não existência de garantia de eliminação de riscos	68
Revisões e/ou atualizações de projeções	68
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta	68
Demais riscos	68
Informações contidas neste Prospecto.....	69
5. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	71
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	73
Relacionamento do Gestor com o Administrador	73
Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente	73
Relacionamento dos Coordenadores Contratados e das Instituições Consorciadas com os demais prestadores de serviços do Fundo	73
6. INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO	75



6.	ANEXOS	79
Anexo I	Cópia do Instrumento Particular de Constituição	81
Anexo II	Cópia do Ato do Administrador que aprovou a Oferta e a 1ª Emissão	131
Anexo III	Regulamento do Fundo em vigor	145
Anexo IV	Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	199
Anexo V	Declaração do Administrador nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	205
Anexo VI	Estudo de Viabilidade	209

DEFINIÇÕES

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

Administrador	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, n.º 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o n.º 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 n.º 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; e (vii) 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.
Ativos Imobiliários	Os ativos nos quais o Fundo aplicará seus recursos, de acordo com o seu objeto, quais sejam: (i) 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; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; e (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliários.
Ato do Administrador	O <i>“Instrumento Particular de Alteração do Mérito Recebíveis Imobiliários FII – Fundo de Investimento Imobiliário”</i> , firmado em 09 de março de 2022 e aditado em 13 de abril de 2022, por meio do qual foi aprovada a realização da 1ª Emissão.
Auditor Independente	A PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES S/S , sociedade simples, inscrita no CNPJ sob o n.º 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 1ª Emissão.
Carta Convite	A carta convite por meio da qual as Instituições Consorciadas da Oferta podem ser convidadas a participar da Oferta.
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 n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e pela Instrução CVM n.º 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
CMN	O Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
Contrato de Distribuição	O Contrato de Coordenação e Colocação Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Coordenador Líder	WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA. , instituição financeira com sede na Avenida Osvaldo Aranha, n.º 720, 2º andar, conjunto 201, Bom Fim, CEP 90035-190, na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob o n.º 92.875.780/0001-31.
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 1ª 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, n.º 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	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 1ª Emissão no respectivo Período de Distribuição de Cotas, a qual 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 52 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.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo XII do Regulamento.
Emissão ou 1ª Emissão	A 1ª Emissão de Cotas, em série única, do MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .
Escriturador	A PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de escrituração de valores mobiliários.
Fundo	O MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , inscrito no CNPJ sob o n.º 45.403.377/0001-88.
Gestor	A MÉRITO INVESTIMENTOS S.A. , sociedade 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 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 n.º 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 n.º 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 n.º 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 n.º 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	Todo e qualquer investidor em geral, podendo ser 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 e estejam interessados em investir nas Cotas da 1ª Emissão, observado o Público-Alvo da Oferta. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas da 1ª 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 1ª Emissão do Fundo, respeitado o Montante Total da Oferta, ficando desde já ressaltado 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 2 (duas) Cotas da 1ª Emissão, totalizando a importância de R\$ 200,00 (duzentos reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e, totalizando R\$ 207,60 (duzentos e sete reais e sessenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária,, sendo certo que a quantidade de Cotas da 1ª 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 47 deste Prospecto.
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 n.º 6.404/76	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
Lei n.º 8.668/93	A Lei n.º 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 n.º 9.779/99	Lei n.º 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 1ª Emissão, ou seja, até 168.000 (cento e sessenta e oito mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da 1ª 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 Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta, equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas da 1ª Emissão.
Montante Total da Oferta	O montante de até R\$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
Oferta ou Oferta Pública	A oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª 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.
Pessoas Vinculadas	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>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 1ª Emissão ofertadas, serão automaticamente canceladas as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas.</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 47 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 emissão de cada Cota do Fundo, objeto da 1ª Emissão, no valor de R\$ 100,00 (cem reais).
Prospecto	Este prospecto da Oferta Pública de Cotas da 1ª 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, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas da 1ª 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 26 de abril 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 n.º 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 n.º 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 n.º 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.
Taxa de Administração	A remuneração devida pelo Fundo pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, correspondente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos 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>i) 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, apurado da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses;</p> <p>ii) A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R\$2.000,00 (dois mil reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo IGP-M, a cada 12 (doze) meses.</p> <p>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 4,00% (quatro por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, respeitando os valores mínimos cobrados por cada Fundo investido.</p>
<p>Taxa de Distribuição Primária</p>	<p>A taxa devida pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Cotas da 1ª Emissão, indicada no Boletim de Subscrição, equivalente a um percentual fixo de 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão Unitário, conforme o disposto no item 11.3 do Regulamento. A Taxa de Distribuição Primária 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 investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela subscrição de cada Cota da 1ª Emissão, o Preço de Emissão Unitário da 1ª Emissão, bem como o valor da Taxa de Distribuição Primária.</p> <p>Portanto, as Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação na Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão Unitário acrescido da Taxa de Distribuição Primária e, dessa forma, cada Cota da 1ª Emissão subscrita custará R\$ 103,80 (cento e três reais e oitenta 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> $TP_n = 20\% \times \frac{[RD_n - (CI_{n-1} - CA_{n-1}) \times FR_n]}{1 - 20\%}$ <p>TP_n = Taxa de Performance do mês n a apropriar.</p> <p>RD_n = Rendimentos distribuídos aos Cotistas apurados no último Dia Útil do 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)

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas da 1ª 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 57 a 69 deste Prospecto.

Montante Total da Oferta	R\$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota da 1ª Emissão, e de R\$ 87.192.000,00 (oitenta e sete milhões e cento e noventa e dois mil reais), considerando o Preço de Emissão Unitário acrescido da Taxa de Distribuição Primária, sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional.
Quantidade total de Cotas da 1ª Emissão da Oferta	840.000 (oitocentas e quarenta mil) de Cotas da 1ª Emissão, sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) considerando a subscrição e integralização de um montante mínimo de Cotas pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota da 1ª Emissão, e de R\$ 10.380.000,00 (dez milhões e trezentos e oitenta mil reais), considerando o Preço de Emissão Unitário acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
Investimento Máximo	Não há limite máximo de aplicação em Cotas da 1ª 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 2 (duas) Cotas da 1ª Emissão, totalizando a importância de R\$ 200,00 (duzentos reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e, totalizando R\$ 207,60 (duzentos e sete reais e sessenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a quantidade de Cotas da 1ª 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”, na página 47 deste Prospecto.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação de recursos	<p>Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta através da integralização de Cotas da 1ª Emissão e da Taxa de Distribuição Primária 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 o 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 1ª Emissão e o encerramento da Oferta. A Política de Investimento do Fundo está descrita nas páginas 19 a 22 deste Prospecto e conforme descrito no Capítulo VI do Regulamento.</p> <p>Na hipótese de distribuição parcial das Cotas da 1ª 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 52. A esse respeito, os valores da tabela foram calculados com base no Montante Total da Oferta, de R\$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.</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</p>

	<p>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 65 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>PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO.</p> <p>Para mais informações acerca da Destinação de Recursos, veja a Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Destinação de Recursos”, na página 45 deste Prospecto.</p>
<p>Características, vantagens e restrições das Cotas da 1ª Emissão</p>	<p>As Cotas da 1ª Emissão (i) são de classe única, não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (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) cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo, (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares direito de preferência, e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da 1ª Emissão e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Todas as Cotas da 1ª Emissão, independentemente da respectiva data de integralização, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.</p> <p>Sem prejuízo do disposto no subitem “(vii)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao 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.</p> <p>Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f) acima; (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</p>

	<p>que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472.</p> <p>De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.</p>
Preço de Subscrição	O preço de integralização das Cotas da 1ª Emissão, equivalente a R\$ 103,80 (cento e três reais e oitenta centavos), o qual corresponde à soma do Preço de Emissão Unitário e da Taxa de Distribuição Primária.
Regime de distribuição das Cotas da 1ª Emissão	O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas da 1ª 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.
Distribuição parcial	<p>Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da 1ª Emissão por ele indicadas no Boletim de Subscrição; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 1ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas da 1ª Emissão objeto do Boletim de Subscrição. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Distribuição, 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 Investidores, os valores depositados serão devolvidos, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária 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 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 1ª Emissão subscritas e integralizadas na Oferta farão jus a rendimentos calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da data de integralização.</p> <p>Para outras informações sobre a distribuição das Cotas da 1ª 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 41 e seguintes deste Prospecto.</p>
Plano de Distribuição	O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas da 1ª Emissão de acordo com o Plano de Distribuição o qual, em hipótese alguma leva em consideração as relações

	<p>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 1ª 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 1ª Emissão poderá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas da 1ª Emissão junto ao Coordenador Líder ou junto aos Coordenadores Contratados ou às Instituições Consorciadas, observado o Investimento Mínimo; e (v) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, 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 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 1ª Emissão.</p> <p>Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da 1ª 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 1ª 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>A liquidação dos pedidos de aquisição das Cotas se dará na Data de Liquidação prevista no Cronograma Indicativo da Oferta na página 52 deste Prospecto, 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 1ª Emissão, sendo estas alocadas aos Investidores de acordo com a quantidade de Cotas da 1ª Emissão indicada no respectivo Boletim de Subscrição, limitado ao Montante Total da Oferta, e observado, ainda, que, havendo excesso de demanda, as



Cotas da 1ª Emissão serão rateadas de forma igualitária durante sua liquidação na proporção da quantidade de Cotas da 1ª Emissão constantes do Boletim de Subscrição de cada Investidor;

- (ii) caso o total de Cotas correspondente aos pedidos de subscrição de Cotas da 1ª Emissão exceda a quantidade total de Cotas da 1ª 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 1ª Emissão e desconsiderando-se as frações de Cotas, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- (iii) a divisão igualitária e sucessiva das 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 Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do pedido de subscrição de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as 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 1ª Emissão, nos termos do item (i) acima, as eventuais sobras de Cotas da 1ª Emissão, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios na alocação das ordens, poderão ser alocadas ou canceladas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério; e
- (iv) 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 52 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 1ª Emissão ofertadas, as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas..

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens “(i)” a “(iii)” acima, serão desconsideradas frações de Cotas da 1ª Emissão, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das 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 Distribuição Primária, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das 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 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.

Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão

A integralização de cada uma das Cotas da 1ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 1ª 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 1ª Emissão que subscrever à Instituição Participante da Oferta com a qual tenha celebrado o seu Boletim de Subscrição, observados os critérios de rateio.

Iniciada a Oferta, os Investidores interessados na subscrição de Cotas da 1ª Emissão deverão assinar os respectivos Boletins de Subscrição perante o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou Instituição Consorciada, sendo certo que a integralização das Cotas da 1ª Emissão se darão na Data de Liquidação prevista no Cronograma Indicativo da Oferta indicado na página 52 deste Prospecto, de acordo com o Preço de Emissão Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição.

No ato de subscrição das Cotas da 1ª Emissão, as Instituições Participantes da Oferta deverão disponibilizar o Regulamento e este Prospecto.

Na ocorrência de subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão, será cobrada dos Investidores uma Taxa de Distribuição Primária correspondente a 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão Unitário da 1ª Emissão. A Taxa de Distribuição Primária não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão. Não há taxa de saída.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas da 1ª Emissão, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder desde que o Montante Mínimo da Oferta tenha sido colocado, sendo certo que as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Caso não sejam atendidos os critérios para a distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta o final do Período de Distribuição, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária 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 Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Negociação

As Cotas da 1ª 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 1ª 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. 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 1ª Emissão).

Público-Alvo	Os investidores, 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 1ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 11.
Inadequação de investimento	O investimento nas Cotas da 1ª Emissão representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando 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 Investidores leiam cuidadosamente a Seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 57 a 69 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 1ª Emissão. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.
Administrador	MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
Coordenador Líder	WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA. , acima qualificada.
Gestor	MÉRITO INVESTIMENTOS S.A. , acima qualificada.
Custodiante e Escriturador	PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
Assessor Legal	NFA ADVOGADOS.
Auditor Independente	A PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES S/S , acima qualificada.
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, 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 53 deste Prospecto, ou nos endereços indicados na Seção “6. Informações Gerais Sobre o Fundo” na página 75 deste Prospecto.



(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 III e todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 57 a 69, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas. Recomenda-se 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 n.º 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.**

Público-Alvo

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a todo e qualquer investidor em geral, podendo ser 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.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- (i) 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 do Fundo, tal cotista passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- (ii) A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos em quantia superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Objetivo e Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, por indicação 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 terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (a) auferir rendimentos advindos do Ativo Imobiliário que vier adquirir; e (b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações do Ativo Imobiliário que vier a adquirir e posteriormente alienar.

O Fundo tem como rentabilidade alvo superar a variação dos Certificados de Depósitos Interbancários – CDI (“Rentabilidade Alvo”).

Cumprido ressaltar que a Rentabilidade Alvo acima descrita não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do Administrador ou do Gestor. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, conforme descrito nos Fatores de Risco previstos neste Prospecto e no Regulamento.

Não há qualquer obrigação do Gestor ou do Administrador de alocar recursos que adotem o CDI como alvo de remuneração ou tampouco de observar qualquer limite de alocação que não esteja expressamente previsto no Regulamento.

O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários:

- (i) 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;
- (ii) Letras hipotecárias;
- (iii) Letras de crédito imobiliário;
- (iv) Letras imobiliárias garantidas;
- (v) 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; e
- (vii) 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.

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 1ª 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 dos parágrafos 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 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).

Ficam vedadas ao Fundo:

- (i) as aplicações, pelo Fundo, em cotas de fundos que nele invistam;
- (ii) as aplicações em cotas de fundos que não estejam previstos nos subitens “a” a “h” do quadro abaixo;
- (iii) manutenção de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (iv) aplicar recursos na aquisição de valores mobiliários que não são Ativos Imobiliários, Ativos e ativos para garantira de liquidez; e
- (v) realizar operações classificadas como “day trade”.

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.

Não serão considerados como hipóteses para enquadramento da carteira do Fundo, as hipóteses nas quais os descumprimentos dos limites previstos na Política de Investimentos ocorrer por fatos exógenos e alheias à vontade do Administrador e do Gestor, e que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais.

Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ocasionar o desenquadramento passivo involuntário do Fundo. Nessas hipóteses, o Administrador e o Gestor, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do Fundo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555.

Ainda, o Administrador e o Gestor terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir (i) a contar da data de encerramento da distribuição; e (ii) da data de encerramento da distribuição cada emissão de novas Cotas, conforme artigo 107, II, da Instrução CVM 555, para enquadrar a carteira do Fundo à Política de Investimentos aqui disposta.

O administrador deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do desenquadramento passivo involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no Fundo no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, §5º, da Instrução CVM 472.

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.

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.

Excepcionalmente e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, o Fundo poderá deter outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias não definidas neste Regulamento, em decorrência de: a) renegociação de saldos devedores dos Ativos imobiliários, e/ou b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

Em cumprimento às normas vigentes, o Administrador sempre deterá a propriedade fiduciária e será responsável de forma exclusiva pela administração dos Ativos Imobiliários que o Fundo excepcionalmente detiver. Em vista de sua expertise, o Gestor atuará na administração direta de tais bens, como parte designada pelo Administrador, nos termos do Art. 31 incisos II e III da Instrução CVM 472, sem que tal atuação mitigue de qualquer forma a responsabilidade do Administrador.

Em vista da forma excepcional e involuntária pela qual o Fundo poderá adquirir os Ativos Imobiliários, tais imóveis poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional.

Observados os requisitos dispostos na Política de Investimentos, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários, quando se tratar de Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

As demais informações sobre o objetivo do Fundo e sua política de investimento podem ser encontradas no Regulamento, que consta como Anexo III 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; e
- (xiii) amortização de Cotas do Fundo.

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.

Às 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 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.

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no disposto no item 10.5.2 do Regulamento. Por maioria simples se entende o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral.

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 desde que respeitado: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias previsto 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.

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 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; 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
- (v) 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.

Todos os pagamentos de amortização realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

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, considerando que caso haja a entrega de Ativos em forma de pagamento aos cotistas, nos termos da liquidação prevista acima, este será realizada fora do ambiente da B3.

Obrigações do Administrador

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no 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 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 n.º 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;
- (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 justifiquem 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 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, moratórios, 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 1,20% (um inteiro e vinte centésimos 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) 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses;
- (ii) A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R\$2.000,00 (dois mil reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo IGP-M, a cada 12 (doze) meses.

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 4,00% (quatro por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, respeitando os valores mínimos cobrados por cada Fundo investido.

Conforme determina o parágrafo 1º, inciso I do Art. 36 da Instrução CVM 472, caso as cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado com as características ali indicadas, a Taxa de Administração total do Fundo (bem como a Remuneração do Administrador, a Taxa de Gestão e de Escrituração) incidirá sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das suas cotas no mês anterior ao do respectivo pagamento.

Nos termos do parágrafo 4º, Art. 36 da Instrução CVM 472, a assembleia geral de cotistas poderá deliberar que a Taxa de Administração total do Fundo (bem como a Remuneração do Administrador, a Taxa de Gestão e Escrituração) continuarão sendo cobradas com base do patrimônio líquido Fundo, mesmo na hipótese de as cotas passarem a integrar o índice mercado supra referido.

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:

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

TP_n = Taxa de Performance do mês **n** a apropriar.

RD_n = Rendimentos distribuídos aos Cotistas apurados no último Dia Útil do 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, sendo que, para a presente Oferta Pública, será a Taxa de Distribuição Primária.

Taxa de Saída

O Fundo não cobra taxa de saída.

Exercício do direito de voto em participações societárias do Fundo

O GESTOR DESTE 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 CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

O Gestor exercerá 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 relação 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, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos Imobiliários e aos demais ativos objeto da Política de Investimento pelo Fundo.

O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, 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: www.meritoinvestimentos.com.br

Características das 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.

O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo. Não há limite máximo para aplicação em cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os Cotistas, observada a disposição prevista no Regulamento e na regulamentação aplicável aos votos de Cotistas em assembleias gerais.

A(s) nova(s) emissões de Cotas do Fundo, inclusive a de constituição para subscrição e integralização será efetuada mediante a cobrança da taxa de ingresso.

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 integralização de Cotas de novas emissões para fins do disposto no Regulamento, representando uma reposição do valor da Cota apenas.

Observado o disposto na regulamentação 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 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 subscreverem.

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

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação 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

Encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, o Administrador fica autorizado, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a emitir novas cotas do Fundo, para atender à política de investimentos do Fundo, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas (“Emissões Autorizadas”). A decisão relativa à eventual Emissão Autorizada de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador, por meio de publicação de fato relevante. O fato relevante deverá dispor sobre as características da emissão e observada as disposições 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).

O preço unitário de emissão deverá ser fixado preferencialmente com: (a) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo negociadas na B3, referente aos 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 400 ou da Instrução CVM 476.

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.

Fica assegurado aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo e que estejam registrados perante o Escriturador, na data de corte estabelecida quando da aprovação das novas emissões, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias a contar da data de início da oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável.

Desde que autorizado expressamente na documentação da oferta em questão, em cada nova emissão de cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões.

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

As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

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, B3 e CVM os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo, conforme o caso:

- (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 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.

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos Capítulos “I. Do Fundo”, “III. Público Alvo”, “IV. Do Objetivo do Fundo”, “V. Da Administração, da Gestão e da Prestação de Serviços”, “VI. Da Política de Investimento do Fundo”, “VIII. Do Prazo de Duração, Amortização e Liquidação”, “IX. Da Emissão, Colocação e Negociação das Cotas”, “X. Da Assembleia Geral de Cotistas”, “XI. Das Taxas de Administração e de Performance”, “XIV. Das Demonstrações Financeiras”, “XVI. Do Patrimônio Líquido”, “XVII. Da Política de Distribuição de Resultados”, “XVIII. Do Tratamento Tributário”.

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento nos Capítulos “V. Da Administração, da Gestão e da Prestação de Serviços”, no item “5.6 Atribuições do Administrador”, e “IX. Da Emissão, Colocação e Negociação de Cotas”, no item “9.3 Novas Emissões”.

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte:

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”. Nesta página, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” e preencher o CNPJ ou nome do Fundo na caixa indicada, e então “Continuar”. Em seguida, selecionar “Mérito Recebíveis Imobiliários FII - Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível); e/ou

Fundos.Net: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=45403337000188> (neste website selecionar, no campo “Exibir Filtros” e então no campo “Categoria”, selecionar “Regulamento”, e clicar em “Filtrar” e localizar a última versão disponível e então na opção de download do documento no campo “Ações”).

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.

As demonstrações financeiras do Fundo, quando divulgadas, poderão ser obtidas pelo seguinte endereço: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=45403337000188> (neste website selecionar “Exibir Filtros” e então no campo “Categoria”, selecionar “Informes Periódicos”, e então em “Tipo” localizar “Demonstrações Financeiras”, e clicar em “Filtrar” e localizar a respectiva Demonstração Financeira desejada, e então na opção de download do documento no campo “Ações”).

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme endereço indicado no parágrafo acima.

PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES S/S

Avenida Francisco Matarazzo, n.º 404, 2º Andar Conj. 201, Água Branca
São Paulo – SP
CEP 05001-000
At.: Emerson Fabri
Telefone: (11) 2619-0500
Fax: (11) 2619-0500
E-mail: emerson.fabri@pemom.com.br
Website: www.pemom.com.br

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

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 Recebíveis Imobiliários FII – Fundo de Investimento Imobiliário” e, na sequência, “Demonstrações Financeiras”, quando forem divulgadas).

Informações Periódicas do Fundo

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, quando forem divulgadas, consulte:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=45403337000188> (neste website selecionar “Exibir Filtros” e então no campo “Categoria”, selecionar “Informes Periódicos”, e então em “Tipo” localizar o respectivo “Informe Anual Estruturado” ou “Informe Mensal Estruturado” ou “Informe Trimestral Estruturado”, e clicar em “Filtrar” e localizar o respectivo informe desejado, e então na opção de download do documento no campo “Ações”).

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme endereço indicado no parágrafo acima.

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% 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 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% 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%, 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% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% 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 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 cinquenta centésimos 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; e
- (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 a Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger sua substituta ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

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

Os documentos e informações sobre o fundo podem ser obtidos na seguinte página na rede mundial de computadores (internet):

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=45403337000188>

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

1 - Relativos aos CRI, às LCI e às LH – descrito na página 59 deste Prospecto. 2 - Risco de potencial conflito de Interesse – descrito na página 59 deste Prospecto. 3 - Risco de concentração da carteira do Fundo – descrito na página 59 deste Prospecto. 4 - Riscos relacionados à liquidez da carteira do Fundo – descrito na página 60 deste Prospecto. 5 - Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras – descrito na página 60 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, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES
PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA**

<p>Coordenador Líder</p>	<p>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA. Avenida Osvaldo Aranha, n.º 720, 2º andar, conjunto 201, Bom Fim Porto Alegre - RS CEP 90035-190 At.: Fernando José, Gustavo Kosnitzer, Thiago Sarandy e Natan Santos Telefone: (11)4210-7980 E-mail:oferta.publica@warren.com.br; fernando.jose@warren.com.br; gustavo.kosnitzer@warren.com.br; thiago.sarandy@warren.com.br; natan.santos@warren.com.br <i>Website:</i> https://warren.com.br/</p>
<p>Administrador do Fundo</p>	<p>MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia São Paulo – SP CEP 04551-060 At.: Marcos Alexandre Ikuno Telefone: (11) 3386-2555 E-mail: fundos@meritodtvm.com.br <i>Website:</i> 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 São Paulo – SP CEP 04538-133 At.: Viviane Rodrigues Telefone: (11) 2197-4450 E-mail: vrodrigues@trusteedtvm.com.br <i>Website:</i> www.trusteedtvm.com.br</p>
<p>Gestor</p>	<p>MÉRITO INVESTIMENTOS S.A. Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia São Paulo – SP CEP 04551-060 At.: Amanda Barreiros Gomes Telefone: (11) 3386-2555 Fax: (11) 3386-2555 E-mail: amanda.barreiros@meritoinvestimentos.com <i>Website:</i> 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 do Gestor encontram-se descritas no campo acima. 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, n.º 134, 9º andar, Vila Olímpia São Paulo – SP CEP 04551-000 At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari Tel: (11) 3047-0777 At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br <i>Website:</i> https://www.negraoferrari.com.br/</p>

Auditor Independente do Fundo**PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

Avenida Francisco Matarazzo, nº 404, 2º Andar Conj. 201, Água Branca
 São Paulo – SP
 CEP 05001-000
 At.: Emerson Fabri
 Telefone: (11) 2619-0500
 Fax: (11) 2619-0500
 E-mail: emerson.fabri@pemom.com.br
 Website: www.pemom.com.br

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 IV e V.

Histórico e experiência profissional do Gestor e Administrador

A Mérito Investimentos é uma gestora de recursos independente, especializada na gestão de ativos imobiliários, que oferece soluções adequadas às necessidades de investimento de cada cliente, com produtos financeiros diferenciados e de alto valor agregado, 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

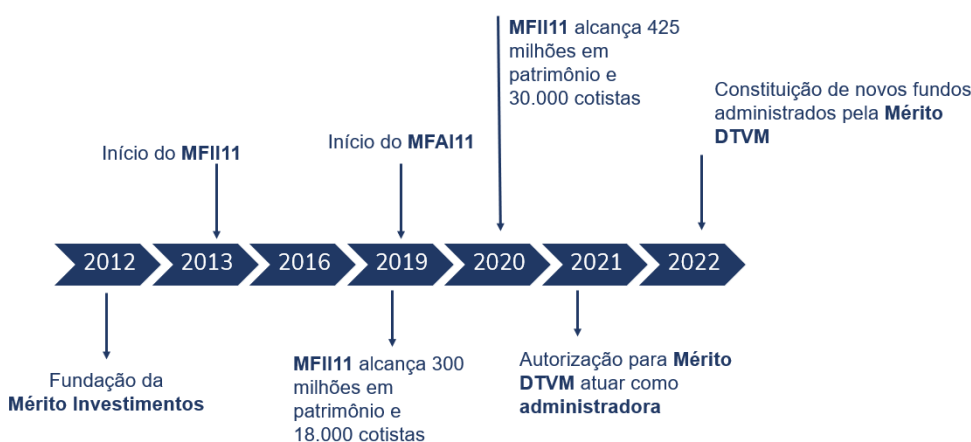
- Mérito Desenvolvimento Imobiliário (MFII11)
- Mérito Fundos e Ações Imobiliárias (MFAI11)

+100
projetos geridos

10 anos
de experiência


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

A empresa foi fundada 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 MFAI11 – Mérito Fundos e Ações Imobiliárias. O MFII11 – Mérito Desenvolvimento Imobiliário, 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 MFAI11 – Mérito Fundos e Ações Imobiliárias 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 MFAI11 – 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 pelo ITA – Instituto Tecnológico de Aeronáutica. Iniciou sua carreira no mercado financeiro na RB Capital, passando pelas áreas de informações gerenciais e servicing. Em 2010, assumiu a responsabilidade de estruturar a área de gestão de risco da Kapitalo Investimentos. Em 2011, retornou à RB Capital para atuar como gestor de fundos imobiliários. Em 2012, fundou a Mérito Investimentos 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. É credenciado pela CVM como gestor de recursos de terceiros desde novembro de 2010. Em 2012, fundou a Mérito Investimentos e atualmente é o Diretor Vice-Presidente.

Histórico do Coordenador Líder

A Warren é uma corretora de investimentos e gestora de patrimônio autorizada e regulamentada pela CVM. É a primeira corretora no Brasil a atuar de forma alinhada e transparente com os clientes e oferece uma plataforma completa focada em experiência em investimentos. Completou quatro anos de existência em 2020 com mais de 150 mil clientes, escritório em cinco cidades e um time de mais de 400 pessoas, todas dispostas a fazer o Warren acontecer e transformar a forma como o brasileiro investe.

Como surgiu?

O mundo de investimentos vivia cercado de soluções quadradas e distantes. Por isso, em 2014, Tito Gusmão (na época morando em Nova York) teve a ideia de criar uma plataforma que conduzisse as pessoas em uma jornada guiada por um “mentor automatizado”. Como se fosse um amigo que entende tudo sobre investimentos, ajudando no passo a passo. Para colocar o projeto em prática, Tito ganhou a companhia de outros dois sócios: André Gusmão, e Rodrigo Grundig, todos, assim como ele, ex-integrantes da XP Investimentos. Após alguns meses, com a plataforma tomando forma, os sócios apresentaram o protótipo em uma das maiores feiras de empreendedorismo dos Estados Unidos. Como resultado, a Warren ficou entre as 10 startups mais promissoras do evento. Em 2016, o time da Warren desembarcou no Brasil. E para completar o time de fundadores, chegou o quarto membro, Marcelo Maisonnave, cofundador da maior corretora do Brasil e conhecedor como poucos de todas as engrenagens do mercado financeiro brasileiro.



(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 1ª 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 1ª Emissão de Cotas

Em 09 de março de 2022, o Administrador, por meio do Ato do Administrador, o qual foi aditado em 13 de abril de 2022, aprovou a realização da presente Oferta de Cotas e 1ª 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/2022/00028, em 06/06/2022.

Quantidade de Cotas da 1ª Emissão Objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas, realizará a distribuição pública de até 840.000 (oitocentas e quarenta mil) Cotas da 1ª Emissão, ao preço R\$ 100,00 (cem reais) por Cota da 1ª Emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais) e, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, de até R\$ 87.192.000,00 (oitenta e sete milhões e cento e noventa e dois mil reais), 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 1ª Emissão, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas da 1ª 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 1ª Emissão oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas da 1ª 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 1ª Emissão objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas da 1ª 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 100.000 (cem mil) Cotas da 1ª Emissão, equivalentes, na data da respectiva emissão, a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, até R\$ 10.380.000,00 (dez milhões e trezentos e oitenta mil reais). Em razão da possibilidade de distribuição parcial e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da 1ª Emissão por ele indicadas no Boletim de Subscrição; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 1ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas da 1ª Emissão objeto do Boletim de Subscrição. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Distribuição, 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 Distribuição Primária 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 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 100.000 (cem mil) Cotas da 1ª Emissão, equivalentes, na data da respectiva emissão, a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, até R\$ 10.380.000,00 (dez milhões e trezentos e oitenta mil reais); e
- (ii) A não ocorrência de rescisão do Contrato de Distribuição, uma vez que este poderá ser resiliado, 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 Distribuição Primária 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 1ª Emissão

As Cotas da 1ª 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 1ª Emissão, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição parcial” acima (página 43 deste Prospecto).

A Oferta compreenderá a distribuição pública de Cotas da 1ª Emissão, sob o regime de melhores esforços, no período de alocação de Cotas.

Preço de Emissão Unitário

O Preço de Emissão Unitário no valor de R\$ 100,00 (cem reais) 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 1ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária e, dessa forma, cada Cota da 1ª Emissão subscrita custará R\$ 103,80 (cento e três reais e oitenta centavos) aos respectivos subscritores, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 1ª 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 1ª 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 1ª Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas da 1ª Emissão do Fundo é de R\$ 200,00 (duzentos reais), equivalentes a 2 (duas) Cotas da 1ª Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e, totalizando R\$ 207,60 (duzentos e sete reais e sessenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto (Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação”, na página 47).

Não há limite máximo de aplicação em Cotas da 1ª 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 1ª Emissão

As Cotas da 1ª Emissão (i) são de classe única, não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (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) cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo, (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares direito de preferência, e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da 1ª Emissão e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas da 1ª Emissão, independentemente da respectiva data de integralização, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(vii)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao 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.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f) acima; (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 parágrafo sexto do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

Público-Alvo

Os Investidores, 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 1ª 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 1ª Emissão representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando 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 Investidores leiam cuidadosamente a Seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 57 a 69 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 1ª 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 1ª Emissão e da Taxa de Distribuição Primária 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 o 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 1ª Emissão e o encerramento da Oferta. A Política de Investimento do Fundo está descrita nas páginas 19 a 22 deste Prospecto e conforme descrito no Capítulo VI do Regulamento.

Na hipótese de distribuição parcial das Cotas da 1ª 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 52. A esse respeito, os valores da tabela foram calculados com base no Montante Total da Oferta, de R\$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

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 65 deste Prospecto.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* meramente indicativo do Fundo é atualmente composto por:

#	SETOR	VOLUME (R\$)	TAXA (a.a.)	PRAZO	Garantias
1	Incorporadora	5.000.000,00	IPCA + 15,38%	36 meses	AF do imóvel, Fundo de Liquidez, Fundo de Obra, Cessão Fiduciária, Coobrigação da Devedora, Aval dos Sócios
2	Corporativo	11.000.000,00	CDI +10,03%	60 meses	AF do imóvel, Fundo de Liquidez, Cessão Fiduciária, Coobrigação da Devedora, Aval dos Sócios
3	Incorporadora	12.500.000,00	IPCA + 15,38%	36 meses	AF do imóvel, Fundo de Liquidez, Cessão Fiduciária, Coobrigação da Devedora, Fundo de Obra, Aval dos Sócios
4	Incorporadora	12.500.000,00	IPCA + 15,38%	60 meses	AF do imóvel, Fundo de Liquidez, Fundo de Obra, Cessão Fiduciária, Coobrigação da Devedora, Aval dos Sócios
5	Incorporadora	5.000.000,00	IPCA + 15,38%	60 meses	AF do imóvel, Fundo de Liquidez, Fundo de Obra, Cessão Fiduciária, Coobrigação da Devedora, Aval dos Sócios
6	Loteamento	7.500.000,00	IPCA + 12,00%	48 meses	AF das cotas da SPE, Fundo de Liquidez, Fundo de Obra, Cessão Fiduciária, Coobrigação da Devedora, Aval dos Sócios
7	Incorporadora	7.500.000,00	IPCA + 12,00%	60 meses	AF do imóvel, Fundo de Liquidez, Fundo de Obra, Cessão Fiduciária, Coobrigação da Devedora, Aval dos Sócios
8	Loteamento	23.000.000,00	IPCA + 12,00%	48 meses	AF das cotas da SPE, Fundo de Liquidez, Fundo de Obra, Coobrigação da Devedora, Cessão Fiduciária, Aval dos Sócios
	Total	RS 84.000.000,00			

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, 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. DESTA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

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

O Fundo não 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.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO.

Ordens de investimento

No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas da 1ª 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 52 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 1ª 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 os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas da 1ª 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 1ª Emissão poderá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas da 1ª 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 1ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da 1ª 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 1ª 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 1ª Emissão deverão assinar os respectivos Boletins de Subscrição perante o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou Instituição Consorciada, sendo certo que a integralização das Cotas se dará na 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 1ª Emissão, sendo estas alocadas aos Investidores de acordo com a quantidade de Cotas da 1ª Emissão indicada no respectivo Boletim de Subscrição, limitado ao Montante Total da Oferta, e observado, ainda, que, havendo excesso de demanda em qualquer período de alocação de Cotas da 1ª Emissão a mercado, as Cotas da 1ª Emissão do período de alocação de Cotas em que houve excesso de demanda serão rateadas de forma igualitária durante sua liquidação na proporção da quantidade de Cotas da 1ª Emissão constantes do Boletim de Subscrição de cada Investidor;

- 
- (ii) caso o total de Cotas correspondente aos pedidos de subscrição de Cotas da 1ª Emissão exceda a quantidade total de Cotas da 1ª 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 1ª Emissão e desconsiderando-se as frações de Cotas, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
 - (iii) a divisão igualitária e sucessiva das 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 Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do pedido de subscrição de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de 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 1ª Emissão, nos termos dos itens (i) e (ii) acima, as eventuais sobras de Cotas da 1ª Emissão, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios na alocação das ordens, poderão ser alocadas 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 52 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 1ª Emissão ofertadas, as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens “(i)” a “(iv)” acima, serão desconsideradas frações de Cotas da 1ª Emissão, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Será considerada falha de liquidação a falta do depósito, na Data de Liquidação, do valor das Cotas da 1ª Emissão subscritas por Investidores, hipótese em que as operações pertinentes poderão ser liquidadas no Escriturador.

Liquidação da Oferta/subscrição e integralização das Cotas da 1ª Emissão

A integralização de cada uma das Cotas da 1ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária e, dessa forma, cada Cota da 1ª Emissão subscrita custará R\$ 103,80 (cento e três reais e oitenta centavos) aos respectivos subscritores, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 1ª 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 1ª 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 1ª Emissão deverão assinar os respectivos Boletins de Subscrição perante a Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou Instituição Consorciada, sendo certo que a respectiva integralização de Cotas da 1ª Emissão será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço de Emissão Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, e em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição.

A liquidação das Cotas da 1ª Emissão subscritas durante o período de alocação de Cotas será realizada na Data de Liquidação prevista no cronograma tentativo da Oferta (nos termos da subseção “Cronograma Indicativo da Oferta” abaixo, página 52 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 1ª 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 1ª 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 1ª 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 Distribuição Primária 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 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 prazo para distribuição da Oferta poderá ser estendido em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pleito. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, e as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os Investidores que manifestaram sua adesão à Oferta, 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 Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação, a suspensão, ou o cancelamento da Oferta. No caso de modificação, tais 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 Investidor poderá 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 Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária 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 Investidor tenha celebrado o seu Boletim de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária 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 Investidores aceitantes os valores depositados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária 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 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 1ª Emissão cujos valores tenham sido restituídos.

As Cotas da 1ª Emissão subscritas e integralizadas na Oferta farão jus a rendimentos calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação.

Negociação no mercado secundário

As Cotas da 1ª 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 1ª Emissão subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta (Anúncio de Encerramento) e ser obtida a autorização da B3 para o início da negociação, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

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 1ª 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 1ª 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, precisas, necessárias e suficientes 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 Coordenador Líder deverá ter recebido a *legal opinion* dos assessores legais em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;
- (vii) 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;
- (viii) 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
- (ix) 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.

Em caso de descumprimento das Condições Precedentes previstas acima, o Coordenador Líder estará desobrigado de continuar a 1ª Emissão, observado o disposto no Contrato de Distribuição e o disposto na seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 49 deste Prospecto.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante o Coordenador Líder, Instituições Consorciadas 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 coordenação e realização da Oferta, o Fundo pagará ao Coordenador Líder (i) o comissionamento equivalente a R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por Cota subscrita e integralizada no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, a título de coordenação (“Comissão de Coordenação”), observado o pagamento mínimo de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), bem como (ii) o comissionamento correspondente a R\$ 3,00 (três reais) por Cota efetivamente colocada pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta (“Comissão de Distribuição”).

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

Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos Coordenadores Contratados e das Instituições Consorciadas será descontada integralmente da Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

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 53.

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

Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Cotas da 1ª 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 1ª 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 Distribuição Primária 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 Investidores.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo da documentação referente ao registro da Oferta	11/03/2022
2.	Obtenção do registro da Oferta	06/06/2022
3.	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização deste Prospecto	08/06/2022
4.	Início do Período de Distribuição das Cotas	27/06/2022
5.	Fim do Período de Distribuição das Cotas	27/07/2022
6.	Data de Alocação da Oferta	28/07/2022
7.	Data de Liquidação da Oferta	02/08/2022
8.	Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽²⁾	Até 07/12/2022

⁽¹⁾ Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ 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 49 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 53 deste Prospecto.

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\$ 54.500,00	0,065%
Total dos custos	R\$ 3.192.000,00	3,80%

Preço de Emissão Unitário (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota
100,00	R\$ 3,80	3,80%

- (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\$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais). 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 1ª 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 Distribuição Primária paga pelos Investidores que vierem a adquirir Cotas da 1ª 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, do Coordenador Líder, e das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Coordenador Líder:

WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.

Avenida Osvaldo Aranha, n.º 720, 2º andar, conjunto 201, Bom Fim, Porto Alegre - RS
CEP 90035-190

At.: Fernando José, Gustavo Kosnitzer Thiago Sarandy e Natan Santos

Telefone: (11) 4210-7980

E-mail: oferta.publica@warren.com.br; fernando.jose@warren.com.br; gustavo.kosnitzer@warren.com.br; thiago.sarandy@warren.com.br; natan.santos@warren.com.br

Website: <https://warren.com.br/>

Para acesso ao Prospecto, consulte: <https://ofertaspublicas.warren.com.br/>. Em seguida, clicar em “Ver Ofertas”, depois acessar o link “1ª Emissão Mérito Recebíveis Imobiliários FII – Fundo de Investimento Imobiliário” e, na sequência, acessar o “Prospecto”, após divulgado.

Administrador:

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

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 a aba “Investidor > Acessar > Mérito Recebíveis Imobiliários FII – Fundo de Investimento Imobiliário” e, na sequência, “Documentos da oferta”, após divulgado.

Gestor

MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.

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

At.: Amanda Barreiros Gomes

Telefone: (11) 3386-2555

Fax: (11) 3386-2555

E-mail: amanda.barreiros@meritoinvestimentos.com

Website: www.meritoinvestimentos.com

Para acesso ao Prospecto, consulte: www.meritoinvestimentos.com. Em seguida, acessar o link Fundos, na sequência “Mérito Recebíveis Imobiliários FII – Fundo de Investimento Imobiliário” 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: www.cvm.gov.br

São Paulo
Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 – São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000

Link para acesso ao Prospecto: sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist (neste *website*, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2022 – Entrar”, acessar em “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”. Abrindo a nova página, clicar em “Mérito Recebíveis Imobiliários FII – Fundo de Investimento Imobiliário” e, em seguida, localizar o “Prospecto”, após divulgado).

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP: 01010-901 | São Paulo - SP
Tel.: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550

Website: www.b3.com.br (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, em seguida “Soluções para Emissores”, na sequência selecionar “Ofertas Públicas de renda variável - Saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Mérito Recebíveis Imobiliários FII – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então localizar o “Prospecto”, após divulgado).

FUNDOS.NET:


<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=45403337000188> (neste *website* selecionar, no campo “Exibir Filtro” e então no campo “Categoria”, selecionar “Oferta Pública de Distribuição de Cotas”, e então em “Tipo” localizar o “Prospecto”, e então na opção de download do documento no campo “Ações”, 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, declara que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta; (ii) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, 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 e contidas neste Prospecto foram elaboradas de acordo com as normas pertinentes; e (iv) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas, precisas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito 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 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 constantes do Estudo



de Viabilidade que integram este Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta e as Cotas; e (ii) este Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, de suas atividades, 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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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 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.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Risco de potencial conflito de Interesse

O Regulamento prevê a contratação do Gestor para a prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo e determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Investidores manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da 1ª Emissão, do Gestor, pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, para prestação dos serviços de gestão ao Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Além disso, a Política de Investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, títulos ou valor mobiliário de emissão do Administrador, do Gestor ou de empresas a eles 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 eles ligada ("Operações Conflitadas"), sendo que, caso configure potencial conflito de interesses, a transação dependerá de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, por quórum qualificado. É vedada a aquisição de ações de emissão do Administrador.

Assim, tendo em vista que a realização de Operações Conflitadas pelo Fundo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

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 Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio 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.

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. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade

política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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.

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

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

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 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 Execução das Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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.

Riscos tributários

A Lei n.º 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 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

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

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.

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 instituições participantes da oferta, 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\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas da 1ª Emissão. Nesta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas da 1ª 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 de flutuações no valor de imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo

O valor de imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável.

Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser afetados.

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 proba 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 aos 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 Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Coordenador Líder, do Administrador e/ou do Gestor, de instituições participantes da oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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.

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

Conforme disposto na subseção “Negociação no Mercado Secundário” na página 29 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.

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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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 1ª Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas pelo Administrador 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, o Administrador não possui nenhum relacionamento comercial com o Coordenador Líder além daqueles decorrentes da presente Oferta e de sua atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento do Gestor com o Administrador

O Administrador 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, o 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)



6. 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 possuem informações adicionais sobre este Fundo.

Administrador

Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Website: <https://meritodtvm.com.br/pt/> (neste site, acessar a aba “Investidor” > Acessar > “Mérito Recebíveis Imobiliários FII – Fundo de Investimento Imobiliário” e selecionar o documento de interesse).

Comissão de Valores Mobiliários

Link para os documentos relacionados ao Fundo: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”. Nesta página, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” e preencher o CNPJ ou nome do Fundo na caixa indicada, e então “Continuar”. Em seguida, selecionar “Mérito Recebíveis Imobiliários FII - Fundo de Investimento Imobiliário”. Após, clicar sobre o nome do Fundo e selecionar o documento de interesse).

Fundos.net

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=45403337000188> (neste website selecionar “Exibir Filtros” e então no campo “Categoria”, selecionar o documento do Fundo de interesse, e clicar em “Filtrar”).



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I	CÓPIA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO
ANEXO II	CÓPIA DO ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A 1ª EMISSÃO
ANEXO III	REGULAMENTO DO FUNDO EM VIGOR
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO V	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VI	ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

CÓPIA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Paulo Roberto de Carvalho Rêgo

Rua Dr. Miguel Couto, 44 - Centro

Tel.: (XX11) 3104-8770 - Email: oficial@lrd.com.br - Site: www.lrd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 3.692.357 de 18/02/2022

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **46 (quarenta e seis) páginas**, foi apresentado em 18/02/2022, o qual foi protocolado sob nº 3.714.288, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.692.357** no Livro de Registro B deste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

CONSTITUIÇÃO DE FUNDO ELETRÔNICO

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

RAFAEL ISSAMU KOCHI:41044325801(Padrão: ICP-Brasil)
MARCOS ALEXANDRE IKUNO:30366967843(Padrão: ICP-Brasil)
ALEXANDRE GUILGER DESPONTIN:36836023841(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2022

Assinado eletronicamente

Oseias Ferreira Nobre Filho
Oficial Substituto

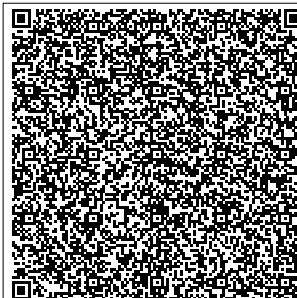
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 1.108,87	R\$ 315,16	R\$ 215,71	R\$ 58,36	R\$ 76,10
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 53,22	R\$ 23,24	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.850,66



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdts.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00201603984458091



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1115914TIDC000007484DA222

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO
DO
MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Por este instrumento particular, **MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS 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 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, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Administradora"),

RESOLVE:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação **MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objeto é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contida no Regulamento (conforme abaixo definido) do Fundo: (i) 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; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e (vi) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável;

2. Aceitar desempenhar as funções de administradora do Fundo, na forma do Regulamento do Fundo, neste ato promulgado, sendo que o diretor da Administradora responsável pela administração do Fundo é o **Sr. Marcos Alexandre Ikuno**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 28.462.951-0 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 303.669.678-43, com endereço comercial na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, que também poderá ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da Administradora (www.meritodtvm.com.br);

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

3. Aprovar o Regulamento, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente instrumento, denominado "*Regulamento do Fundo Mérito Recebíveis Imobiliários FII – Fundo de Investimento Imobiliário*", doravante referido simplesmente como "**Regulamento**";

4. Aprovar a primeira emissão de cotas do FUNDO para subscrição mediante oferta pública, com as características e demais condições constantes nos artigos 09 e seguintes do Regulamento ("**Oferta**") disposto neste instrumento particular de constituição;

5. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao FUNDO:

a. **Empresa de auditoria: 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;

b. **Instituição Custodiante e Escrituradora: 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 477, Torre A, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de carteira de valores mobiliários mediante Ato Declaratório nº 15.522, expedido em 22 de março de 2017, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

c. **Coordenador Líder para a Primeira Oferta: MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS 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;

d. **Gestor: MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade 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.

6. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM nº 472/08, para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do Fundo.

Página
000003/000046

Registro Nº
3.692.357
18/02/2022

Protocolo nº 3.714.288 de 18/02/2022 às 14:35:51h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.692.357** em **18/02/2022** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

O presente Instrumento Particular de Constituição do Fundo, assim como o Regulamento, Anexo I ao presente instrumento, serão registrados em Cartório de Registro e Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, e 2 (duas) via de igual teor e forma.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2022

MARCOS ALEXANDRE Assinado de forma digital por
IKUNO:30366967843 MARCOS ALEXANDRE
 IKUNO:30366967843
 Dados: 2022.02.16 12:11:28 -03'00'

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Testemunhas:

ALEXANDRE GUILGER Assinado de forma digital por
DESPONTIN:36836023841 ALEXANDRE GUILGER
 3841 DESPONTIN:36836023841
 Dados: 2022.02.16 12:12:23
 -03'00'

RAFAEL Assinado de forma digital
ISSAMU KOCHI por RAFAEL ISSAMU KOCHI
 Dados: 2022.02.16 12:09:42
 -03'00'

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

Protocolo nº 3.714.288 de 18/02/2022 às 14:35:51h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.692.357** em **18/02/2022** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Administradora

ANEXO I

REGULAMENTO

DO

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Datado de
16 de fevereiro de 2022

Protocolo nº 3.714.288 de 18/02/2022 às 14:35:51h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.692.357** em **18/02/2022** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

ÍNDICE

I.	DO FUNDO.....	6
II.	DEFINIÇÕES	6
III.	PÚBLICO ALVO	10
IV.	DO OBJETIVO DO FUNDO.....	10
V.	DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	10
VI.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.....	17
VII.	DOS FATORES DE RISCO.....	23
VIII.	DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	26
IX.	DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.....	28
X.	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	30
XI.	DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE.....	35
XII.	DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	37
XIII.	DAS INFORMAÇÕES.....	38
XIV.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	40
XV.	DOS CONFLITOS DE INTERESSE	40
XVI.	DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	41
XVII.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	42
XVIII.	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	43
XIX.	DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	43
XX.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	45

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

REGULAMENTO DO MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

I. DO FUNDO

1.1 O Mérito Recebíveis Imobiliários 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, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF 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, doravante denominada Administradora.

“Assembleia Geral de Cotistas”:

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

“Ativos Imobiliários”:

i) 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

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

vigor;

- ii) letras hipotecárias;
- iii) letras de crédito imobiliário;
- iv) letras imobiliárias garantidas; e
- v) 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 e titulares de Cotas do Fundo, 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

<p>Página 000008/000046</p> <p>Registro Nº 3.692.357</p> <p>18/02/2022</p>	<p>Protocolo nº 3.714.288 de 18/02/2022 às 14:35:51h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.692.357 em 18/02/2022 neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.</p>								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

preço de integralização das Cotas que respectivamente subscreverem;

“CVM”: Comissão de Valores Mobiliários;

“Custodiante” **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, acima qualificada.

“Dia Útil”: qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado nacional;

“Dia Útil B3”: qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriados nacionais no Estado de São Paulo e ou na cidade de São Paulo ou em dias que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3;

“Encargos do Fundo”: 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;

“Fundo”: **MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;**

“Gestor”: **MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade 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;

“Investidores Qualificados” investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539;

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

“Taxa de Ingresso”: tem o significado que lhe é atribuído no item 11.3 deste Regulamento; e

“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: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, *built to suit*, debêntures, dentre outros; (ii) 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; (iii) letras hipotecárias; (iv) letras de crédito imobiliário; (v) letras imobiliárias garantidas; e (vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliários (“*Ativos Imobiliários*”), sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes do artigo 6.2., desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do Fundo;

V. DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DA 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

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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.

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

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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 O custo com a contratação de terceiro para o serviço mencionado no inciso “v” do item 5.5 acima será considerado despesa do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos “i”, “ii”, “iii”, “iv” e “vi” serão arcados pelo Administrador do Fundo.

5.5.5. Poderá o Administrador conforme aplicável, sem a prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- i) observadas as demais disposições do acima previstas, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
- iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo; e
- iv) Caso aplicável e necessária, estabelecer a estratégia de cobrança dos ativos que eventualmente estiverem inadimplentes mediante a adoção de todos dos procedimentos pertinentes aos respectivos ativos, observada a natureza e características de cada um dos ativos de titularidade 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.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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 compõem 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:

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

- 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:

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

- 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;

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

- 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.

5.13 Precificação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo: Os Ativos Imobiliários serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da Instituição Custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores. No entanto, caso o Administrador e/ou o Gestor não concordem com a precificação baseada

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

no manual de precificação da Instituição Custodiante, o Administrador e o Gestor, em conjunto com a Instituição Custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

5.14 Caberá ao Gestor: acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo Fundo podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Imobiliário detidos pelos Fundos, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias, cujo teor pode ser encontrado no seguinte endereço: www.meritoinvestimentos.com.br ("**Política de Voto**")

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) 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;
- ii) letras hipotecárias;
- iii) letras de crédito imobiliário;
- iv) letras imobiliárias garantidas;
- v) 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 nos seguintes itens ("**Ativos**"):

- 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

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e

- vii) 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.

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	5%

Protocolo nº 3.714.288 de 18/02/2022 às 14:35:51h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.692.357** em **18/02/2022** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

Banco Central do Brasil	
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.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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; e
- 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

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

Resolução nº 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional).

6.4.1.9 Ficam vedadas ao Fundo:

- i) as aplicações, pelo fundo, em cotas de fundos que nele invistam;
- ii) as aplicações em cotas de fundos que não estejam previstos nos subitens "a" a "h" do item 6.4.2. abaixo;
- iii) Manutenção de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- iv) aplicar recursos na aquisição de valores mobiliários que não são Ativos Imobiliários, Ativos (nos termos deste Regulamento) e ativos para garantia de liquidez; e
- v) realizar operações classificadas como "day trade".

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%

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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.

6.4.3 Não serão considerados como hipóteses para enquadramento da carteira do Fundo, as hipóteses nas quais os descumprimentos dos limites previstos nesta Política de Investimentos ocorrer por fatos exógenos e alheias à vontade do Administrador e do Gestor, e que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais.

6.4.3.1 Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ocasionar o desenquadramento passivo involuntário do Fundo. Nessas hipóteses, o Administrador e o Gestor, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555/14, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do Fundo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555/14.

6.4.3.2 Ainda, o Administrador e o Gestor terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir (i) a contar da data de encerramento da distribuição; e (ii) da data de encerramento da distribuição cada emissão de novas Cotas, conforme artigo 107, II, da Instrução CVM 555, para enquadrar a carteira do Fundo à Política de Investimentos disposta no presente Capítulo.

6.4.3.3 O administrador deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do desenquadramento passivo involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no Fundo no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472/08.

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.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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 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.

6.9 Excepcionalmente e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, o Fundo poderá deter outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias não definidas neste Regulamento, em decorrência de: a) renegociação de saldos devedores dos Ativos imobiliários, e/ou b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

6.10.1 Em cumprimento às normas vigentes, o Administrador sempre deterá a propriedade fiduciária e será responsável de forma exclusiva pela administração dos Ativos Imobiliários que o Fundo excepcionalmente detiver. Em vista de sua expertise, o Gestor atuará na administração direta de tais bens, como parte designada pelo Administrador, nos termos do Art. 31 incisos II e III da Instrução CVM 472/08, sem que tal atuação mitigue de qualquer forma a responsabilidade do Administrador.

6.10.2 Em vista da forma excepcional e involuntária pela qual o Fundo poderá adquirir os Ativos Imobiliários, tais imóveis poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional.

6.10.3 Observados os requisitos dispostos na presente Política de Investimentos, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários, quando se tratar de Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472/08.

VII. DOS FATORES DE RISCO

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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

Página 000028/000046 Registro Nº 3.692.357 18/02/2022		Protocolo nº 3.714.288 de 18/02/2022 às 14:35:51h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.692.357 em 18/02/2022 neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.							
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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 O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

9.1.2 A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo. Não há limite máximo para aplicação em cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os Cotistas, observada a disposição prevista neste Regulamento e na regulamentação aplicável aos votos de Cotistas em assembleias gerais.

9.1.3 A(s) nova(s) emissões de Cotas do Fundo, inclusive a de constituição para subscrição e integralização será efetuada mediante a cobrança da Taxa de Ingresso estabelecida no item 11.3.

9.1.4 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;

9.1.5 Não haverá resgate de Cotas.

9.2 O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizará a oferta pública por meio da emissão de Cotasa ser definida em ato superveniente ("1ª Emissão").

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

9.2.1 As Cotas da 1ª Emissão deverão inteiramente integralizadas no ato da subscrição em moeda corrente nacional.

9.2.2 Após a 1ª Emissão, as ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do Administrador, conforme mencionado no item 9.3 abaixo, e no boletim de subscrição.

9.2.2.1 No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

9.2.2.2 Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

9.2.2.3 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada boletim de subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá o respectivo comprovante, autenticado pelo Custodiante.

9.2.2.4 O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

9.2.2.5 Durante a fase de oferta pública das cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição de cotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aqueles referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo;
- b) Dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos em documento aplicável; e
- c) Que o Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

9.2.2.6 O Fundo poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

<p>Página 000030/000046</p> <p>Registro Nº 3.692.357</p> <p>18/02/2022</p>	Protocolo nº 3.714.288 de 18/02/2022 às 14:35:51h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.692.357 em 18/02/2022 neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66	

9.2.2.7 As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

9.3 Novas Emissões: Encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, o Administrador fica autorizado, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a emitir novas cotas do Fundo, para atender à política de investimentos do Fundo, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas ("Emissões Autorizadas"). A decisão relativa à eventual Emissão Autorizada de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador, por meio de publicação de fato relevante. O fato relevante deverá dispor sobre as características da emissão e observada as disposições abaixo:

(i) **O preço unitário de emissão deverá ser fixado preferencialmente com:** (a) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo negociadas na B3, referente aos 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. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. O Administrador fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada e respeitada a disposição aplicável a tributação de FII.

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;

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

- 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.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum 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**;

<p>Página 000034/000046</p> <p>Registro Nº 3.692.357</p> <p>18/02/2022</p>		<p>Protocolo nº 3.714.288 de 18/02/2022 às 14:35:51h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.692.357 em 18/02/2022 neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.</p>							
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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;
- 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.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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;
- 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 1,20% (um vírgula vinte 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) 1,15% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses;
- ii) A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,05% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R\$2.000,00 (dois mil

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo IGP-M, 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 4,00% (quatro por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, respeitando os valores mínimos cobrados por cada Fundo investido.

11.1.2 Conforme determina o Parágrafo 1º, inciso I do Art. 36 da Instrução CVM 472/08, caso as cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado com as características ali indicadas, a Taxa de Administração Total do Fundo (bem como a Remuneração da Administradora, a Taxa de Gestão e de Escrituração) incidirá sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das suas cotas no mês anterior ao do respectivo pagamento

11.1.3 Nos termos do Parágrafo 4º, Art. 36 da Instrução CVM 472/08, a assembleia geral de cotistas poderá deliberar que a Taxa de Administração total do Fundo (bem como a Remuneração da Administradora, a Taxa de Gestão e Escrituração) continuarão sendo cobradas com base do patrimônio líquido Fundo, mesmo na hipótese de as cotas passarem a integrar o índice mercado supra referido.

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:

$$TP_n = 20\% \times \frac{RD_n - (CI_{n-1} - CA_{n-1}) \times FR_n}{1 - 20\%}$$

TP_n = Taxa de Performance do mês n a apropriar.

RD_n = Rendimentos distribuídos aos Cotistas apurados no último Dia Útil do 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.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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;

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

- 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; e
 - 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:

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

- 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.

13.6 O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

- i) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral dos Cotistas;
- ii) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o art. 7º da Instrução CVM 472, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

- iii) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

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.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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; e

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

- 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

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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; e
- 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.

<p>Página 000045/000046</p> <p>Registro Nº 3.692.357</p> <p>18/02/2022</p>	<p>Protocolo nº 3.714.288 de 18/02/2022 às 14:35:51h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.692.357 em 18/02/2022 neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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.

Página
000046/000046

Registro Nº
3.692.357
18/02/2022

Protocolo nº 3.714.288 de 18/02/2022 às 14:35:51h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.692.357** em **18/02/2022** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 1.108,87	RS 315,16	RS 215,71	RS 58,36	RS 76,10	RS 53,22	RS 23,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.850,66

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 II

CÓPIA DO ATO DO ADMINISTRADOR
QUE APROVOU A OFERTA E A 1ª EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO
DO
MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 45.403.337/0001-88

Por este instrumento particular, **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 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”), na qualidade de instituição administradora do **MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº **45.403.337/0001-88** (“Fundo”), considerando que, até a presente data o referido Fundo não iniciou suas atividades e não possui cotistas;

RESOLVE:

1. Alterar o regulamento do Fundo, de modo que passará a vigor conforme Anexo I a este instrumento;
2. Aprovar a **Primeira Emissão** (abaixo definido) de cotas do Fundo para subscrição mediante oferta pública com as seguintes características e demais condições constantes neste Instrumento particular, nos artigos 9 e seguintes do Regulamento (“**Oferta**”) e suplemento constante no Anexo II deste Instrumento:
 - a. Aprovar a Contratação do Coordenador Líder para a Primeira Oferta a **Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.**, com sede na cidade de Porto Alegre, estado de Rio Grande do Sul, na Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 92.875.780/0001-31;
3. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM nº 472/08 e pela Instrução CVM nº 400/03, para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do Fundo e do registro de oferta pública das cotas do Fundo, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 400/03;

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, 09 de março de 2022

MARCOS
ALEXANDRE
IKUNO:30366967843

Assinado de forma digital por
MARCOS ALEXANDRE
IKUNO:30366967843
Dados: 2022.03.09 16:37:18
-03'00'

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO
DO
MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 45.403.337/0001-88

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 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº **45.403.337/0001-88** (“Administradora” e “Fundo”, respectivamente), tendo em vista que, até a presente data o referido Fundo não iniciou suas atividades e não possui cotistas resolve:

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

1. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472/08”);
2. Tendo em vista o pedido de listagem e admissão à negociação das cotas do Fundo no ambiente B3, conforme pleito apresentado em **11 de março de 2022**, vimos cumprir as exigências de referida instituição no presente instrumento;
3. Nos termos do Artigo 17-A, inciso I da Instrução CVM 472/08, o Regulamento do Fundo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, 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; e
4. Todos os termos iniciados em letra maiúscula não definidos neste instrumento, tem seu significado atribuído no Regulamento do Fundo.

RESOLVE O ADMINISTRADOR:

5. Alterar os Itens do Regulamento na forma do Anexo I em atendimento e conformidade ao exigido no Ofício B3 nº **B3/SCF - 101 /2022**, considerando as seguintes alterações:

- (a) **Item 3.1** para definir público-alvo do fundo;
- (b) **Item 3.2**, para incluir ressalvas com relação às implicações tributárias em relação à concentração das cotas, conforme o disposto na ICVM 472;
- (c) **Item 4.1**, para aprimorar redação sobre o objeto do fundo, conforme o disposto no artigo 15, I da ICVM 472;
- (d) **Item 5.7**, para prever sobre a contratação do formador de mercado para as cotas do fundo, conforme item IV. do Art. 31. da ICVM 472;
- (e) **Item 6.1**, para aprimorar redação sobre a política de investimento do fundo, conforme o disposto no artigo 15, II da ICVM 472;
- (f) **Item 7.16**, para complementar redação para prever que os demais riscos do fundo estarão disponíveis para consulta no Anexo 39-V nos termos da ICVM 472;
- (g) **Item 8.2**. para complementar redação e deixar claro que os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas
- (h) **Item 8.3**, para prever que a entrega de ativos em pagamento aos cotistas, conforme previsto, deve ser realizada fora do ambiente da B3
- (i) **Item 9.2**, para identificar o tipo de oferta pública a ser realizada;
- (j) **Item 9.2.3.3**, para complementar redação informando que o Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas;
- (k) **Item 9.3**, para incluir itens prevendo que: (i) Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo e que estejam registrados perante o Escriturador, na data de corte estabelecida quando da aprovação das Novas Emissões, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observados os prazos operacionais da B3; (ii) Em cada Nova Emissão de Cotas, desde que autorizado expressamente na documentação da oferta em questão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso; e (iii) A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões;

- (l) **Item 9.3**, para dispor sobre a possibilidade de concessão de direito de preferência e sua cessão nos casos de novas emissões aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas, tal como consta no Prospecto da 1ª emissão de cotas;
- (m) **Item 9.4**, para suprimir trecho “de balcão organizado ou”;
- (n) **Item 10.1. (xiv)**, para suprimir item, visto que a competência da Assembleia para deliberar sobre a destituição ou substituição do Gestor, observando que a substituição do Administrador ocorre mediante deliberação por quórum qualificado, não aplicável à substituição do Gestor (art. 18, inciso III c/c art. 20, §1º da ICVM 472);
- (o) **Item 10.5**, para aprimorar redação dos incisos I e II deixando claro a atribuição de votos aos cotistas;
- (p) **Item 10.5.4**, para excluir item visto não ser aplicável aos fundos de investimento imobiliário;
- (q) **Item 11.3**, para prever sobre a taxa de saída;
- (r) **Item 13.4**, para complementar a redação a fim de informar que a convocação de assembleia geral será disponibilizada também no site da B3 e para a CVM;
- (s) **Item 19.1.7**, para adequar redação, conforme o item I. do art.37 da ICVM 472, a liquidação do fundo somente poderá ocorrer após deliberação por meio da assembleia geral de cotistas; e
- (t) **Item 26 do Anexo II do Regulamento**. Sugerimos suprimir o item, visto que as datas poderão ser modificadas implicando em uma alteração de regulamento.

6. Ainda, alterar os Itens do Regulamento na forma do Anexo I em atendimento e conformidade ao exigido pelo DSEC (Divisão de Supervisão de Securitização) da CVM no âmbito do Processo SEI nº 19957.003132/2022-36, conforme:

- (a) **No Capítulo VI (DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO)**, inserir a descrição do objetivo fundamental dos investimentos imobiliários a serem realizados (ganho de capital, obtenção de renda ou ambos), identificando os aspectos que somente poderão ser alterados com prévia anuência dos cotistas, conforme o disposto no artigo 15, inciso II, da Instrução CVM 472.
- (b) **No Item 9.3**, inserir informações a respeito do direito de preferência aos atuais cotistas do Fundo, nos termos do artigo 15, parágrafo 1º, da Instrução CVM 472
- (c) **No Item 10.5.1**, eliminar o trecho referente ao prazo máximo de resposta, o que contraria o artigo 21 combinado com o artigo 19 da Instrução CVM 472, que estabelecem que os prazos são de: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.
- (d) **No Item 12.2**, excluir o trecho "salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas", já que contraria o artigo 47, parágrafo 1º, da Instrução CVM 472.
- (e) **No Capítulo XII (DOS ENCARGOS DO FUNDO)**, inserir um ou mais itens com o texto disposto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 47 da Instrução CVM 472.

7. Por fim, a Administradora ratifica que restam inalterados e convalidados todos os demais termos e condições no Regulamento e no instrumento particular que deliberou a Oferta do Fundo.

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, 13 de abril de 2022

MARCOS
ALEXANDRE
IKUNO:303669678
43

Assinado de forma digital
por MARCOS ALEXANDRE
IKUNO:30366967843
Dados: 2022.04.13
19:36:59 -03'00'

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

REGULAMENTO DO MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII – FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ N° 45.403.337/0001-88

ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO

Suplemento das Cotas, emitidas nos termos do Regulamento do **MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”) inscrito no CNPJ sob o n° 45.403.337/0001-88, 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 Primeira Emissão do Fundo.

1. **Número da emissão:** a presente emissão representa a Primeira emissão de Cotas do Fundo;
2. **Tipo de Distribuição:** primária;
3. **Montante Total da Oferta:** até o máximo R\$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais), 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 840.000 (oitocentos e quarenta mil) Cotas da Primeira 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, a Oferta admitirá a utilização de lote adicional, o qual corresponderá a até 20% (vinte por cento) do Valor da Emissão, ou seja, até 168.000 (cento e sessenta e oito mil) Cotas, no valor total de até R\$ 16.800.000,00 (dezesseis milhões e oitocentos mil reais), nos termos da Instrução CVM n° 400/03, hipótese na qual serão emitidas cotas além da Quantidade de Cotas Emitidas;

6. **Montante Mínimo:** o montante mínimo da Oferta valor mínimo correspondente à R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondentes a 100.000 (cem mil) Cotas, considerando o Preço de Emissão Unitário (“Montante Mínimo da Oferta”);
7. **Preço de Emissão Unitário:** R\$ 100,00 (cem reais) cada.
8. **Taxa de Ingresso:** será cobrada uma taxa de distribuição de R\$ 3,80 (três e oitenta reais), que equivale a 3,80% (três vírgula oitenta por cento) sobre o Preço de Emissão Unitário (“Taxa de Distribuição Primária”), 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 Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”), totalizando R\$ 103,80 (cento e três reais e oitenta centavos), por cota;
10. **Destinação dos recursos:** observada a política de investimentos do Fundo, os 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 Primeira 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 as Instituições Consorciadas assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

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;

- I. os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400;
- II. 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;
- III. o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas da Primeira Emissão poderá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas da Primeira Emissão junto ao Coordenador Líder ou junto às Instituições Consorciadas, observado o Investimento Mínimo; e
- IV. 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.

Sem prejuízo das divulgações relativas à Oferta através dos websites do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, as divulgações relativas à Oferta poderão ser disseminadas, também, por meio de aviso resumido publicado em mídias de alta circulação, no qual serão indicados os websites onde os investidores poderão obter as informações detalhadas e completas, 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 1ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da Primeira 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 1ª 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 Primeira Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 11;

14. Regime de Colocação: as Cotas objetos da Primeira 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 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: fica aprovado que o Fundo incorrerá em despesas e comissões relacionadas a Oferta, no seguinte formato: (a) comissão de coordenação e colocação correspondente até 3,5% (três vírgula cinco por cento) do valor das cotas efetivamente colocadas, correspondendo este custo a R\$ 2.940.000,00 (dois milhões e novecentos e quarenta mil reais), assumindo a colocação do volume 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\$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais). Os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo.

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 a Administradora obrigada 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, a Administradora 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 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. Período de Distribuição: as Cotas da Primeira Emissão deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias 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, (“Comunicado de Encerramento da Oferta”);

19. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da Primeira Emissão: as Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo Cotista 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 Data de Liquidação, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador pelo Preço de Subscrição; e

20. Conversão das Cotas: quando realizada a respectiva liquidação, o cotista receberá recibo de Cotas da Primeira Emissão correspondente à quantidade de Cotas da Primeira Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da Primeira

Emissão depois de, cumulativamente, disponibilizado o Comunicado de Encerramento da Oferta, o comunicado de distribuição de rendimentos pro rata do Fundo e obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Adicionalmente, a partir da divulgação da Comunicado 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.

21. 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

22. Direitos das Cotas da Primeira Emissão: As Cotas da Primeira 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.

23. Coordenador Líder: Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda. com endereço na cidade de Porto Alegre, estado de Rio Grande do Sul, na Avenida Osvaldo Aranha, 720, 2º andar, Bom Fim – CEP 90035-191, inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31 (“Coordenadora Líder”)

24. Autorização: ficam a Administradora e a Gestora autorizada 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.

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

ANEXO III

REGULAMENTO DO FUNDO EM VIGOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Administradora

ANEXO I

REGULAMENTO

DO

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ N° 45.403.337/0001-88

Datado de
26 de abril de 2022

ÍNDICE

I.	DO FUNDO	3
II.	DEFINIÇÕES	3
III.	PÚBLICO ALVO	7
IV.	DO OBJETIVO DO FUNDO	8
V.	DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.....	8
VI.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO	16
VII.	DOS FATORES DE RISCO	24
VIII.	DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO.....	27
IX.	DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	29
X.	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	33
XI.	DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE	39
XII.	DOS ENCARGOS DO FUNDO	40
XIII.	DAS INFORMAÇÕES.....	42
XIV.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	44
XV.	DOS CONFLITOS DE INTERESSE	45
XVI.	DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	46
XVII.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	46
XVIII.	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	47
XIX.	DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	49
XX.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	51

REGULAMENTO DO MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

I. DO FUNDO

1.1 O Mérito Recebíveis Imobiliários 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, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF 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, doravante denominada Administradora.

“Assembleia Geral de Cotistas”:

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

“Ativos Imobiliários”:

i) 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;

ii) letras hipotecárias;

iii) letras de crédito imobiliário;

iv) letras imobiliárias garantidas; e

v) 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 e titulares de Cotas do Fundo, 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;

“Custodiante”

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.

“Dia Útil”:

qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado nacional;

“Dia Útil B3”:

qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriados nacionais no Estado de São Paulo e ou na cidade de São Paulo ou em dias que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3;

“Encargos do Fundo”:

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;

“Fundo”:

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

“Gestor”:

MÉRITO INVESTIMENTOS S.A., sociedade 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 investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

“Taxa de Administração”: tem o significado que lhe é atribuído no item 11.1 deste Regulamento;

“Taxa de Ingresso”: tem o significado que lhe é atribuído no item 11.3 deste Regulamento; e

“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 todo e qualquer investidor em geral, podendo ser 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 limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

3.2.1 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 do Fundo, tal cotista passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas

3.2.2 A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos em quantia superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor

3.2.2.10 Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos itens **3.2.1** e **3.2.2** deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo

IV. DO OBJETIVO DO FUNDO

4.1 O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente - assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO - por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com os CRIs, os "Ativos Imobiliários"): (i) 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; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; e (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliários, sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes do artigo 6.2., desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do Fundo.

V. DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DA 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.

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 O custo com a contratação de terceiro para o serviço mencionado no inciso “v” do item 5.5 acima será considerado despesa do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos “i”, “ii”, “iii”, “iv” e “vi” serão arcados pelo Administrador do Fundo.

5.5.5. Poderá o Administrador conforme aplicável, sem a prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- i) observadas as demais disposições do acima previstas, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
- iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo; e
- iv) Caso aplicável e necessária, estabelecer a estratégia de cobrança dos ativos que eventualmente estiverem inadimplentes mediante a adoção de todos dos procedimentos pertinentes aos respectivos ativos, observada a natureza e características de cada um dos ativos de titularidade 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;
- 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; e
- iv) formador de mercado para as cotas do fundo.

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.

5.13 Precificação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo: Os Ativos Imobiliários serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da Instituição Custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores. No entanto, caso o Administrador e/ou o Gestor não concordem com a precificação baseada no manual de precificação da Instituição Custodiante, o Administrador e o Gestor, em conjunto com a Instituição Custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

5.14 Caberá ao Gestor: acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo Fundo podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às

assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Imobiliário detidos pelos Fundos, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias, cujo teor pode ser encontrado no seguinte endereço: <http://www.meritoinvestimentos.com.br> ("Política de Voto")

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.

6.1.1 O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente:

- a) auferir rendimentos advindos do Ativo Imobiliário que vier adquirir; e
- b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações do Ativo Imobiliário que vier a adquirir e posteriormente alienar

6.1.2 O Fundo tem como rentabilidade alvo superar a variação dos Certificados de Depósitos Interbancários – CDI ("Rentabilidade Alvo").

6.1.3 Cumpre ressaltar que a Rentabilidade Alvo acima descrita não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do Administrador ou do Gestor. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, conforme descrito nos Fatores de Risco previstos neste Regulamento.

6.1.1 Não há qualquer obrigação do Gestor ou do Administrador de alocar recursos que adotem o CDI como alvo de remuneração ou tampouco de observar qualquer limite de alocação que não esteja expressamente previsto neste Regulamento.

6.2 O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários:

- i) 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;
- ii) letras hipotecárias;
- iii) letras de crédito imobiliário;
- iv) letras imobiliárias garantidas;
- v) 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 nos seguintes itens (“Ativos”):

- 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; e
- vii) 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.

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.

6.4.1.20 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.

6.4.1.30 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; e

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 ao Fundo:

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

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

iii) Manutenção de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

iv) aplicar recursos na aquisição de valores mobiliários que não são Ativos

Imobiliários, Ativos (nos termos deste Regulamento) e ativos para garantir a liquidez; e

v) realizar operações classificadas como “*day trade*”.

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 6.4.2 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 assumiu compromisso de recompra os limites de aplicação de que trata o item 6.4.2 acima.

6.4.3 Não serão considerados como hipóteses para enquadramento da carteira do

Fundo, as hipóteses nas quais os descumprimentos dos limites previstos nesta Política de Investimentos ocorrer por fatos exógenos e alheias à vontade do Administrador e do Gestor, e que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais.

6.4.3.1 Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ocasionar o desenquadramento passivo involuntário do Fundo. Nessas hipóteses, o Administrador e o Gestor, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555/14, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do Fundo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555/14.

6.4.3.2 Ainda, o Administrador e o Gestor terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir (i) a contar da data de encerramento da distribuição; e (ii) da data de encerramento da distribuição cada emissão de novas Cotas, conforme artigo 107, II, da Instrução CVM 555, para enquadrar a carteira do Fundo à Política de Investimentos disposta no presente Capítulo.

6.4.3.3 O administrador deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do desenquadramento passivo involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no Fundo no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472/08.

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 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.

6.9 Excepcionalmente e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, o Fundo poderá deter outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias não definidas neste Regulamento, em decorrência de: a) renegociação de saldos devedores dos Ativos imobiliários, e/ou b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

6.10.1 Em cumprimento às normas vigentes, o Administrador sempre deterá a propriedade fiduciária e será responsável de forma exclusiva pela administração dos Ativos Imobiliários que o Fundo excepcionalmente detiver. Em vista de sua expertise, o Gestor atuará na administração direta de tais bens, como parte designada pelo Administrador, nos termos do Art. 31 incisos II e III da Instrução CVM 472/08, sem que tal atuação mitigue de qualquer forma a responsabilidade do Administrador.

6.10.2 Em vista da forma excepcional e involuntária pela qual o Fundo poderá adquirir os Ativos Imobiliários, tais imóveis poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional.

6.10.3 Observados os requisitos dispostos na presente Política de Investimentos, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários, quando se tratar de Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472/08.

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.

7.16.1 Todas as disposições dos demais riscos, contendo as informações e disposições necessárias poderão ser analisadas e estarão disponíveis para consulta no Anexo 39-V nos termos da Instrução CVM 472/08.

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.

8.2.1. Todos os pagamentos de amortização realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

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 considerando que caso haja a entrega de Ativos em forma de pagamento aos cotistas, nos termos da liquidação prevista na cláusula 8.3, este será realizada fora do ambiente da B3.

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 O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

9.1.2 A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo. Não há limite máximo para aplicação em cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os Cotistas, observada a disposição prevista neste Regulamento e na regulamentação aplicável aos votos de Cotistas em assembleias gerais.

9.1.3 A(s) nova(s) emissões de Cotas do Fundo, inclusive a de constituição para subscrição e integralização será efetuada mediante a cobrança da Taxa de Ingresso estabelecida no item 11.3.

9.1.4 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.

9.1.5 Não haverá resgate de Cotas.

9.2 O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizará a oferta pública de acordo com a Instrução CVM 400, por meio da emissão do total de 840.000 (oitocentos e quarenta mil) Cotas, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de R\$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais), em série única, observada a possibilidade de subscrição parcial com o cancelamento de saldo não colocado ao final do prazo de distribuição desta emissão ("1ª Emissão"). As Cotas da 1ª Emissão serão inteiramente integralizadas no ato da subscrição em moeda corrente nacional.

9.2.1 A 1ª Emissão admitirá a subscrição parcial das Cotas, desde que observado o montante mínimo de 100.000 (cem mil) Cotas, equivalentes a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("**Montante Mínimo**").

9.2.2 Caso não seja atingido o Montante Mínimo para subscrição da 1ª Emissão de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo a eles correspondentes, no período.

9.2.3 Após a 1ª Emissão, as ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do Administrador, conforme mencionado no item 9.3 abaixo, e no boletim de subscrição.

9.2.3.1 No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada

a processar a subscrição e integralização das cotas.

9.2.3.2 Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

9.2.3.3 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada boletim de subscrição. No caso de chamada de capital o Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, observado, se aplicável, os prazos operacionais estipulados pela B3. No ato da integralização, o Cotista receberá o respectivo comprovante, autenticado pelo Custodiante.

9.2.3.4 O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

9.2.3.5 Durante a fase de oferta pública das cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição de cotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aqueles referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo;
- b) Dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos em documento aplicável; e
- c) Que o Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

9.2.3.6 O Fundo poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

9.2.3.7 As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

9.3 Novas Emissões: Encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, o Administrador fica autorizado, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a emitir novas cotas do Fundo, para atender à política de investimentos do Fundo, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas (“Emissões Autorizadas”). A decisão relativa à eventual Emissão Autorizada de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador, por meio de publicação de fato relevante. O fato relevante deverá dispor sobre as características da emissão e observada as disposições 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); e

(ii) **O preço unitário de emissão deverá ser fixado preferencialmente com:** (a) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo negociadas na B3, referente aos 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.

9.3.2 Fica assegurado aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo e que estejam registrados perante o Escriturador, na data de corte estabelecida quando da aprovação das Novas Emissões, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias a contar da data de início da oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável.

9.3.3 Desde que autorizado expressamente na documentação da oferta em questão, em cada Nova Emissão de Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de

preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

9.3.4 A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões.

9.3.5 As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

9.4 Negociação. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. O Administrador fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores, observada e respeitada a disposição aplicável a tributação de FII.

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

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 Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no disposto no item 10.5.2 abaixo. Por maioria simples se entende o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral

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 desde que respeitado: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias. previsto 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.

10.6 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;
- 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;
- 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 1,20% (um vírgula vinte 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) 1,15% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses;
- ii) A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,05% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R\$2.000,00 (dois mil reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo IGP-M, 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 4,00% (quatro por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, respeitando os valores mínimos cobrados por cada Fundo investido.

11.1.2 Conforme determina o Parágrafo 1º, inciso I do Art. 36 da Instrução CVM 472/08, caso as cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado com as características ali indicadas, a Taxa de Administração Total do Fundo (bem como a Remuneração da Administradora, a Taxa de Gestão e de Escrituração) incidirá sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das suas cotas no mês anterior ao do respectivo pagamento

11.1.3 Nos termos do Parágrafo 4º, Art. 36 da Instrução CVM 472/08, a assembleia

geral de cotistas poderá deliberar que a Taxa de Administração total do Fundo (bem como a Remuneração da Administradora, a Taxa de Gestão e Escrituração) continuarão sendo cobradas com base do patrimônio líquido Fundo, mesmo na hipótese de as cotas passarem a integrar o índice mercado supra referido.

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:

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

TP_n = Taxa de Performance do mês n a apropriar.

RD_n = Rendimentos distribuídos aos Cotistas apurados no último Dia Útil do 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.

11.3.1 Taxa de Saída. O Fundo não cobra taxa de saída.

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 compõem 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.

12.2.1 A Administradora poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo fundo aos prestadores de serviços contratado.

12.2.3 Caso o somatório das parcelas a que se refere o item 12.2.1 acima, exceda o montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento, correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

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; e
 - 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, B3 e CVM os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo, conforme o caso:

- 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.

13.6 O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

- i) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral dos Cotistas;
- ii) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o art. 7º da Instrução CVM 472, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- iii) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

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; e
- 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; e
- 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 Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger sua substituta ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

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 IV

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA., instituição financeira com sede na Avenida Osvaldo Aranha, n.º 720, 2º andar, conjunto 201, Bom Fim, CEP 90035-190, na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob o n.º 92.875.780/0001-31, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição líder (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão (“1ª Emissão”) do **MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 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 45.403.337/0001-88 (“Oferta”, “Cotas” e “Fundo”, respectivamente), administrado pela **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, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na qualidade de instituição administradora, 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 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 constantes do estudo de viabilidade que integram o prospecto (“Prospecto”) do Fundo e da Oferta, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta e as Cotas; e (iii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o estudo de viabilidade, contém, na sua respectiva data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 22 de abril de 2022.

WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.
COORDENADOR LÍDER

Por: Thiago Yamachita Herman
Cargo: Diretor

Por: Tito Capitani Gusmão
Cargo: Diretor

Mérito FII de CRI - Declaração Coordenador Lider - cIn (v. 13.04.22) NFA.docx

Documento número #0707ff19-9aa8-4461-a077-54cc0c5b43e4

Hash do documento original (SHA256): 42aad06ea58b1e5063ce7b8d461b397bba784a1112d0afdcb3e73b2f0a06b2d4

Hash do PAdES (SHA256): f940cf51ca2573680b9d8f0b6b113c0295072e246f354575fbadc78a30f23095

Assinaturas

✓ **Thiago Yamachita Herman**

CPF: 821.348.390-15

Assinou como parte em 26 abr 2022 às 15:44:54

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 abr 2024

✓ **Tito Capitani Gusmão**

CPF: 812.622.300-63

Assinou em 26 abr 2022 às 16:17:43

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 27 ago 2024

Log

- 26 abr 2022, 14:54:42 Operador com email rafael.kochi@meritoinvestimentos.com na Conta 8abaecca-59d0-4bcf-9832-93646a705bad criou este documento número 0707ff19-9aa8-4461-a077-54cc0c5b43e4. Data limite para assinatura do documento: 28 de abril de 2022 (14:52). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 abr 2022, 14:54:43 Operador com email rafael.kochi@meritoinvestimentos.com na Conta 8abaecca-59d0-4bcf-9832-93646a705bad adicionou à Lista de Assinatura: thiago.herman@warren.com.br, para assinar como parte, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Thiago Yamachita Herman e CPF 821.348.390-15.
- 26 abr 2022, 14:54:43 Operador com email rafael.kochi@meritoinvestimentos.com na Conta 8abaecca-59d0-4bcf-9832-93646a705bad adicionou à Lista de Assinatura: Manuela.amaral@warren.com.br, para assinar, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tito Capitani Gusmão e CPF 812.622.300-63.
- 26 abr 2022, 15:44:54 Thiago Yamachita Herman assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 821.348.390-15. IP: 179.184.106.108. Componente de assinatura versão 1.253.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 abr 2022, 16:17:44 Tito Capitani Gusmão assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 812.622.300-63. IP: 204.199.43.90. Componente de assinatura versão 1.253.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

26 abr 2022, 16:17:44

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0707ff19-9aa8-4461-a077-54cc0c5b43e4.

**Documento assinado com validade jurídica.**

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

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

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 0707ff19-9aa8-4461-a077-54cc0c5b43e4, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

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 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 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 45.403.337/0001-88 ("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 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Cotas", "Oferta" e "1ª Emissão", respetivamente), **DECLARAR** que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta; (ii) o prospecto ("Prospecto") da Oferta contém, na sua data de disponibilização, 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 (iv) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas, precisas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 26 de abril de 2022.

MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ADMINISTRADOR


Por: ALEXANDRE GUILGER DESPONTIN
Cargo: DIRETOR


Por MARCOS ALEXANDRE IKUNO
Cargo: DIRETOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1ª 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
Premissas do estudo de viabilidade	3
O Mercado de FIIs e de CRIs	6
Expectativa de Resultados	9
Conclusão	11

O Objetivo

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários.

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 vindouros. Desta forma, as conclusões do Estudo não são nem devem ser assumidas como garantia de rendimento presente ou futuro.

Este estudo visa analisar a viabilidade econômico-financeira referente à oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do Fundo.

Premissas do estudo de viabilidade

Características da oferta: Oferta primária de até R\$84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais) com a possibilidade de acréscimo de R\$16.800.000,00 (dezesseis milhões e oitocentos mil reais) por conta da eventual distribuição das Cotas adicionais. No âmbito da oferta primária, será admitida a colocação parcial, com o montante mínimo de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Taxa de administração: 1,20% (um vírgula vinte por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido.

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

Rentabilidade alvo dos ativos: Rentabilidade média ponderada de IPCA + 12% (doze por cento).

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

Prazo de alocação: 3 (três) 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 dos Ativos, deduzidos das despesas, serão distribuídos mensalmente aos cotistas nos termos do Regulamento do Fundo. Foi considerada a liquidação do fundo em fevereiro de 2028 apenas para simulação da TIR do investidor. O saldo de caixa do fundo será reinvestido em novos CRIs à medida em que alcançar um valor em torno de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e o fundo realizará distribuições mensais de dividendos a partir do segundo mês.

Horizonte de investimento: O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 7 (sete) anos ou 84 (oitenta e quatro) meses. Importante salientar que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Premissa de Inflação e CDI

As inflações projetadas para os próximos anos neste estudo de viabilidade foram extraídas das curvas de swap de DlxPRÉ, DlxIPCA e DlxIGPM da B3 – na data de 12/04/2022.

http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/







IPCA	
2022	7,88%
2023	5,40%
2024	5,07%
2025	5,38%
2026	5,78%
2027	5,68%

IGP-M	
2022	9,15%
2023	6,87%
2024	4,67%
2025	4,19%
2026	4,98%
2027	5,11%

CDI	
2022	10,91%
2023	10,81%
2024	9,74%
2025	9,81%
2026	10,40%
2027	10,38%

Para a realização desse Estudo de Viabilidade, o Gestor utilizou dados econômico-financeiros históricos, a situação do mercado atual e premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Mérito e do mercado existentes à época do Estudo de Viabilidade. Sendo assim, esse Estudo de Viabilidade não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. Os potenciais impactos da pandemia do Covid-19 e os efeitos da guerra entre Rússia e Ucrânia foram devidamente refletidos pelo Gestor no presente Estudo de Viabilidade.

Resumo do Produto

	Objetivo Investimento em <u>CRI</u> s <i>high yield</i> com remuneração acima da média e boa relação de risco retorno
	Estratégia Alocação em <u>CRI</u> s de segmentos diversificados e com estruturas de garantias robustas
	Taxa de Administração e Performance 1,2% a.a. sobre o PL e 20% sobre o que exceder o CDI
	Volume Alvo R\$ 84.000.000,00
	Investimento Mínimo 2 (duas cotas), totalizando R\$200,00 (duzentos reais)
	Oferta Nos termos da Instrução CVM 400

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

Processo de investimento

Originação	Análise	Comitê	Diligência	Gestão
<ul style="list-style-type: none"> Originação própria por meio de <i>network</i> e de parceiros Equipe dedicada para análise de novos negócios 	<ul style="list-style-type: none"> Análise criteriosa da estrutura de garantias e fluxo dos ativos Garantia real imobiliária Carteiras com baixo nível de inadimplência 	<ul style="list-style-type: none"> Análise de risco/retorno Adequação à estratégia do fundo Deliberação do investimento 	<ul style="list-style-type: none"> Parecer jurídico Auditoria legal <i>Compliance</i> 	<ul style="list-style-type: none"> Monitoramento da carteira de recebíveis Visitas técnicas Acompanhamento das garantias e dos ativos lastros

Diferenciais



Originação própria

Operações originadas pela Mérito não possuem fees de originação, gerando maiores taxas para os investidores



Experiência e Histórico

Equipe com extensa experiência no segmento de desenvolvimento e gestão de ativos imobiliários



Garantias Robustas

Foco em operações com garantia real imobiliária e baixo nível de inadimplência



Seleção de Ativos

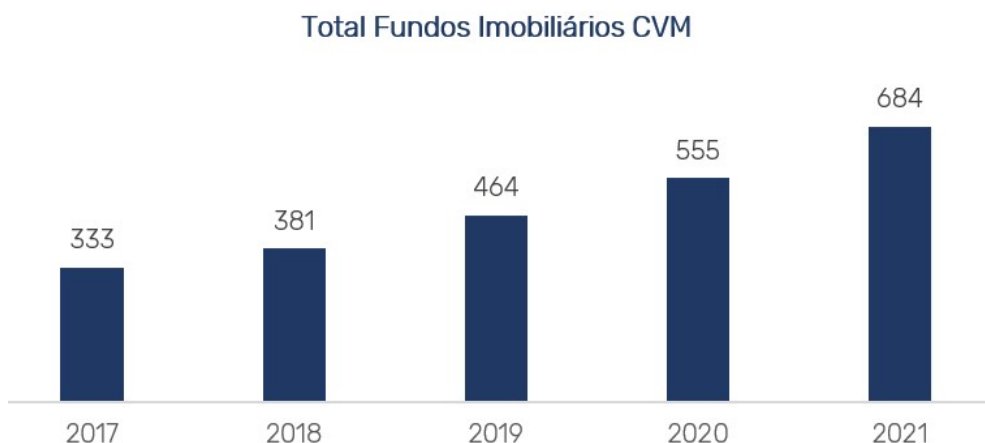
Expertise alinhada na construção de um portfólio diversificado com risco moderado e rentabilidade atrativa

O Mercado de FIIs e de CRIs

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 ativo por sua isenção de imposto de renda, possibilidade de renda passiva por meio dos dividendos e maior liquidez comparado aos imóveis físicos. A alta do número de investidores também veio acompanhada com o aumento de 105,40% dos fundos imobiliários registrados na CVM nos últimos 5 anos, o que demonstra uma forte demanda pelo tipo de produto.



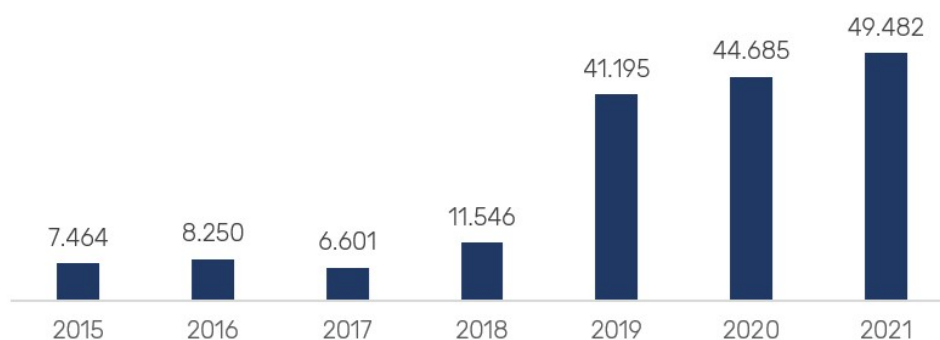
Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários – dezembro 2021



Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários – dezembro 2021

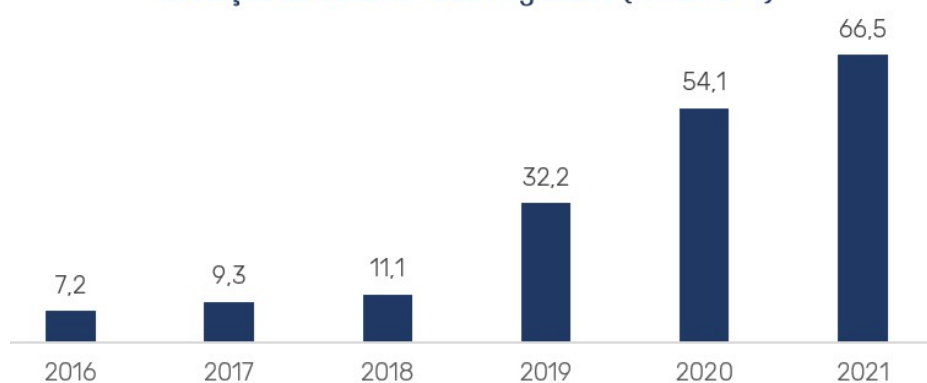
Mesmo em um cenário de pandemia, as captações dos fundos se mantiveram em patamares históricos. Atingindo recordes em todos os anos desde 2018. Além da evolução da captação dos fundos, observa-se valores expressivos em termos de volume total negociado. Nos últimos 5 anos, o volume de negociações aumentou mais de 615%, o que demonstra maior liquidez e consolidação no ativo no mercado.

Captação dos FIs (em milhões)



Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários – dezembro 2021

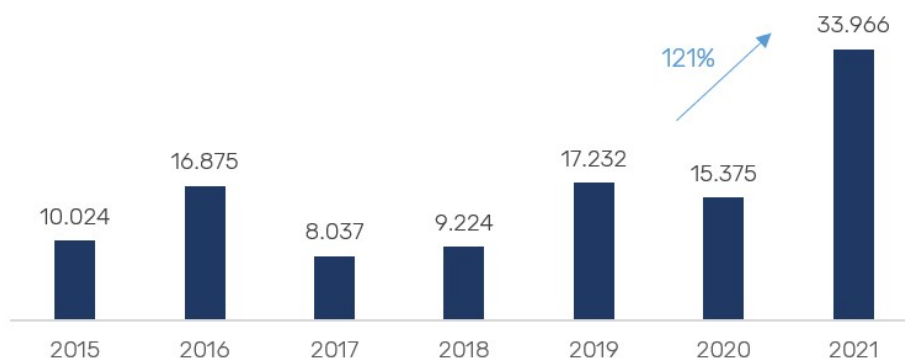
Evolução do Volume Total Negociado (em bilhões)



Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários – dezembro 2021

O Mercado de CRIs se mostrou muito resiliente mesmo no cenário de pandemia, batendo um recorde captação de 33 bilhões de reais em 2021, o que representa um crescimento de mais de 120% em relação ao ano anterior. Esse movimento demonstra uma tendência da consolidação dos CRIs como meio eficiente de captação de recursos por parte das empresas e forma de investimento rentável e seguro para os investidores.

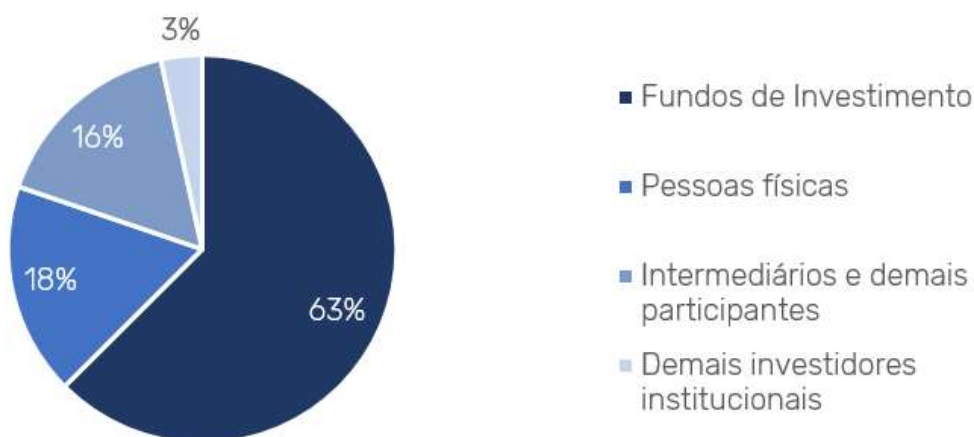
Emissões de CRIs – Em milhões



Fonte: Boletim de Mercado de Capitais ANBIMA – dezembro 2021

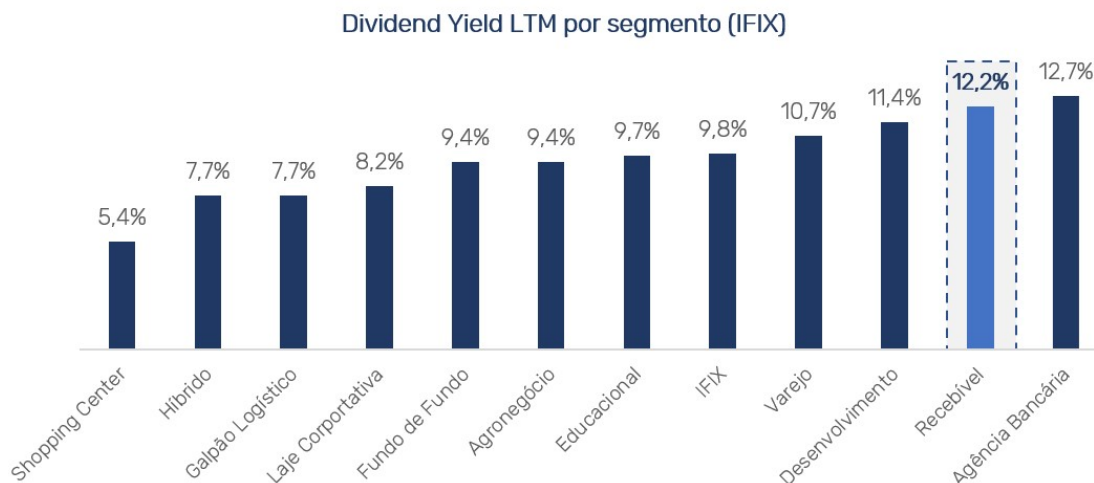
Os maiores subscritores das emissões de CRIs são os fundos de investimentos, com 63% do total subscrito, seguidos de pessoas físicas, com 18%.

Subscritores de CRI



Fonte: Boletim de Mercado de Capitais ANBIMA – dezembro 2021

Em relação à distribuição de dividendos por segmento do IFIX, os fundos de recebíveis apresentam um dividend yield superior a maioria dos demais setores que compõem o índice, com um resultado de 12,2%.



Fonte: Economatica – dezembro 2021

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

Além dos dados citados acima, fatores relacionados à geopolítica internacional podem gerar pressões inflacionárias e afetar adversamente a economia brasileira e consequentemente, o mercado imobiliário.

Nesse sentido, o conflito oriundo das tensões geopolíticas vivenciadas no leste europeu envolvendo Rússia e Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo, fertilizantes, trigo e gás natural, o que causaria mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada da economia brasileira.

Com um cenário de maior incerteza política e inflação e juros altos, os investimentos em CRIs se mostram uma opção para os investidores que buscam retornos superiores à inflação e ao CDI.

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 neste 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.

Para mais informações sobre os efeitos do COVID-19 sobre o Fundo, veja o item “Riscos relativos ao COVID-19” da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

Para mais informações sobre os efeitos da guerra entre Rússia e Ucrânia no Fundo,

veja o item “Fatores macroeconômicos gerais” da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

#	SETOR	VOLUME (R\$)	TAXA (a.a.)	PRAZO	Garantias
1	Incorporadora	5.000.000,00	IPCA + 15,38%	36 meses	AF do imóvel, Fundo de Liquidez, Fundo de Obra, Cessão Fiduciária, Coobrigação da Devedora, Aval dos Sócios
2	Corporativo	11.000.000,00	CDI + 10,03%	60 meses	AF do imóvel, Fundo de Liquidez, Cessão Fiduciária, Coobrigação da Devedora, Aval dos Sócios
3	Incorporadora	12.500.000,00	IPCA + 15,38%	36 meses	AF do imóvel, Fundo de Liquidez, Cessão Fiduciária, Coobrigação da Devedora, Fundo de Obra, Aval dos Sócios
4	Incorporadora	12.500.000,00	IPCA + 15,38%	60 meses	AF do imóvel, Fundo de Liquidez, Fundo de Obra, Cessão Fiduciária, Coobrigação da Devedora, Aval dos Sócios
5	Incorporadora	5.000.000,00	IPCA + 15,38%	60 meses	AF do imóvel, Fundo de Liquidez, Fundo de Obra, Cessão Fiduciária, Coobrigação da Devedora, Aval dos Sócios
6	Loteamento	7.500.000,00	IPCA + 12,00%	48 meses	AF das cotas da SPE, Fundo de Liquidez, Fundo de Obra, Cessão Fiduciária, Coobrigação da Devedora, Aval dos Sócios
7	Incorporadora	7.500.000,00	IPCA + 12,00%	60 meses	AF do imóvel, Fundo de Liquidez, Fundo de Obra, Cessão Fiduciária, Coobrigação da Devedora, Aval dos Sócios
8	Loteamento	23.000.000,00	IPCA + 12,00%	48 meses	AF das cotas da SPE, Fundo de Liquidez, Fundo de Obra, Coobrigação da Devedora, Cessão Fiduciária, Aval dos Sócios
Total		R\$ 84.000.000,00			

Os ativos descritos acima representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pelo Gestor. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se trata de condições indicativas e passíveis de alterações. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

As receitas do Fundo virão primordialmente das receitas de juros e correção monetária dos CRIs que irão compor a carteira. Além dos investimentos em CRI, que serão o foco principal do fundo, a gestora investirá o caixa do fundo em títulos públicos federais e instrumentos de liquidez diária.

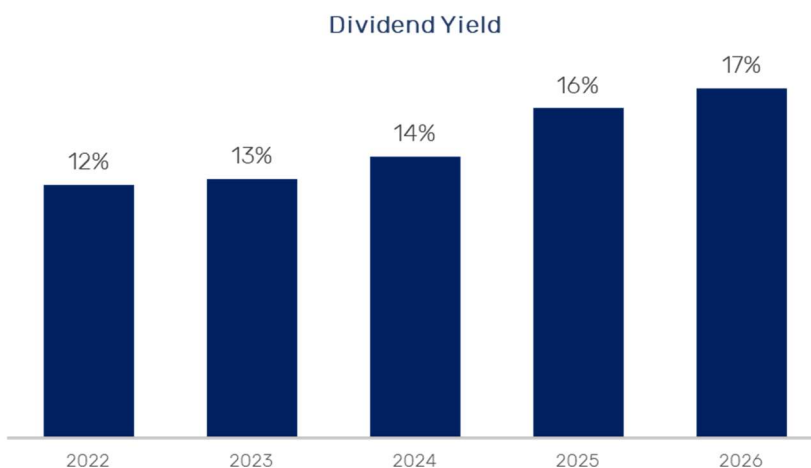
Fluxo Anual (R\$)	2022	2023	2024	2025	2026	Acumulado
Receitas	3.959.860,40	12.420.906,37	13.897.749,72	16.371.210,35	17.366.002,03	64.015.728,86
Despesas	-334.606,04	-1.341.197,80	-1.879.711,72	-2.321.211,00	-2.682.230,03	-8.558.956,60
Resultado	3.625.254,36	11.079.708,57	12.018.038,00	14.049.999,35	14.683.771,99	55.456.772,26
Rendimento	3.546.889,26	10.900.210,27	11.842.534,51	13.851.159,82	14.697.188,98	54.837.982,84
R\$/cota	4,22	12,98	14,10	16,49	17,50	65,28
<i>Dividend</i> Yield Anual	12%	13%	14%	16%	17%	-

As projeções de despesas incluem taxa de administração, performance e demais despesas do fundo. As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação às suas funções e atribuições com o Fundo, **a rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

Conclusão

Com base nas premissas e considerações acima elencadas, espera-se que o MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ofereça aos seus cotistas, no longo prazo, um *dividend yield* em torno de 15% ao ano.

- Expectativa de alocação dos recursos em até 3 meses após encerramento da oferta
- Operações com diversificação geográfica
- Pipeline com originação própria
- Operações com garantia real imobiliária
- Taxa média ponderada: IPCA + 13,6% a.a.

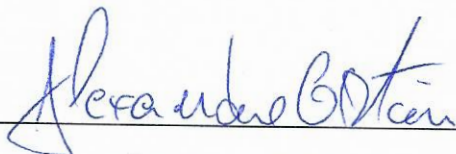


As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação às suas funções e atribuições com o Fundo, a rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

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

São Paulo, 24 de maio de 2022.

Página de assinaturas do Estudo de Viabilidade da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do Mérito Recebíveis Imobiliários FII - Fundo de Investimento Imobiliário



MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.

Gestor

Por: Alexandre Guilger Despontin

Cargo: Diretor Presidente



PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA
DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO

**MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

LUZ CAPITAL MARKETS