

# PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

no montante até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sem considerar o Lote Adicional  
(conforme definido abaixo), perfazendo um montante de até

## R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

Código ISIN das Cotas: BRMFAICTF005  
Código de Negociação na B3: MFAI11  
Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa  
Segmento ANBIMA: Híbrido



**A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2020/030, EM 30/06/2020.**

O MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 32.397.369/0001-76 ("Fundo"), administrado pela PLANNER TRUSTEE 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.691, de 16 de novembro de 2012 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de, no mínimo, 10.000 (dez mil) e, no máximo, 2.000.000 (dois milhões) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional, integrantes da 2ª emissão do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "2ª Emissão", respectivamente), em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"). As Cotas da 2ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação na respectiva Data de Liquidação, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão acrescido da Taxa de Ingresso (definida abaixo) e, dessa forma, cada Cota da 2ª Emissão subscrita custará R\$ 104,50 (cento e quatro reais e cinquenta centavos) aos respectivos subscritores. A Oferta Pública será realizada no Brasil, sob a liderança da PLANNER TRUSTEE 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, tendo sido registrada na CVM conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, com a participação de outras sociedades devidamente autorizadas a atuar no mercado de capitais, na distribuição de títulos e valores mobiliários ("Coordenadores Contratados" e "Instituições Consorciadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), as quais estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, o que implica a inexistência de uma data para o resgate das Cotas. O Fundo é regido por seu Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Em 13 de maio de 2020, o Administrador aprovou, por ato próprio, por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário", a versão vigente do regulamento do Fundo, anexo ao referido instrumento ("Regulamento").

A realização da 2ª Emissão e da Oferta Pública das Cotas foi aprovada na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 11 de fevereiro de 2020 ("AGC 11/02/2020").

O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, a critério do Administrador ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento do Fundo, neste Prospecto e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Somando-se as Cotas que formam o Montante Total da Oferta às Cotas do Lote Adicional, a quantidade total de Cotas da 2ª Emissão poderá ser de até 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Cotas. Salvo exceções descritas na Seção "3. Termos e Condições da Oferta" (página 45), cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00 (um mil reais), que será acrescido da Taxa de Ingresso abaixo descrita. Não há valor máximo de aplicação por investidor em Cotas do Fundo.

Os investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela subscrição de cada Cota da 2ª Emissão, o Valor da Cota da 2ª Emissão. Além disso, será devido pelos investidores o pagamento de uma taxa de ingresso, por Cota da 2ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o Valor da Cota da 2ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, a serem pagos pelo Fundo, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas da 2ª Emissão na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Ingresso"), que equivale a R\$ 4,50 (quatro reais e cinquenta centavos) por Cota da 2ª Emissão.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas da 2ª Emissão, desconsiderando as Cotas da 2ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e as Cotas da 2ª Emissão integralizadas por Pessoas Vinculadas ("Volume Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador, antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução da CVM 400, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

A Oferta está submetida às seguintes condições: (i) colocação do Montante Mínimo da Oferta, o qual correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas da 2ª Emissão, equivalentes, na data da respectiva emissão, a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e (ii) a não ocorrência de rescisão do Contrato de Distribuição da Oferta, 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.

O Fundo tem por objetivo 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.

A carteira do Fundo é gerida pela MÉRITO INVESTIMENTOS S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.308, 7º andar, conjunto 71, Vila Olímpia, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.486, de 26 de julho de 2012 ("Gestor").

O Coordenador Líder contratou 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. O Gestor foi contratado pelo Coordenador Líder para participar da Oferta na qualidade de Coordenador Contratado.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS, E É CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTA OFERTA 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. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, ENTIDADE ADMINISTRADORA DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DA 2ª EMISSÃO SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO.

OS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO, NOS TERMOS DO ITEM 5.1 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 400, 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/abrirGereciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=32397369000176>

NÃO SERÁ UTILIZADA A SISTEMÁTICA QUE PERMITA O RECEBIMENTO DE RESERVAS NO ÂMBITO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO.

AS COTAS DA 2ª EMISSÃO SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, NÃO OBTINHA, AS COTAS DA 2ª EMISSÃO SUBSCRITAS FICARÃO BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 61 A 73.

RECOMENDA-SE A LEITURA ATENTA AO FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" (PÁGINA 65 DESTA PROSPECTO), CONSIDERANDO QUE PODERÃO SER ADQUIRIDOS PELO FUNDO, TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS 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, SENDO QUE, CASO CONFIGURE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, A TRANSAÇÃO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO PRÉVIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, POR QUORUM QUALIFICADO.

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

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

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

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

COORDENADOR LÍDER

GESTOR E COORDENADOR CONTRATADO

ASSESSOR LEGAL



INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS



A DATA DESTA PROSPECTO É 01 DE JULHO DE 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## AVISOS IMPORTANTES

**AS COTAS DA 2ª EMISSÃO DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR ELETRONICAMENTE O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO, EM QUE DECLARA E ATESTA QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTE PROSPECTO E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NO ITEM VII DO REGULAMENTO E NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 61 A 73, 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 2ª 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 2ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

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

A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO PARA AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO CONSTANTES DAS PÁGINAS 61 A 73, QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	5
1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA.....	13
1.A SUMÁRIO DO FUNDO .....	21
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA .....	39
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	45
Características da Oferta .....	47
Contrato de Distribuição .....	54
Cronograma Indicativo da Oferta .....	56
Demonstrativo dos custos da Oferta.....	56
Outras informações .....	57
Declarações do Administrador e Coordenador Líder .....	59
4. FATORES DE RISCO .....	61
5. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA .....	75
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder .....	77
Relacionamento do Administrador com o Gestor (inclusive na qualidade de Coordenador Contratado) .....	77
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor (inclusive na qualidade de Coordenador Contratado) .....	77
Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente.....	77
Relacionamento dos Coordenadores Contratados e das Instituições Consociadas com os demais prestadores de serviços do Fundo .....	78
6. ANEXOS .....	79
Anexo I - Cópia da Ata da Assembleia Geral que aprovou a Oferta e a Emissão.....	81
Anexo II - Regulamento do Fundo em vigor .....	89
Anexo III - Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	143
Anexo IV - Declaração do Administrador nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	147
Anexo V - Estudo de Viabilidade.....	151
Anexo VI - Demonstrações Financeiras do Fundo.....	173
Anexo VII - Modelo do Termo de Adesão e Ciência de Risco .....	201

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

---

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

<b>Administrador</b>	A <b>PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.691, de 16 de novembro de 2012.
<b>AGC 11/02/2020</b>	A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 11 de fevereiro de 2020, que aprovou a realização da 2ª Emissão e a Oferta Pública das Cotas.
<b>ANBIMA</b>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	O anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
<b>Anúncio de Início</b>	O anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	A Assembleia Geral de Cotistas, que deve observar os termos do Capítulo X do Regulamento.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Os ativos nos quais o Fundo aplicará seus recursos, de acordo com o seu objeto, quais sejam: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; e (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários.
<b>Auditor Independente</b>	A <b>PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES S/S</b> , sociedade simples, inscrita no CNPJ sob o nº 18.227.773/0001-29, 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>B3</b>	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>BACEN</b>	O Banco Central do Brasil.
<b>Boletim de Subscrição</b>	O boletim de subscrição de Cotas da 2ª Emissão.

<b>CDI ou Taxa DI</b>	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.
<b>CEPAC</b>	Os Certificados de Potencial Adicional de Construção, regulados pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e pela Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>CMN</b>	O Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ</b>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
<b>Contrato de Distribuição</b>	O Contrato de Coordenação e Colocação Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 2ª 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.
<b>Coordenadores Contratados</b>	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 2ª Emissão por meio da estrutura da operacionalizada pela B3. O Coordenador Líder contratou como Coordenadores Contratados para participar da Oferta o Gestor e 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.
<b>Coordenador Líder</b>	A <b>PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46 .
<b>Cotas</b>	As cotas escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
<b>Cotistas</b>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<b>Custodiante</b>	A <b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP: 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de custódia de valores mobiliários.

<b>CVM</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Datas de Liquidação</b>	Cada uma das 5 (cinco) datas nas quais será realizada a liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores em geral, no mercado, que tenham subscrito Cotas da 2ª Emissão no respectivo Período de Distribuição de Cotas. Estas liquidações ocorrerão de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta, nos termos da Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 56 deste Prospecto.
<b>Dias Úteis</b>	Os dias compreendidos entre a segunda e a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional e os feriados no Estado de São Paulo e na Cidade de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
<b>Direito de Preferência</b>	O direito de preferência dos Cotistas do Fundo. Nos termos da AGC 11/02/2020, a totalidade dos atuais Cotistas do Fundo renunciou expressamente ao Direito de Preferência para a 2ª Emissão.
<b>Encargos do Fundo</b>	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo XII do Regulamento.
<b>Emissão ou 2ª Emissão</b>	A 2ª Emissão de Cotas, em série única, do <b>MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> .
<b>Escriturador</b>	A <b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de escrituração de valores mobiliários.
<b>Fundo</b>	O <b>MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , inscrito no CNPJ sob o nº 32.397.369/0001-76.
<b>Gestor</b>	A <b>MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.</b> , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.308, 7º andar, conjunto 71, Vila Olímpia, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.486, de 26 de julho de 2012.
<b>Governo</b>	O Governo da República Federativa do Brasil.
<b>IGP-M</b>	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Instituições Consorciadas</b>	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.

<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Em conjunto, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas.
<b>Instrução CVM 400</b>	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.
<b>Instrução CVM 472</b>	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.
<b>Instrução CVM 494</b>	A Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos Clubes de Investimento.
<b>Instrução CVM 555</b>	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.
<b>Investidores</b>	Os atuais Cotistas do Fundo e demais investidores residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas naturais como jurídicas e fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo e estejam interessados em investir nas Cotas da 2ª Emissão, observado o Público Alvo da Oferta. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas da 2ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.
<b>Investimento Máximo por um único Investidor</b>	Não há limite máximo de aplicação em Cotas da 2ª 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.
<b>Investimento Mínimo</b>	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, equivalente a 10 (dez) Cotas da 2ª Emissão, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por Investidor, não considerando a Taxa de Ingresso, e que a quantidade de Cotas da 2ª Emissão atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta”, na página 51 deste Prospecto.
<b>IOF/Títulos</b>	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>IOF/Câmbio</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>IR</b>	O Imposto de Renda.
<b>Lei nº 6.404/76</b>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.

<b>Lei nº 8.668/93</b>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que, entre outras disposições, altera a legislação do IR, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário.
<b>Lote Adicional</b>	As Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da 2ª Emissão, ou seja, até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da 2ª Emissão, 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.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	O volume mínimo da Oferta, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas da 2ª Emissão.
<b>Montante Total da Oferta</b>	O montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), excluído o montante relacionado às Cotas do Lote Adicional.
<b>Oferta ou Oferta Pública</b>	A oferta pública de distribuição de Cotas da 2ª Emissão do Fundo.
<b>Patrimônio Líquido</b>	A soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber, deduzidas as exigibilidades.
<b>Períodos de Subscrição de Cotas</b>	Cada um dos <b>5 (cinco)</b> períodos de distribuição de Cotas previstos no Cronograma Indicativo da Oferta, observado que a Oferta será encerrada em até 6 (seis) meses contado da divulgação do Anúncio de Início.
<b>Pessoas Vinculadas</b>	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.
<b>Plano de Distribuição</b>	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 50 deste Prospecto.
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo VI do Regulamento.
<b>Preço por Cota</b>	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, de R\$ 100,00 (cem reais).
<b>Prospecto</b>	Este prospecto da Oferta Pública de Cotas da 2ª Emissão do Fundo.
<b>Público Alvo</b>	Os Investidores, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas da 2ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

<b>Regulamento</b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 13 de maio de 2020.
<b>Representantes dos Cotistas</b>	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.
<b>Reserva de Contingência</b>	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.
<b>Resolução CMN 3.339</b>	A Resolução do CMN nº 3.339, de 29 de agosto de 2006, conforme alterada, que altera e consolida as normas que disciplinam as operações compromissadas envolvendo títulos de renda fixa.
<b>Resolução CMN 4.373</b>	A Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, que dispõe sobre as aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais no País e dá outras providências.
<b>RFB</b>	A Receita Federal do Brasil.
<b>Taxa de Administração</b>	<p>A remuneração devida pelo Fundo pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, correspondente a 1,0% (um por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo que:</p> <p>i) 0,195% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais) a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses;</p> <p>ii) 0,80% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento), apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses; e</p> <p>iii) A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo IGP-M, a cada 12 (doze) meses.</p>

## **Taxa de Ingresso**

A taxa devida pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, indicada no Boletim de Subscrição, equivalente a um percentual fixo de 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) sobre o preço de subscrição da Cota, conforme o disposto no item 11.3 do Regulamento. A Taxa de Ingresso será destinada exclusivamente para o custeio das despesas da Oferta Pública. Uma vez pagas as despesas da Oferta Pública, os valores que sobejarem serão revertidos ao patrimônio do Fundo.

Os investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela subscrição de cada Cota da 2ª Emissão, o Valor da Cota da 2ª Emissão, bem como o valor da Taxa de Ingresso.

Portanto, as Cotas da 2ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação na respectiva Data de Liquidação, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão acrescido da Taxa de Ingresso e, dessa forma, cada Cota da 2ª Emissão subscrita custará R\$ 104,50 (cento e quatro reais e cinquenta centavos) aos respectivos subscritores.

## **Taxa de Performance**

A taxa de performance devida ao Gestor, adicionalmente à parcela da Taxa de Administração a que faz jus o 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:

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

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

$R_n$  = Resultado contábil apurado no Fundo no mês n.

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

*O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas da 2ª Emissão. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "4. Fatores de Risco" nas páginas 61 a 73 deste Prospecto.*

<b>Montante Total da Oferta</b>	R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota da 2ª Emissão, e de R\$ 209.000.000,00 (duzentos e nove milhões de reais), considerando o preço unitário por Cota e a Taxa de Ingresso, sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional.
<b>Quantidade total de Cotas da 2ª Emissão da Oferta</b>	2.000.000 (dois milhões) de Cotas da 2ª Emissão, sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota da 2ª Emissão, e de R\$ 1.045.000,00 (um milhão e quarenta e cinco mil reais), considerando o preço unitário por Cota e a Taxa de Ingresso.
<b>Investimento Máximo</b>	Não há limite máximo de aplicação em Cotas da 2ª 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.
<b>Investimento Mínimo</b>	10 (dez) Cotas da 2ª Emissão, totalizando a importância de R\$ 1.000 (um mil reais), observado que tal valor será acrescido Taxa de Ingresso e, dessa forma, o valor do Investimento Mínimo acrescido da Taxa de Ingresso será correspondente a R\$ 1.045,00 (um mil e quarenta e cinco reais) aos respectivos subscritores, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto (Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação", na página 51).
<b>Ambiente da Oferta</b>	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
<b>Destinação dos recursos</b>	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários, selecionados a exclusivo critério do Gestor, desde que observada a Política de Investimento do Fundo e o disposto no Regulamento. O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico.
<b>Características, vantagens e restrições das Cotas da 2ª Emissão</b>	<p>As Cotas da 2ª Emissão (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os imóveis investidos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares Direito de Preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da 2ª Emissão e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Todas as Cotas da 2ª Emissão, independentemente da respectiva data de integralização, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.</p>

<b>Preço de subscrição por Cota da 2ª Emissão</b>	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota da 2ª Emissão, e de R\$ 104,50 (cento e quatro reais e cinquenta centavos), considerando o preço unitário por Cota e a Taxa de Ingresso.
<b>Regime de distribuição das Cotas da 2ª Emissão</b>	O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas da 2ª 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. O Gestor foi contratado pelo Coordenador Líder para participar da Oferta na qualidade de Coordenador Contratado.
<b>Distribuição parcial</b>	<p>Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 2ª Emissão, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas da 2ª 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 2ª Emissão por ele subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 2ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas da 2ª Emissão objeto do Boletim de Subscrição.</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 Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>As Cotas da 2ª Emissão subscritas e integralizadas na Oferta farão jus a rendimentos calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da respectiva data de integralização. As Cotas da 2ª Emissão de cada liquidação terão diferentes códigos ISIN Recibo até o encerramento da Oferta e liberação para negociação das Cotas da 2ª Emissão pela B3.</p> <p>Para outras informações sobre a distribuição das Cotas da 2ª 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 45 e seguintes deste Prospecto.</p>
<b>Plano de Distribuição</b>	O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas da 2ª Emissão de acordo com o Plano de Distribuição, 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 2ª 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 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;

(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 2ª Emissão poderá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas da 2ª 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.

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 no jornal Valor Econômico, 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 2ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da 2ª 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 2ª Emissão.

**Sumário descritivo do procedimento de alocação, rateio e liquidação da Oferta**

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3.

As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas se darão nas Datas 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 2ª Emissão de acordo com a quantidade de Cotas da 2ª 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 Subscrição de Cotas da 2ª Emissão, as Cotas da 2ª Emissão do período em que houve excesso de demanda serão rateadas durante sua liquidação na proporção da quantidade de Cotas da 2ª Emissão constantes do Boletim de Subscrição de cada Investidor;

(ii) caso o total de Cotas correspondente aos pedidos de subscrição de Cotas da 2ª Emissão exceda a quantidade total de Cotas da 2ª Emissão, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Cotas, limitada ao valor individual de cada pedido de subscrição e à quantidade total de Cotas da 2ª Emissão e desconsiderando-se as frações de Cotas;

(iii) após a alocação das Cotas da 2ª Emissão, nos termos do item (i) acima, as eventuais sobras de Cotas da 2ª Emissão, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios na alocação das ordens, poderão ser subscritas ou canceladas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério; e

(iv) somente será admitida na última "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 56 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 2ª 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 2ª Emissão.

Caso, na última Data de Liquidação, as novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos 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.

**Procedimentos para  
subscrição e  
integralização de  
Cotas da 2ª Emissão**

A integralização de cada uma das Cotas da 2ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, acrescido da Taxa de Ingresso, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 2ª 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 2ª Emissão que subscrever, observados os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta com a qual tenha celebrado o seu Boletim de Subscrição.

As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas da 2ª Emissão se darão na(s) Data(s) de Liquidação previstas no Cronograma Indicativo da Oferta, conforme aplicável, de acordo com o Preço por Cota, acrescido da Taxa de Ingresso, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição.

No ato de subscrição das Cotas da 2ª Emissão, as Instituições Participantes da Oferta deverão disponibilizar o Regulamento e este Prospecto.

Na ocorrência de subscrição e integralização de Cotas da 2ª Emissão, será cobrada dos Investidores uma Taxa de Ingresso correspondente a 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) sobre o preço de subscrição da Cota da 2ª Emissão. A Taxa de Ingresso não integra o preço de integralização da Cota da 2ª Emissão. Não há taxa de saída.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas da 2ª 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 2ª Emissão objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder desde que o Montante Mínimo da Oferta tenha sido colocado.

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

**Negociação**

As Cotas da 2ª 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 2ª Emissão subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta (Anúncio de Encerramento) e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Todas as Cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus à Distribuição de Rendimentos em igualdade de condições, nos termos do Regulamento (inclusive as Cotas da 2ª Emissão).

**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 2ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

**Inadequação de investimento**

O investimento nas Cotas da 2ª 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 61 a 73 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 2ª Emissão. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**

**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 57 deste Prospecto.

**1.A SUMÁRIO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DO FUNDO

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo contidas em outras partes deste Prospecto e/ou no Regulamento e não contém todas as informações sobre o Fundo que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente o Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo II e todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção "Fatores de Risco" nas páginas 61 a 73, 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 nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo gerido pela **MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**

### Objetivo e Política de Investimento

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

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

O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários:

- (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; e
- (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários.

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

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

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

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

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

Uma vez integralizadas as Cotas objeto da 2ª 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 dos abaixo e a 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 Banco Central do Brasil 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 6.4.1.4 e 6.4.1.5 acima;
- ii) em relação à contraparte do Fundo, nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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 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.

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:

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

#### Limites de Concentração por Modalidade de Ativo Financeiro:

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

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

As operações com contratos derivativos referenciados nos ativos listados nos subitens “a”, “b”, “f” e “h” acima incluem-se no cômputo dos limites estabelecidos para seus ativos subjacentes, observado que os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo fundo, apurado com base em metodologia consistente e passível de verificação.

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

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

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

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DE QUALQUER INSTITUIÇÃO PERTENCENTE AO MESMO CONGLOMERADO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

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

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

#### Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

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

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

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 presente Regulamento.

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

A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

É facultado a 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" 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;
- (v) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

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

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

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

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

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

A função de representante dos cotistas é indelegável.

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

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

### **Amortização, Dissolução e Liquidação do Fundo**

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

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

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

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

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução acima prevista, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de

comprovado dolo ou culpa.

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

I – no prazo de 15 (quinze) dias:

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

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

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

### **Obrigações do Administrador**

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

- i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, 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:
  - 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 relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos arts. 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- 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; e
- 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.

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 ou efetuar empréstimo;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

- vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- 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;
- 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, deste 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 1,0% (um por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo que:

- i) 0,195% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais) a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses;
- ii) 0,80% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento), apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses; e
- iii) A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo 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 3,00% (três por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, respeitando os valores mínimos cobrados por cada Fundo investido.

Em conformidade com o disposto no Art. 36, §1º, inciso I da Instrução CVM nº 472, caso o Fundo passe a integrar "índice de mercado", conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração, no percentual definido acima, passará a ser calculada com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração.

### Taxa de Performance

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

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

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

$R_n$  = Resultado contábil apurado no Fundo no mês  $n$ .

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

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

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

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

### Taxa de Ingresso

Significa a taxa devida pelos Cotistas do Fundo quando da subscrição e integralização das Cotas, indicada no Boletim de Subscrição, equivalente a um percentual fixo sobre o montante integralizado pelo Cotista que exercer o Direito de Preferência e pelos demais que adquirirem Cotas no mercado. A Taxa de Ingresso será definida em Assembleia Geral de Cotistas a cada emissão de Cotas e poderá ser diferente para os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e para os demais que adquirirem no mercado.

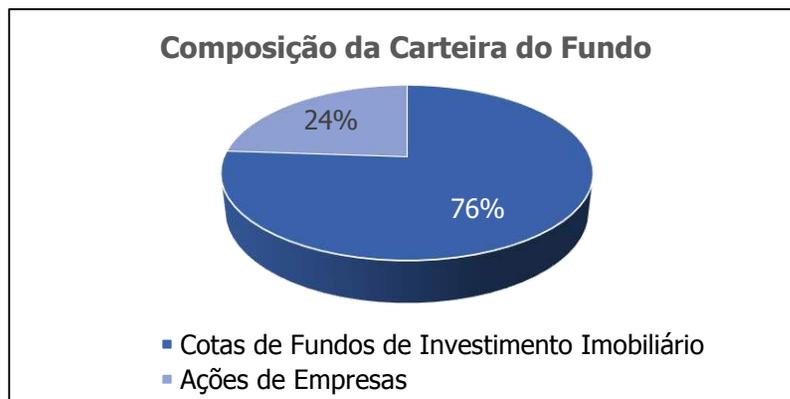
### Composição da carteira do Fundo

Composição da carteira do Fundo ao término do mês de abril de 2020:

<b>ATIVOS EM ABRIL/2020</b>		<b>R\$2.707.718,55</b>
<b>Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário</b>		<b>R\$2.059.741,55</b>
Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping	ABCP11	R\$16.800,00
Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII	BARI11	R\$47.000,00
Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	BCRI11	R\$21.200,00
Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda - FII	FIGS11	R\$6.842,50
GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário	GGRC11	R\$18.300,00
General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário	GSFI11	R\$6.848,40
Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers	GTWR11	R\$27.750,00
Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário	HFOF11	R\$19.896,00
CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGCR11	R\$34.303,50
CSHG Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGRU11	R\$46.160,00
Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNHY11	R\$24.840,00
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNIP11	R\$25.099,90
Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário	MFII11	R\$1.561.230,00
Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário	NEWL11	R\$18.373,25
Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário	QAGR11	R\$31.548,00
Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Office	RECT11	R\$28.925,00
SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII	SPTW11	R\$45.600,00
Fundo de Investimento Imobiliário UBS (BR) Recebíveis Imobiliários	UBSR11	R\$22.625,00
Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties	VVPR11	R\$56.400,00
<b>Ações de Empresas</b>		<b>R\$647.977,00</b>
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.	ALSO3	R\$47.447,00
BR Malls Participações S.A.	BRML3	R\$28.112,00
BR Properties S.A.	BRPR3	R\$27.094,00
Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações	CCPR3	R\$45.632,00
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	CYRE3	R\$36.593,00
Direcional Engenharia S.A.	DIRR3	R\$40.480,00
Even Construtora e Incorporadora S.A.	EVEN3	R\$22.916,00
Eztec Empreendimentos e Participações S.A.	EZTC3	R\$63.441,00
Gafisa S.A.	GFS3	R\$7.800,00
Helbor Empreendimentos S.A.	HBOR3	R\$23.436,00
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.	IGTA3	R\$23.044,00
JHSF Participações S.A.	JHSF3	R\$27.872,00
LOG Commercial Properties S.A.	LOGG3	R\$36.608,00
MRV Engenharia e Participações S.A.	MRVE3	R\$81.810,00
Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.	MULT3	R\$37.602,00
São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	SCAR3	R\$25.060,00
Tecnisa S.A.	TCSA3	R\$19.578,00
Construtora Tenda S.A.	TEND3	R\$53.452,00

## Análise dos ativos da carteira do Fundo

*Análise dos Ativos da carteira do Fundo ao término do mês de abril de 2020:*



### Crítérios de precificação dos ativos do Fundo

Os ativos do Fundo serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu valor de aquisição informado pelo Gestor. Após o reconhecimento inicial, os imóveis devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011. **Atualmente, o Fundo é titular de cotas de emissão do MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, o qual é administrado pelo Administrador e tem sua carteira gerida pelo Gestor do Fundo. Dessa forma, a aquisição de cotas do referido Ativo Imobiliário pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua continuidade dependerá de aprovação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.**

Portanto, como forma de viabilizar a manutenção da titularidade das cotas de emissão do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** pelo Fundo, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da manutenção da titularidade de tais cotas pelo Fundo.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTES DA PÁGINA 65 DESTES PROSPECTO.**

Tendo em vista o acima disposto, manutenção pelo Fundo da titularidade de cotas de emissão do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** dependerá da aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Dessa forma, caso a tal manutenção não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo deverá providenciar a alienação das cotas do referido fundo em mercado secundário.

O Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos cotistas na referida Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas conforme quórum acima previsto.

### Exercício do direito de voto em participações societárias do Fundo

**O GESTOR DESTES FUNDOS ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATORIAS 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](http://www.meritoinvestimentos.com.br), seguindo o link "Empresa" e, em seguida, "Política de Voto".

## **Características das Cotas**

As Cotas correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

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 nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento.

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**

A Administradora fica autorizada a emitir novas cotas do Fundo, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que observada a característica abaixo:

**Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão:** O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo será de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo que o preço unitário de emissão será fixado de acordo com: (a) média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) 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 nº 476.

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

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

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, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificada pelo Administrador a viabilidade do procedimento, a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas poderá estabelecer o período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas não darão direito à distribuição de rendimentos e/ou à amortização de principal. O preço de emissão das novas Cotas será determinado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, devendo o Gestor submeter à referida Assembleia Geral de Cotistas uma sugestão sobre a forma de definição do preço de emissão das novas Cotas. Adicionalmente, quando da realização de novas emissões de Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da nova emissão deverão arcar com a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto das novas emissões, conforme despesas constantes do item 7.4 e subitens 7.4.1 e 7.5.1 do Regulamento e do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida em Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre as novas emissões.

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

### **1ª emissão de Cotas**

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

### **Total de Cotas emitidas na 1ª Emissão**

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

### **Total de Investidores que subscreveram as Cotas da 1ª Emissão**

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

### **Destinação dos Recursos da Oferta das Cotas da 1ª Emissão**

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

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

## Resumo das características do Fundo

<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Atual</b> <b>12 meses</b>	<b>R\$ 2.733.478,06</b> <b>R\$ 3.103.375,13</b>
<b>Número de Cotistas</b>		<b>4</b>
<b>Data de início</b>		<b>01/11/2019</b>
<b>Valor inicial da cota</b>		<b>R\$ 100,00</b>
<b>Número de Cotas</b>		<b>28.000</b>
<b>Taxa de Administração</b>		<b>1,00% a.a.</b>
<b>Taxa de Performance</b>		<b>20% sobre o que exceder a Taxa DI</b>
<b>Gestor</b>		<b>Mérito Investimentos S.A.</b>
<b>Administrador</b>		<b>Planner Trustee DTVM Ltda.</b>
<b>Negociação das cotas</b>		<b>B3</b>
<b>Tipo ANBIMA</b>		<b>FII Híbrido Gestão Ativa</b>
<b>Segmento ANBIMA</b>		<b>Híbrido</b>
<b>Público Alvo</b>		<b>Investidores em Geral</b>

<b>Histórico das últimas 3 (três) alterações do Regulamento</b>	18/12/2018 – Constituição do Fundo
	12/07/2019 – 1º Alteração do Regulamento: Alteração da denominação, designação da Mérito Investimentos S.A. como gestora; contratação da Pemom Auditores Independentes S/S; alteração da primeira emissão do Fundo.
	16/01/2020 – 2ª Alteração do Regulamento: consolidação do Regulamento
	04/02/2020 – 3ª Alteração do Regulamento: designação da Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda como administradora.
	13/05/2020 – 4ª Alteração do Regulamento: ajustes conforme Ofício B3/SCF – 34/2020.

### Preço de fechamento e volume de negociação das Cotas em bolsa deste a constituição do Fundo

O Fundo não teve negociação antes da presente data.

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

O Fundo não teve negociação antes da presente data.

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

O Fundo não teve negociação antes da presente data.

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

O Fundo não teve negociação antes da presente data.

### Rentabilidade

<b>DATA</b>	<b>VALOR PATRIMONIAL</b>	<b>VALOR COTA PATRIMONIAL</b>	<b>RENTABILIDADE MENSAL</b>	<b>RENTABILIDADE ACUMULADA</b>
<b>NOV/19</b>	3.178.157,04	113,51	14%	14%
<b>DEZ/19</b>	3.369.627,31	120,34	6%	20%
<b>JAN/20</b>	3.519.286,85	125,69	4%	26%
<b>FEV/20</b>	3.299.432,60	117,84	-6%	18%
<b>MAR/20</b>	2.520.268,89	90,01	-24%	-10%
<b>ABR/20</b>	2.733.478,06	97,62	8%	-2%

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

O Fundo não teve negociação antes da presente data.

### Histórico de Distribuição de Rendimentos pelo Fundo desde a Constituição

O Fundo não distribuiu rendimentos antes da presente data.

### 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, a critério do Administrador, em havendo os recursos disponíveis para pagamento, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

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

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

### **Exercício social do Fundo**

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

### **Política de divulgação de informações relativas ao Fundo**

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

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

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

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

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

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

A publicação 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 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;
- (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 IR.

## 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 confirmam 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.

##### *(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% 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).

### Prestadores de Serviço do Fundo

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

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

### Substituição dos prestadores de serviço do Fundo

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

Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a:

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

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

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

O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado que se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60

(sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

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

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

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo 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.

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 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.

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**

Nos termos do item 5.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, 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=32397369000176>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

**Coordenador Líder**

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi  
São Paulo – SP  
CEP 04538-132

At.: Artur Martins de Figueiredo  
Telefone: (11) 2172-2600  
Fax: (11) 3078-7264  
E-mail: afigueiredo@planner.com.br  
*Website:* www.planner.com.br

**Administrador do Fundo**

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi  
São Paulo – SP  
CEP 04538-132

At.: Artur Martins de Figueiredo  
Telefone: (11) 2172-2600  
Fax: (11) 3078-7264  
E-mail: afigueiredo@planner.com.br  
*Website:* www.planner.com.br

**Custodiante e Escriturador do Fundo**

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi  
São Paulo – SP  
CEP 04538-132

At.: Artur Martins de Figueiredo  
Telefone: (11) 2172-2600  
Fax: (11) 3078-7264  
E-mail: afigueiredo@planner.com.br  
*Website:* www.planner.com.br

**Gestor e Coordenador Contratado**

**MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.308, 7º andar, conjunto 71, Vila Olímpia  
São Paulo – SP  
CEP 04548-004

At.: Alexandre Despontin  
Telefone: (11) 3386-2555  
Fax: (11) 3386-2555  
E-mail: alexandre.despontin@meritoinvestimentos.com  
*Website:* www.meritoinvestimentos.com

**Instituições Participantes da Oferta**

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. O Gestor foi contratado pelo Coordenador Líder para participar da Oferta na qualidade de Coordenador Contratado. 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 *websites*.

**Assessor legal da Oferta**

**DALÓ E TOGNOTTI ADVOGADOS**

Rua Urussuí, nº 300, Conjunto 11, Itaim Bibi  
São Paulo – SP  
CEP 04542-903

At.: Luis Paulo Daló / Artur Tognotti Costa  
Telefone: (11) 4304-9010  
Fax: (11) 4304-9010  
E-mail: [lpdalo@dtadvs.com.br](mailto:lpdalo@dtadvs.com.br) / [artur@dtadvs.com.br](mailto:artur@dtadvs.com.br)  
*Website:* [www.dtadvs.com.br](http://www.dtadvs.com.br)

**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](mailto:emerson.fabri@pemom.com.br)  
*Website:* [www.pemom.com.br](http://www.pemom.com.br)

**Declaração nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03**

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 nº 400/03. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos III e IV.

**Histórico e experiência profissional do Grupo Planner: Administrador, Custodiante e Escriturador**

A Planner Corretora de Valores S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, autorizada pelo BACEN e pela CVM para o exercício de suas atividades, e a Planner Trustee Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, ambas com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, constituem o Grupo Empresarial Planner, e são contratadas para atuarem como custodiante (Planner Corretora de Valores S.A.) e administradora e instituição intermediária líder responsável pela Oferta (Planner Trustee).

A Planner fora constituída em setembro de 1995, quando foi autorizada pelo Banco Central a atuar como corretora.

Membro da Bolsa de Valores de São Paulo, a Planner atua na prestação de serviços financeiros e foi a primeira corretora brasileira certificada segundo os padrões da Norma ISO 9002, em 1996 para a área de "Operações com Títulos e Valores Mobiliários em Bolsa de Valores" e em, 1997 para "Serviços de Agente Fiduciário".

Em 1999, os acionistas da Planner adquiriram a Sanvest Trustee DtvM Ltda., que atuava basicamente em "Serviços de Agente Fiduciário". Ainda no exercício de 1999, a Planner ingressou na B3, tendo adquirido o título de Corretora de Mercadorias e também o título de Agente de Compensação.

Em agosto de 2003, atendendo a reformulação das normas ISO, foi conquistada a recertificação, pela nova ISO 9001/2000.

No mês de dezembro de 2003, a Planner adquiriu a carteira de cliente da então DC Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A., inclusive aqueles do segmento de operações de câmbio.

No ano de 2004, visando o crescimento sustentado da empresa, foi constituída a Área de Gestão de Pessoas e Qualidade (GPQ).

No ano seguinte, objetivando o aperfeiçoamento dos controles, foi constituída a Área de Compliance, a qual incorporou as atividades da Gestão da Qualidade. Por fim, vale ressaltar que no ano de 2007 realizaram a mudança de endereço da sede, a qual foi transferida para a Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – 31.

Em termos históricos de certificação de qualidade acima mencionado, a Planner Corretora de Valores S.A. é uma empresa que possui Certificado de Sistema de Qualidade (NBR ISO 9001:2000 - Sistemas de Gestão de Qualidade – Requisitos), conforme certificação da Fundação Carlos Alberto Vanzolini, com o escopo de Operações com títulos e valores mobiliário em bolsas (Bovespa e BM&F).

Possuem dois certificados de qualidade ISSO 9002, nos seguintes escopos: "Operações com Títulos e Valores Mobiliários Em Bolsa de Valores", desde fevereiro de 1996, e "Serviços de Agente Fiduciário", desde março de 1997.

Foram a primeira corretora a obter esses certificados no mercado de capitais brasileiro, posteriormente a BM&F, e a BOVESPA, foram também certificadas.

A certificação foi realizada, de forma conjunta, pela Fundação Vanzolini e DQS (Alemã) até o final do terceiro ano.

A partir de 1999, a Fundação Vanzolini adquiriu o direito de representar a IQNET no Brasil, de forma que não mais foi preciso utilizar os serviços da DQS. Por fim, mostra-se importante ressaltar que (i) a Fundação Vanzolini é entidade ligada a Escola Politécnica da USP; e (ii) em julho de 2003, no tocante à formalização de procedimentos, das funções e definições das responsabilidades descritas no Manual da Qualidade, as mesmas foram adaptadas em função da transição para a ISO 9001:2000, cujo escopo enfatiza os procedimentos e controles internos.

No exercício de 2006, o ponto de destaque consistiu na Certificação ISO para as unidades de negócios espalhadas pelo país, de forma que a meta atual visa a Certificação de outras áreas da Corretora, e, por consequência, a 134 certificação integral. Por oportuno, entendemos importante a citação em relação ao Programa de Qualificação Operacional – PQO conduzido pela BM&F, ressaltando que o Comitê autorizou, por prazo indeterminado, o uso dos Selos Retail, Web e Execution, tendo por base os resultados dos trabalhos de auditoria (data base de 05/04/2007, 22/06/2007 e 10/12/2007).

Dando prosseguimento ao seu plano de expansão, em setembro de 2009, a Planner adquiriu a carteira de clientes da Theca CCTVM. No ano de 2010, obteve aprovação da CVM – Comissão de Valores Mobiliários para atuar como custodiante e escriturador de cotas de fundos. Por fim, no último trimestre do exercício de 2011, identificando uma oportunidade de mercado, realizou a criação de segmento independente para administração de recursos para Investidores Institucionais.

A Planner vem desenvolvendo iniciativas consistentes para que seu crescimento ocorra de forma sustentável. Estas iniciativas resultam na implantação de práticas de gestão focadas no desenvolvimento de pessoas e aprimoramento contínuo dos processos.

## **Histórico e experiência profissional do Gestor**

A Mérito Investimentos é uma gestora independente de fundos de investimentos, especializada na gestão de ativos imobiliários, que oferece soluções adequadas às necessidades de investimento de cada cliente, com produtos financeiros diferenciados e de alto valor agregado, de forma a proporcionar resultados positivos consistentes e a preservar o capital do investidor no longo prazo. A empresa foi formada em 2012 por profissionais com experiência na gestão de diferentes classes de fundos de investimento, com atuação na gestão de Fundos Imobiliários, Fundos de Renda Fixa, Fundos Multimercado, Fundos de Investimento em Participação e Fundos de Investimento em Direitos Creditórios.

Atualmente o Gestor atua no Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário, fundo que tem por objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos imobiliários desenvolvidos em parceria com incorporadoras de excelência comprovada, com atuação ativa do gestor na seleção e no monitoramento desses ativos. Atualmente o fundo possui mais de 20 mil cotistas e patrimônio a mercado aproximado de R\$ 300 milhões.

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

### **Alexandre Guilger Despontin**

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

### **Luigi Mariani Filho**

Formado em Engenharia Mecânica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e Mestre em Economia pelo Insper. Iniciou sua carreira em 2005 como trainee do Banco Itaú. Em 2007, transferiu-se para a RB Capital, onde foi responsável pelas áreas de informações gerenciais, tesouraria e posteriormente pela área de gestão de fundos, sendo responsável perante a CVM, pelo desenho das estratégias de longo prazo dos fundos e pela decisão de alocação de ativos. Em 2012, fundou a Mérito Investimentos e atualmente é responsável pelas áreas de Risco e de Compliance.

### **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 2ª 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 2ª Emissão de Cotas*

Em 11 de fevereiro de 2020, a AGC 11/02/2020 aprovou a realização da presente Oferta de Cotas e 2ª 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/2020/030, em 30/06/2020.

#### *Quantidade de Cotas da 2ª Emissão Objeto da Oferta*

O Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas, realizará a distribuição pública de até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas da 2ª Emissão, ao preço R\$ 100,00 (cem reais) por Cota da 2ª Emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de 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 2ª Emissão, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas da 2ª 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 2ª Emissão oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas da 2ª Emissão também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação das Instituições Participantes da Oferta. Assim, a quantidade de Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas da 2ª 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 10.000 (dez mil) Cotas da 2ª Emissão, equivalentes, na data da respectiva emissão, a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de 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 2ª Emissão por ele subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 2ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas da 2ª Emissão objeto do Boletim de Subscrição.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos 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 10.000 (dez mil) Cotas da 2ª Emissão, equivalentes, na data da respectiva emissão, a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de 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 Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

### *Regime de distribuição das Cotas da 2ª Emissão*

As Cotas da 2ª 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 2ª Emissão, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item "Distribuição parcial" acima (página 47).

A Oferta compreenderá a distribuição pública de Cotas da 2ª Emissão, sob o regime de melhores esforços, no Período de Subscrição de Cotas.

### *Preço por Cota*

O Preço por Cota no valor de R\$ 100,00 (cem reais) foi aprovado por meio da AGC 11/02/2020 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 2ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, acrescido da Taxa de Ingresso e, dessa forma, cada Cota da 2ª Emissão subscrita custará R\$ 104,50 (cento e quatro reais e cinquenta centavos) aos respectivos subscritores, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 2ª 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 2ª 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 2ª Emissão do Fundo*

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas da 2ª Emissão do Fundo é de R\$ 1.000,00 (um mil reais), equivalentes a 10 (dez) Cotas da 2ª Emissão, não considerando a Taxa de Ingresso, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto (Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação", na página 51).

Não há limite máximo de aplicação em Cotas da 2ª 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 2ª Emissão*

As Cotas da 2ª Emissão (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares, propriedade sobre os imóveis ou títulos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares Direito de Preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da 2ª Emissão e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas da 2ª Emissão, independentemente da respectiva data de integralização, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

### *Público-Alvo*

O Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas da 2ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

### *Inadequação da Oferta a Investidores*

O investimento nas Cotas da 2ª 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 61 a 73 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 2ª 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 2ª Emissão e da Taxa de Ingresso que exceder o necessário para pagamento dos custos da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários, selecionados a exclusivo critério do Gestor, observada a Política de Investimento e o disposto no Regulamento. 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 2ª Emissão.

Na hipótese de distribuição parcial das Cotas da 2ª 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 56). A esse respeito, os valores da tabela foram calculados com base no Montante Total da Oferta, de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

### *Ordens de investimento*

No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas da 2ª 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 56).

### *Direito de Preferência*

**Nos termos da AGC 11/02/2020, a totalidade dos atuais Cotistas do Fundo renunciou expressamente ao Direito de Preferência para a 2ª Emissão.**

### *Prazo da Oferta*

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 2ª Emissão de acordo com o Plano de Distribuição, 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 2ª 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 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;

(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 2ª Emissão poderá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas da 2ª 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.

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 no jornal Valor Econômico, 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 2ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da 2ª 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 2ª Emissão.

#### *Alocação, rateio e liquidação da Oferta*

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3.

As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas se darão em cada Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

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

(i) será contemplada a totalidade dos pedidos de subscrição de Cotas da 2ª Emissão feitos pelos Investidores no mercado de acordo com a quantidade de Cotas da 2ª 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 Subscrição de Cotas da 2ª Emissão a mercado, as Cotas da 2ª Emissão do Período de Subscrição de Cotas em que houve excesso de demanda serão rateadas durante sua liquidação na proporção da quantidade de Cotas da 2ª Emissão constantes do Boletim de Subscrição de cada Investidor;

(ii) caso o total de Cotas correspondente aos pedidos de subscrição de Cotas da 2ª Emissão exceda a quantidade total de Cotas da 2ª Emissão, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Cotas, limitada ao valor individual de cada pedido de subscrição e à quantidade total de Cotas da 2ª Emissão e desconsiderando-se as frações de Cotas;

(iii) após a alocação das Cotas da 2ª Emissão, nos termos dos item (i) acima, as eventuais sobras de Cotas da 2ª Emissão, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios na alocação das ordens, poderão ser inscritas ou canceladas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério; e

(iv) somente será admitida na última "Data de Liquidação" conforme o previsto no Cronograma Indicativo da Oferta (nos termos da subseção "Cronograma Indicativo da Oferta" abaixo, página 56), 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 2ª 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 2ª Emissão.

Será considerada falha de liquidação a falta do depósito, nas Datas de Liquidação, do valor das Cotas da 2ª Emissão subscritas por Investidor(es), hipótese em que as operações pertinentes poderão ser liquidadas no Escriturador.

#### *Liquidação da Oferta/subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão*

A integralização de cada uma das Cotas da 2ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, acrescido da Taxa de Ingresso e, dessa forma, cada Cota da 2ª Emissão subscrita custará R\$ 104,50 (cento e quatro reais e cinquenta centavos) aos respectivos subscritores, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 2ª 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 2ª 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 2ª Emissão deverão assinar os respectivos Boletins de Subscrição perante a respectiva Instituição Participante da Oferta, sendo certo que a respectiva integralização de Cotas da 2ª Emissão será realizada na Data de Liquidação, conforme aplicável, de acordo com o Preço por Cota, acrescido da Taxa de Ingresso, e em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição.

A liquidação das Cotas da 2ª Emissão subscritas durante o Período de Subscrição de Cotas de Mercado será realizada de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta (nos termos da subseção "Cronograma Indicativo da Oferta" abaixo, página 56). 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 2ª 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 2ª 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, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo o Administrador fazer a devolução dos valores depositados, os quais compreenderão inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, e deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos 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. 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. 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.

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 Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da data da 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 Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, o cancelamento da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores depositados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos

pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos 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 2ª Emissão cujos valores tenham sido restituídos.

As Cotas da 2ª Emissão subscritas e integralizadas na Oferta farão jus a rendimentos calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização. As Cotas da 2ª Emissão de cada liquidação terão um código ISIN diferenciado até o encerramento da Oferta e liberação para negociação das Cotas da 2ª Emissão pela B3.

#### *Negociação no mercado secundário*

As Cotas da 2ª 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 2ª Emissão subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta.

#### **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 2ª 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 2ª 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 e precisas, 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 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 Fundo e o Administrador, conforme o caso, deverão ter obtido todas as aprovações e autorizações governamentais, regulatórias, ou de qualquer natureza e em qualquer esfera, necessárias à realização da Oferta e ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Fundo e pelo Administrador nos Documentos da Oferta;

- (vii) o Administrador deverá ter providenciado a contratação e remuneração dos prestadores de serviços relacionados à realização da Oferta, observados os termos do Regulamento, além de eventuais outros prestadores de serviço cuja necessidade venha a ser verificada até a data de divulgação do Anúncio de Início, escolhidos em comum acordo entre as Partes; e
- (viii) não deverá ocorrer alteração significativa nas condições do mercado financeiro e de capitais, no Brasil e no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política que altere as condições de mercado e as condições operacionais e/ou financeiras e que possam comprometer a Oferta.

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

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

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta, o Fundo pagará ao Coordenador Líder o comissionamento global equivalente a 4,0% (quatro por cento) incidente sobre o valor total das Cotas da 2ª Emissão que forem efetivamente colocadas no âmbito da Oferta.

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 57.

#### *Instituições Participantes da Oferta*

O processo de distribuição das Cotas da 2ª 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 2ª Emissão no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Coordenador Contratado e/ou a Instituição Consorciada em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitido nos consórcios de distribuição coordenados pelo Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de titularidade do Investidor, por ele indicada no Boletim de Subscrição.

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

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

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

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

### Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo da documentação referente ao registro da Oferta	03/mar/20
2.	Obtenção do registro da Oferta	30/jun/20
3.	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização deste Prospecto	01/jul/20
4.	Início de distribuição das Cotas da 2ª Emissão no mercado	08/jul/20
5.	1o Período de Distribuição de Cotas - Mercado	08/jul/20 a 30/jul/20
6.	1a Data de Alocação das Cotas objeto de distribuição a mercado	31/jul/20
7.	1a Data de Liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado	04/ago/20
8.	2o Período de Distribuição de Cotas - Mercado	05/ago/20 a 27/ago/20
9.	2a Data de Alocação das Cotas objeto de distribuição a mercado	28/ago/20
10.	2a Data de Liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado	01/set/20
11.	3o Período de Distribuição de Cotas - Mercado	02/set/20 a 01/out/20
12.	3a Data de Alocação das Cotas objeto de distribuição a mercado	02/out/20
13.	3a Data de Liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado	06/out/20
14.	4o Período de Distribuição de Cotas - Mercado	07/out/20 a 05/nov/20
15.	4a Data de Alocação das Cotas objeto de distribuição a mercado	06/nov/20
16.	4a Data de Liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado	10/nov/20
17.	5o Período de Distribuição de Cotas - Mercado	11/nov/20 a 15/dez/20
18.	5a Data de Alocação das Cotas objeto de distribuição a mercado	16/dez/20
19.	5a Data de Liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado	18/dez/20
20.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 6 meses

*(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.*

### Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo <sup>(1)</sup>	Montante (R\$)	% sobre o total da Oferta <sup>(3)</sup>
Comissão de Coordenação e Distribuição <sup>(2)</sup>	R\$ 8.000.000,00	4,00% <sup>(4)</sup>
Taxa de registro da Oferta na CVM, ANBIMA e B3	R\$ 500.000,00	0,25%
Publicações e Prospecto	R\$ 250.000,00	0,12%
Assessoria legal	R\$ 150.000,00	0,07%
Outras despesas	R\$ 100.000,00	0,05%
<b>Total dos custos</b>	<b>R\$ 9.000.000,00</b>	<b>4,50%</b>

<b>Preço por Cota (R\$)</b>	<b>Custo por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao valor unitário da Cota</b>
100,00	R\$ 4,50	4,5%

(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\$ 200.000.000,00 (duzentos 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 2ª Emissão será descontado do valor total das comissões devidas pelo Fundo ao Coordenador Líder, de acordo com o previsto do Contrato de Distribuição.

(3) O Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta serão remunerados pela prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição a partir da Taxa de Ingresso paga pelos Investidores que vierem a adquirir Cotas da 2ª Emissão durante o período de distribuição da Oferta, não configurando tal situação uma hipótese de conflito de interesses, para os fins do item 6.3.9 do Ofício-Circular CVM/SIN/Nº 5, de 21 de novembro de 2014.

### **Outras informações**

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

Coordenador Líder:

#### **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi

CEP 04538-132 | São Paulo -SP

At.: Artur Martins de Figueiredo

Telefone: (11) 2172-2600

Fax: (11) 3078-7264

E-mail: [afigueiredo@planner.com.br](mailto:afigueiredo@planner.com.br)

*Website:* [www.planner.com.br](http://www.planner.com.br)

Para acesso ao Prospecto, consulte: [www.planner.com.br/oferta-publica](http://www.planner.com.br/oferta-publica). Em seguida, acessar o *link* "Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII" e, na sequência, "Prospecto".

Administrador:

#### **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi

CEP 04538-132 | São Paulo -SP

At.: Artur Martins de Figueiredo

Telefone: (11) 2172-2600

Fax: (11) 3078-7264

E-mail: [afigueiredo@planner.com.br](mailto:afigueiredo@planner.com.br)

*Website:* [www.planner.com.br](http://www.planner.com.br)

Para acesso ao Prospecto, consulte: [www.planner.com.br/oferta-publica](http://www.planner.com.br/oferta-publica). Em seguida, acessar o *link* "Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII" e, na sequência, "Prospecto".

Gestor e Coordenador Contratado:

**MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.308, 7º andar, conjunto 71, Vila Olímpia  
CEP 04548-004 | São Paulo - SP

At.: Alexandre Despontin

Telefone: (11) 3386-2555

Fax: (11) 3386-2555

E-mail: alexandre.despontin@meritoinvestimentos.com

*Website:* www.meritoinvestimentos.com

Para acesso ao Prospecto, consulte: www.meritoinvestimentos.com. Em seguida, acessar o menu Fundos, na sequência "Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII" e, depois, *link* "Prospecto".

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. O Gestor foi contratado pelo Coordenador Líder para participar da Oferta na qualidade de Coordenador Contratado. As informações para contato do Gestor encontram-se descritas acima. 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](http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist); neste *site*, clicar em "Ofertas Registradas / Dispensadas na CVM", selecionando o ano de 2020. Na página seguinte, selecionar a opção "Quotas de fundo imobiliário". Abrindo a nova página, clicar no *link* contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no *link* para acesso ao Prospecto.

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 "Produtos e Serviços", em seguida "Soluções para Emissores", na sequência em "Ofertas públicas/Saiba mais" e em "Ofertas em andamento". Clicar em "Fundos", selecionar "Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário")

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

## **Declarações do Administrador e Coordenador Líder**

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, o Administrador, representado por seu diretor estatutário, Sr. Artur Martins de Figueiredo, declara que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, do Administrador e de suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas; e (iv) as informações constantes do Estudo de Viabilidade e contidas neste Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas 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 na qualidade de Administrador, em nome do 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 distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, aquelas referentes ao registro do Fundo perante a CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade que integram este Prospecto são suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades, bem como todas as demais informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM.

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.*

### **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.

## **Riscos relativos à Pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19)**

Até a data deste Prospecto, há em curso uma pandemia mundial do Novo Coronavírus (COVID-19), sendo tal pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde em 11 de março de 2020. A pandemia do COVID-19 causou uma emergência de saúde pública em todo o mundo, com um número substancial de hospitalizações e mortes, impactando significativamente a atividade comercial global e contribuindo para a volatilidade e declínios materiais nos diversos mercados globais, incluindo os mercados de ações e imobiliário.

A pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) poderá impactar de forma adversa as atividades do Fundo. A referida pandemia tem e terá impacto significativo e adverso nos mercados globais, em particular no Brasil, com redução no nível de atividade econômica, desvalorização cambial e diminuição da liquidez disponível nos diversos mercados, incluindo o mercado imobiliário.

O impacto global da pandemia está evoluindo rapidamente e muitos governos nacionais, estaduais e locais reagiram instituindo quarentenas obrigatórias ou voluntárias, proibições e restrições de viagens, fechamento ou redução de escritórios, empresas, escolas, lojas de varejo e outros locais públicos e/ou cancelamento, suspensão ou adiamento de certos eventos e atividades, incluindo certas atividades regulatórias e governamentais não essenciais. As empresas também estão implementando suas próprias medidas de precaução, como fechamentos voluntários, reduções temporárias ou permanentes da força de trabalho, acordos de trabalho remotos e planos de emergência. Tais medidas, bem como a incerteza geral em torno dos perigos, duração e impacto do COVID19, estão criando perturbações significativas nas cadeias de suprimentos e na atividade econômica, afetando a confiança do consumidor e contribuindo para perdas significativas de mercado, incluindo impactos particularmente adversos no transporte, hospitalidade, turismo, esportes, entretenimento e outras indústrias dependentes da presença física.

À medida que o COVID-19 continua se espalhando, potenciais impactos adversos adicionais, incluindo uma recessão econômica global, regional ou outra de duração indeterminada, são cada vez mais prováveis e difíceis de avaliar. A extensão do impacto do COVID-19 no desempenho do Fundo e seus investimentos dependerão de muitos fatores, incluindo a duração e o escopo da emergência de saúde pública resultante, a extensão de quaisquer restrições relacionadas implementadas, o impacto na oferta e demanda gerais, bens e serviços, liquidez dos investidores, confiança do consumidor e níveis de atividade econômica e a extensão de sua interrupção em importantes cadeias de suprimentos globais, regionais e locais e mercados econômicos, todos altamente incertos e que não podem ser previsto.

Os efeitos da pandemia do COVID-19 podem afetar material e adversamente o valor, o desempenho e a liquidez dos investimentos dos Fundo, a capacidade do Fundo de adquirir e alienar investimentos e a capacidade de atingir seus objetivos, todos eles podem resultar em perdas significativas para o Fundo e seus cotistas. Além disso, o COVID-19 e as alterações resultantes nos negócios e economias globais provavelmente afetarão negativamente os negócios e as operações dos Ativos Imobiliários do Fundo. Certas empresas e atividades podem ser interrompidas temporária ou permanentemente como resultado de medidas governamentais ou de outra quarentena, restrições voluntárias e de precaução a viagens ou reuniões e outros fatores, incluindo o potencial impacto adverso do COVID-19 na saúde dos integrantes do Administrador e do Gestor.

### **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. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

### **Risco de potencial conflito de Interesse**

O Regulamento prevê a contratação do Administrador para a prestação de serviços de custódia das Cotas 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. Além disso, a Política de Investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, títulos ou valor mobiliários 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, 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.

### **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. Ainda, deve-se ressaltar que o Fundo nesta data é titular de cotas de emissão do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, o qual é administrado pelo Administrador e gerido pelo Gestor. Desta forma, a aquisição do referido Ativo Imobiliário pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua manutenção dependerá de aprovação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, a qual será convocada a após o encerramento da Oferta.

### **Risco de não aprovação de conflito de interesses.**

Conforme aprovado na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada no dia 16 de janeiro de 2020, foi autorizada a aplicação pelo Fundo em Ativos Alvo em situação de conflito de interesses, por conta da aquisição de cotas de emissão do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, o qual é administrado pelo Administrado e tem sua carteira gerida pelo Gestor.

Todavia, após o encerramento da Oferta, será convocada uma nova Assembleia Geral de Cotistas do Fundo para deliberar a ratificação da realização de operações do Fundo que envolvam eventuais conflitos de interesse por conta da aquisição de cotas do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, mais especificamente na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16 de janeiro de 2020, que aprovou a aquisição de Ativos Imobiliários em situação de conflito de interesse, conforme compromisso do Administrador junto à Divisão de Fundos Listados e de Participações (DLIP) da CVM.

Assim, considerando a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas para a manutenção, pelo Fundo, da titularidade de cotas de emissão do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** em razão da caracterização de conflito de interesses, caso não haja aprovação da referida deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo deverá providenciar a alienação das cotas do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** em mercado secundário. Nesta hipótese, o Gestor do Fundo poderá enfrentar dificuldades para realizar tal alienação considerando fatores como a liquidez do mercado secundário de cotas de fundos de investimento, bem como o Fundo e seus cotistas poderão sofrer perdas decorrentes da alienação das referidas cotas por valor inferior ao de sua aquisição.

#### **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.

#### **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.

#### **Riscos tributários**

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

(ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

### **Risco 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 exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da 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, por força do cronograma físico-financeiro das obras não estiver aplicada em empreendimentos imobiliários. A variação no valor e na rentabilidade dos ativos de liquidez pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos de liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos de liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

### **Riscos de prazo**

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

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

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

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

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

### **Riscos do Uso de Derivativos**

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

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

### **Risco operacional**

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

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

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

Existe a possibilidade de ocorrer o cancelamento da Oferta caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, que será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas da 2ª Emissão. Nesta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas da 2ª 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.

### **Risco de governança**

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

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

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

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

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

*- Risco de aumento dos custos de construção*

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

*- Risco de regularidade dos imóveis*

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

*- Risco de sinistro*

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

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

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

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

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

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

### *- Risco do incorporador/construtor*

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

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

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

### *- Risco de contingências ambientais*

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

*- Risco de vacância dos imóveis*

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

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

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

*- Riscos relativos à rentabilidade do investimento*

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

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

Consiste na eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada pelo lançamento de novos empreendimentos imobiliários semelhantes 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 e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade alvo descrita no item 4.1 do Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas. As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos, conforme aplicável.

## **Não existência de garantia de eliminação de riscos**

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

## **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 2ª Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas pelo Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico, para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

### **Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, a Planner Trustee exerce as funções de Coordenador Líder da Oferta e de Administrador do Fundo.

### **Relacionamento do Administrador com o Gestor (inclusive na qualidade de Coordenador Contratado)**

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

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

O Administrador e o Gestor mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) o Gestor foi contratado pelo Administrador para prestação de serviços de gestão de carteira do Fundo; e (ii) o Gestor presta serviços de gestão de carteiras de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor (inclusive na qualidade de Coordenador Contratado)**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **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.

## **ANEXOS**

---

- ANEXO I** - CÓPIA DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO
- ANEXO II** - REGULAMENTO DO FUNDO EM VIGOR
- ANEXO III** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VI** - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO
- ANEXO VII** - MODELO DO TERMO DE ADESÃO E CIÊNCIA DE RISCO

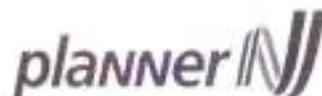
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

CÓPIA DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")  
CNPJ Nº 32.397.369/0001-76

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS  
REALIZADA EM 11 DE FEVEREIRO DE 2020**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Em 11 de fevereiro de 2020, às 10:00h, na sede da administradora, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP: 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação em virtude da presença de cotistas representando, nesta data, a totalidade das cotas do Fundo ("Cotistas"), conforme assinatura apostá no Livro de Presença de Cotistas do Fundo, em conformidade com o disposto no item 10.3 do Regulamento do Fundo ("Regulamento") e artigo 19, §2º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). Presentes, ainda, representantes da administradora e da gestora do Fundo, a **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46 ("Administradora") e a **MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.632.652/0001-16 ("Gestora").
- 3. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Artur Martins de Figueiredo; e Secretário: Flávio Daniel Aguetoni.
- 4. ORDEM DO DIA:** (i) a permissão para que os Cotistas que se enquadrem nos incisos I a VI do §1º do Artigo 24 da Instrução CVM 472 possam votar na Assembleia; (ii) sem prejuízo do disposto no item 9.3 do Regulamento, a realização da 2ª (segunda) emissão de Cotas, a serem objeto de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta Pública" e "Instrução CVM 400", respectivamente), bem como seus principais termos e condições, incluindo (a) a quantidade de cotas a serem emitidas, observado o item (b) a seguir; (b) a possibilidade da emissão de lote adicional de Cotas, nos termos do Artigo 14, §2º da Instrução CVM 400, respectivamente ("Lote Adicional"); (c) o preço de emissão das Cotas; (d) o volume total da Oferta Pública; (e) a possibilidade de distribuição parcial de Cotas no âmbito da Oferta Pública; (f) o público alvo da Oferta Pública; (g) o regime de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Pública; (h) a destinação dos recursos da Oferta Pública; (i) as despesas da Oferta Pública; (j) o registro para negociação das Cotas; (k) o direito de preferência para a subscrição das cotas; (l) o valor da taxa de ingresso devida pelos investidores que vierem a adquirir Cotas no âmbito da Oferta Pública ("Taxa de



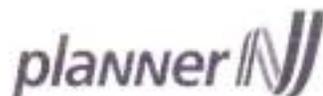
Ingresso"); (m) o investimento mínimo na Oferta Pública; (n) a contratação da **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10ª andar, Itaim Bibi, CEP: 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, para assumir a posição de intermediário líder responsável pela condução da Oferta Pública, e a definição de sua remuneração; (o) a contratação da **MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**, gestora do fundo, inscrita no CNPJ sob o nº 15.632.652/0001-16, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, para assumir a posição de Instituição Participante na Oferta Pública e (p) a autorização para que a Administradora e a Gestora definam todos os demais termos e condições relacionados à Oferta Pública e adotem todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta Pública.

**5. DELIBERAÇÕES:** Os Cotistas presentes, aprovaram e autorizaram, sem quaisquer restrições:

- (i) Os Cotistas do Fundo, que representam 47,6% das cotas subscritas, se declararam impedidos de votar conforme o artigo 24 da Instrução CVM nº 472. Os demais cotistas do Fundo, representando os 57,2% das cotas subscritas remanescentes, se manifestaram favoravelmente à permissão para que os cotistas impedidos pudessem votar. Assim, foi aprovada a permissão para que os Cotistas que se enquadrem nos incisos I a VI do §1º do Artigo 24 da Instrução CVM 472 pudessem votar na presente Assembleia.
- (ii) Os Cotistas representando 100% dos presentes, aprovaram, a realização da 2ª (segunda) emissão de Cotas ("2ª Emissão"), a serem objeto de Oferta Pública nos termos da Instrução CVM 400, cujo principais termos e condições encontram-se descritos abaixo:
  - (a) Quantidade de Cotas da 2ª Emissão: serão emitidas, no máximo, 2.000.000 (dois milhões) de novas Cotas observado o item (b) a seguir;
  - (b) Lote Adicional: será permitida a emissão de Lote Adicional de até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, totalizando a Oferta Pública a quantidade de até 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) novas Cotas;



- (c) **Preço de emissão:** as Cotas da 2ª Emissão serão emitidas ao preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota;
- (d) **Volume total da Oferta Pública:** o montante total da Oferta Pública será de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a emissão do Lote Adicional, e de até R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), se considerado o Lote Adicional;
- (e) **Distribuição parcial:** fica autorizada a distribuição parcial de Cotas no âmbito da Oferta Pública, desde que observado o montante mínimo de 10.000 (dez mil) novas cotas, equivalente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo"), sem considerar a Taxa de Ingresso, sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo durante o período de distribuição, a Oferta Pública será cancelada. Nesta hipótese, caso o investidor já tenha efetuado a integralização de Cotas, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Pública. Na hipótese de distribuição parcial, deverá ser observado o previsto no Artigo 30 da Instrução CVM 400, e o saldo não colocado será cancelado pelo Administrador sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral;
- (f) **Público alvo:** a Oferta Pública será destinada 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. No âmbito da Oferta Pública não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011;
- (g) **Regime de colocação:** as Cotas objeto da 2ª Emissão do Fundo serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM 400;
- (h) **Destinação dos recursos:** os recursos obtidos com a Oferta Pública serão destinados à aquisição de ativos imobiliários que se enquadrem na política de investimento do Fundo;
- (i) **Despesas:** fica aprovado que o Fundo incorra em despesas e comissões relacionadas à Oferta Pública, no seguinte formato: (a) comissão de coordenação e colocação



correspondente a até 4,0% (quatro por cento) do valor das cotas efetivamente colocadas, correspondendo este custo a R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais), assumindo a colocação do volume total da Oferta Pública (sem considerar a colocação das cotas objeto do Lote Adicional); e (b) demais custos, incluindo taxa de registro na CVM, na ANBIMA — Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), despesas com publicações e prospecto, assessoria jurídica e outras despesas correlatas, estimados em até R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). Os custos da Oferta Pública serão arcados pelo Fundo;

- (j) Registro para negociação: as Cotas da 2ª Emissão serão registradas para negociação em mercado de bolsa operado pela B3;
- (k) Direito de preferência: teriam direito de preferência para subscrição das Cotas da 2ª Emissão no contexto da Oferta Pública aqueles que são titulares, nesta data, de Cotas emitidas pelo Fundo (“Direito de Preferência”). Contudo, os Cotistas, representando, nesta data, a totalidade das cotas do Fundo, renunciaram expressamente, neste ato, ao Direito de Preferência, de forma irrevogável e irretroatável;
- (l) Taxa de Ingresso: será cobrada dos investidores que vierem a adquirir Cotas no âmbito da Oferta Pública uma Taxa de Ingresso no percentual de 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) sobre o preço de subscrição da Cota, conforme o disposto no item 11.3 do Regulamento. A Taxa de Ingresso será destinada exclusivamente para o custeio das Despesas da Oferta Pública;
- (m) Investimento mínimo: a subscrição inicial mínima na Oferta Pública será de 10 (dez) Cotas da 2ª Emissão, resultando num montante mínimo de investimento individual por investidor de R\$1.000,00 ( mil reais), sem considerar a Taxa de Ingresso, exceção feita aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e ressalvadas as hipóteses de rateio de Cotas;
- (n) Coordenador Líder: foi aprovada a contratação do Coordenador Líder, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, para assumir a posição de intermediário líder responsável pela condução da Oferta Pública, nos termos do Artigo 31, inciso I, da Instrução CVM 472, fazendo jus ao comissionamento global equivalente a, no máximo, 4,0% (quatro por cento) incidente sobre o valor total das Cotas que forem efetivamente colocadas pela Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder, no âmbito da Oferta Pública; e



- (o) Autorização: contratação da **MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**, gestora do fundo, inscrita no CNPJ sob o nº 15.632.652/0001-16, na qualidade de Instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, para assumir a posição de Instituição Participante na Oferta Pública
  - (p) Autorização: ficam a Administradora e a Gestora autorizadas a definir todos os demais termos e condições e adotar todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta Pública, incluindo, sem limitação, a contratação das instituições intermediárias, apresentação do pedido de registro da Oferta Pública à CVM e cumprimento de exigências, e celebração do contrato de distribuição das Cotas da 2ª Emissão.
6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar, o Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer o uso e, como não houve manifestação, os trabalhos da Assembleia Foram encerrados, da qual foi lavrada a ata, aprovada e assinada pelo Presidente da Assembleia, pelos Cotistas presentes e por mim, Secretário, que lavrei a ata. Na qualidade de Secretário da Assembleia, declaro que a presente é cópia fiel da ata. É cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.



Flavio Daniel Aguiar  
Secretário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

**REGULAMENTO DO FUNDO EM VIGOR**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME nº 32.397.369/0001-76**

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10ª andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132 ("**Administradora**"), devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de instituição administradora do **MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.397.369/0001-76 ("**Fundo**"), vem pelo presente instrumento ("**Instrumento**") alterar a redação do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar nos termos do documento que consta do Anexo I ao presente Instrumento, conforme o disposto abaixo:

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) Nos termos do Ofício B3/SCF – 34/2020, datado de 25 de março de 2020 ("**Ofício**"), a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") apresentou as primeiras exigências ao pedido de listagem do Fundo e admissão à negociação das cotas de sua emissão; e
- (ii) Nos termos do Artigo 17-A, inciso I, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472/2008 ("**Instrução CVM 472**"), o Regulamento do Fundo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

**RESOLVE**, neste ato, a Administradora alterar o Regulamento do Fundo, consolidando sua redação nos termos do Anexo I deste Instrumento, nos termos do disposto abaixo:

- 1) Em atendimento ao item 1.1.1 do Ofício, fica alterada a redação do item 5.7 do Regulamento, bem como alterada a redação do item 5.7.1, e são acrescentados os itens 5.7.3 a 5.7.5, a fim de que o Regulamento esteja de acordo com o previsto no art. 31 da Instrução CVM 472, nos termos do Anexo I deste instrumento;

- 2) Em cumprimento ao disposto no Item 1.1.2 do Ofício, foi ajustado o Item 5.8, inciso I, para que sua redação esteja em conformidade com o previsto no art. 32 da Instrução CVM nº 472, nos termos do Anexo I deste Instrumento;
- 3) Conforme o item 1.1.3 do Ofício, foi suprimida a redação "por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo" da inciso "iii" do Item 5.8 do Regulamento;
- 4) Em atendimento ao item 1.1.4 do Ofício, o Item 5.8, inciso iii, alínea "e", foi alterado para que sua redação esteja em conformidade com o art. 32 da Instrução CVM 472, alterado pela Instrução CVM 571;
- 5) Para fins do atendimento ao item 1.1.5 do Ofício, foi suprimido o Item 5.8, inciso xiii, alíneas "a", "b" e "c" do Regulamento;
- 6) Conforme o item 1.1.6 do Ofício, a redação do Item 5.9, itens iii, vii e ix do Regulamento foi harmonizada em relação à redação art. 35 da Instrução CVM 472, nos termos do Anexo I deste Instrumento;
- 7) No Item 6.1 do Regulamento, foi substituído o termo "indicação" por "recomendação", em cumprimento ao item 1.1.7 do Ofício;
- 8) Para o cumprimento do item 1.1.8 do Ofício, foi incluído um novo Item 6.3.1 no Regulamento, informando que o Fundo poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em todo o território nacional, conforme o disposto no art. 15, inciso II, alínea "f" da Instrução CVM 472;
- 9) Em atendimento ao item 1.1.9 do Ofício, foi incluído um novo Item 6.3.2 no Regulamento, indicando que a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que detém a propriedade fiduciária dos referidos bens, conforme § 2º do art. 29 da Instrução CVM 472;
- 10) No Item 9.3 do Regulamento, o termo "Gestor" foi substituído por "Administrador", uma vez que a emissão de novas cotas é de competência do Administrador, conforme inciso viii do art. 15 da Instrução CVM nº 472, e, em seu inciso (ii), foi informada a previsão do direito de preferência aos atuais cotistas, indicando o prazo mínimo de 10 dias úteis para exercício do direito, com possibilidade de cessão do direito e que, para tal procedimento, deverão ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, de modo a atender o disposto no item 1.1.10 do Ofício; e

- 11) Para cumprimento do item 1.1.11 do Ofício, foi incluído o item 11.1.2., que contém a previsão contida no art. 36, § 1º da Instrução CVM nº 472, que trata da cobrança alternativa da taxa de administração caso o Fundo passe a integrar índice de mercado; e
- 12) Por fim, foram ajustadas as redações do item 17.3 do Regulamento, a fim de estabelecer que os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, a critério do Administrador, e desde que haja os recursos disponíveis para pagamento.

Nada mais havendo a tratar, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 13 de maio de 2020.

  
PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
Instituição Administradora do  
MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



ANEXO I

---

REGULAMENTO

DO

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

\_\_\_\_\_

Datado de  
13 de maio de 2020

\_\_\_\_\_

---

1

## ÍNDICE

I.	DO FUNDO.....	3
II.	DEFINIÇÕES .....	3
III.	PÚBLICO ALVO .....	8
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 .....	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.....	307
XI.	DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE.....	362
XII.	DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	384
XIII.	DAS INFORMAÇÕES.....	395
XIV.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	417
XV.	DOS CONFLITOS DE INTERESSE.....	428
XVI.	DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	39
XVII.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	39
XVIII.	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO .....	45
XIX.	DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	46
XX.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	48

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

**I. DO FUNDO**

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

**II. DEFINIÇÕES**

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

“Administrador”

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10ª andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de valores mobiliários mediante Ato Declaratório nº 12.691, expedido em 16 de Novembro de 2012, doravante denominada Administradora.

“Assembleia Geral de Cotistas”:

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

"Ativos Imobiliários":

- i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;

"Auditor Independente":

**PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, sociedade simples, inscrita no CNPJ sob o nº 18.227.773/0001-29, com sede na Avenida Francisco Matarazzo, nº 404, 2º Andar Conj. 201, no bairro de Água Branca, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sociedade devidamente cadastrada na CVM para a prestação de serviços de auditoria independente, como responsável pela auditoria do Fundo;

"B3":

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

"CEPAC":

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

"Cotas":	todas e quaisquer cotas de emissão do Fundo;
"Cotistas":	os detentores de Cotas do FIL, sendo que os Cotistas: <ul style="list-style-type: none"> <li>i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e</li> <li>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;</li> </ul>
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Custodiante"	<b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP: 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
"Dia Útil":	qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado nacional;
"Dia Útil B3":	qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional, feriado no estado de São Paulo, feriado na cidade de São Paulo ou em dias que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3;

*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 FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;
*Gestor*:	<b>MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.</b> , sociedade com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Doutor Cardoso de Melo, nº 1308, 7º andar, cj. 71, 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;
*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;

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

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

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

#### III. PÚBLICO ALVO

**3.1** As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

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

#### IV. DO OBJETIVO DO FUNDO

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

#### V. DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

**5.1 Administração.** A administração do Fundo será exercida pela **PLANNER TRUSTEE 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 12.691, expedido em 16 de novembro de 2012.

**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 Ató 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

- i) distribuição de Cotas;
- ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar 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, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

**5.7.1** Os serviços a que se refere os incisos "i", "ii" e "iii" do item 5.7 acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, 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.

**5.7.3** O serviço de formador de mercado pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

**5.7.4** É vedado ao Administrador, Gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo.

**5.7.5** A contratação de partes relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472.

**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) selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, 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:
  - 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 relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos arts. 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- 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;

- vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- viii) 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;
- ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso "ii" do item 5.8 até o término do procedimento;
- x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos nos Capítulos XIII e XIV do presente Regulamento;
- xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- xii) observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- xiii) 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.

**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 vantagem, 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 ou efetuar empréstimo;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- 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, lockouts e outros similares.

## **VI. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO**

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

**6.2** O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários:

- i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; e
- ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;

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

- i) Terrenos e unidades autônomas;
- ii) CEPAC;
- iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e
- iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- v) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- vi) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento

- imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
  - viii) letras hipotecárias;
  - ix) letras de crédito imobiliário; e
  - x) letras imobiliárias garantidas.

**6.3.1.** 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.

**6.3.2.** 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 detém a propriedade fiduciária dos referidos bens.

**6.3.3** 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.

**6.3.3.1** 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 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.

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

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

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

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

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

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

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

- i) em relação aos emissores dos ativos objeto:
  - a. quando alienados pelo Fundo com compromisso de recompra; e
  - b. cuja aquisição tenha sido contratada com base em operações a termo a que se refere o art. 1º, inciso V, do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional, sem prejuízo do disposto nos itens 6.4.1.4 e 6.4.1.5 acima;
- ii) em relação à contraparte do Fundo, nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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

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

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

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

**6.4.1.9** Ficam vedadas:

- i) as aplicações, pelo fundo, em cotas de fundos que nele invistam; e
- ii) as aplicações em cotas de fundos que não estejam previstos nos subitens "a" a "h" do item 6.4.2. abaixo.

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

a	cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 555	20%
b	cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 555	20%
c	cotas de fundos de investimento imobiliário - FI	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 coobrigação de instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil	100%
l	valores mobiliários diversos daqueles previstos nos subitens "a" a "h", desde que registrados na CVM e objeto de oferta pública de acordo com a Instrução CVM 400.	100%

m	contratos derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados nos subitens "a", "b", "f" e "h".	100%
---	--	------

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

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

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

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

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

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

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

## **VII. DOS FATORES DE RISCO**

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

**7.2 Riscos relacionados à liquidez.** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Desta forma, o Cotista interessado em alienar suas Cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Qualificado, a não ser que tenha sido realizada oferta pública com a devida apresentação de prospecto, nos termos da Instrução CVM nº 400. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e do risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

**7.3 Risco relativo à concentração e pulverização.** Conforme o Item 3.2 acima, não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

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

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

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

**7.7 Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

**7.8 Risco de contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

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

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

tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

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

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

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

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

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

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

## **VIII. DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO**

**8.1 Prazo.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

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

**8.3 Liquidação.** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do

Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

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

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

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

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

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

I – no prazo de 15 (quinze) dias:

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

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

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

## **IX. DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

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

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

**9.1.2** Os Cotistas:

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

**9.1.3** Não haverá resgate de Cotas.

**9.2** O Fundo emitiu 26.000,00 (vinte e seis mil) Cotas, com um valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, no valor total de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais) no âmbito da 1ª emissão de Cotas.

**9.3 Novas Emissões:** O Administrador fica autorizado, a emitir novas cotas do Fundo, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que observadas as características abaixo:

- (i) **Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão:** O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo será de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo que o preço unitário de emissão será fixado de acordo com: (a) média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) 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 nº 476; e
- (ii) **Direito de Preferência:** os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para a subscrição das cotas a serem emitidas, direito este concedido a quem for cotista do Fundo na data base que for definida na documentação da oferta, com o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis B3 para exercício do referido direito, com possibilidade de cessão do direito de preferência, sendo que, para tal procedimento, deverão ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

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

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

## **X. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**10.1** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

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

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

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

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

**10.2** Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

**10.3.1.** A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

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

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

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

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

pele 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 expresse o prazo na comunicação. A consulta deverá constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. Para fins de verificação de quórum, serão consideradas somente as consultas efetivamente respondidas pelos cotistas. Os cotistas que não enviarem a resposta no prazo determinado pelo Administrador não serão considerados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**10.8.3** É vedado ao administrador do fundo:

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

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

**10.9** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- i) o Administrador ou o Gestor;
- ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- v) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e
- vi) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

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

- i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos "i" a "vi" do item 10.9 acima; ou
- ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.
- iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

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

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

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

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

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

**10.11.3** A função de representante dos cotistas é indelegável.

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

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

ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

## XI. DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE

**11.1 Taxa de Administração.** Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 1,0% (um por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo que:

- i) 0,195% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais) a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses;
- ii) 0,80% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento), apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses; e
- iii) A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Produtos ao Mercado-IPGM, a cada 12 (doze) meses.

**11.1.1.** A Taxa de Administração prevista na cláusula acima é a remuneração mínima do Fundo. Tendo em vista que o Fundo admite investir seus recursos em Cotas de Fundo de Investimento, a

taxa de administração máxima do Fundo poderá alcançar 3,00% (três por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, respeitando os valores mínimos cobrados por cada Fundo investido.

**11.1.2.** Em conformidade com o disposto no Art. 36, §1º, inciso I da Instrução CVM nº 472, caso o Fundo passe a integrar "índice de mercado", conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração, no percentual definido no item 11.1 acima, passará a ser calculada com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração.

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

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

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

$R_n$  = Resultado contábil apurado no Fundo no mês  $n$ .

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

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

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

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

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

## **XII. DOS ENCARGOS DO FUNDO**

### **12.1 São Encargos do Fundo:**

- i) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- viii) honorários e despesas relacionados às atividades de: (a) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Empreendimentos Imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, se for o caso;

- ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções, se for o caso;
- x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- xv) despesas com registro de documentos em cartório; e
- xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

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

### **XIII – DAS INFORMAÇÕES**

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

- i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras
  - b) o parecer do Auditor Independente.
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução da CVM 571.

- iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

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

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

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

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

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

**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;
- iv) Os demais ativos do Fundo serão avaliados na forma da legislação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados pelo Administrador.

## **XVIII. 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, a critério do Administrador, em havendo os recursos disponíveis para pagamento, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis B3, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

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

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

#### **XVIII. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

**18.1** A Lei 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- i) Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- ii) Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

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

**18.3** De acordo com o inciso III do parágrafo único do artigo 3º da Lei 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas

sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

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

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

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

#### **XIX. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

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

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

- i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia;
- ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do

Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

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

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

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

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

**19.2** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no

Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

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

**19.2.2** Aplica-se o disposto no inciso "i" 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 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.

**ANEXO III**

---

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DECLARAÇÃO

**PLANNER TRUSTEE 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição líder da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª Emissão do **MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.397.369/0001-76 (“Oferta”, “Cotas” e “Fundo”, respectivamente), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 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, na qualidade de Instituição administradora do 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 eventuais ou periódicas, aquelas referentes ao registro do Fundo perante a CVM e aquelas constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo aplicará seus recursos e que integram o prospecto do Fundo e da Oferta são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; e (iii) o prospecto do Fundo e da Oferta contém 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, 28 de fevereiro de 2020.

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
COORDENADOR LÍDER

Por:  
Cargo:

Por:  
Cargo: **Flávio Daniel Aguiaroni**  
Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV**

---

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DECLARAÇÃO

**PLANNER TRUSTEE 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.397.369/0001-76 ("Fundo"), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª Emissão do Fundo ("Cotas" e "Oferta", respectivamente), **DECLARAR** que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto da Oferta contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, do Administrador e de suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) as informações constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira e contidas no prospecto da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2020.

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
ADMINISTRADOR

Por:  
Cargo:

Por:  
Cargo: Flávio Daniel Aguetoni  
Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE

### MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

#### 2ª EMISSÃO DE COTAS

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

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

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

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

## Sumário

O Objetivo .....	3
Nossa Estratégia .....	3
O Mercado de FIIs e de Ações .....	7
As Vantagens dos FIIs e Ações.....	12
Destinação dos Recursos.....	12
Alocação por classe de ativo .....	14
Expectativa de Resultados.....	15
Comparativo de Fundos de Fundos.....	18
Conclusão .....	19



## O Objetivo

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

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

O objetivo deste Estudo é estimar a viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 2ª Emissão do Fundo.

## Nossa Estratégia

Como um fundo de Fundos e Ações Imobiliárias, a principal estratégia é de alocação em ativos com as melhores perspectivas de elevação de receitas e/ou valorização de cotação, sempre visando médio e longo prazos. Oportunidades de ganhos de curto e curtíssimo prazos serão avaliadas, mas não constituem o principal objetivo da gestão. A equipe de gestão concentrará esforços em busca de ativos de qualidade, com valor intrínseco ainda não precificados corretamente pelo mercado e que apresentem boa relação entre Risco e Retorno.

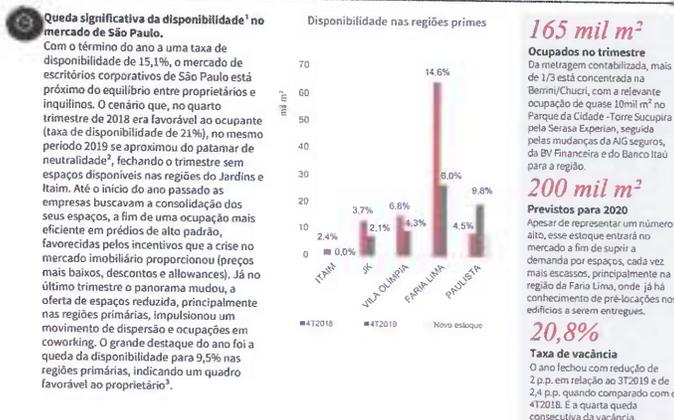
Cada oportunidade apresentada será devidamente avaliada por um comitê interno de investimentos, de acordo com uma metodologia desenvolvida qualificará os ativos investidos, conforme o Potencial de Valorização, Fluxo de Receitas Geradas e Distribuídas, Ganhos Potenciais com Redução de Vacâncias nas Propriedades Investidas, Revisionais e Atualizações Monetárias de Contratos Firmados, além da Valorização Territorial e Mudanças no Cenário Macro Econômico, bem como nas Regiões Demográficas.

A experiência de mais de 15 anos do time de gestão no segmento imobiliário será aplicada na gestão ativa do portfólio, trazendo uma vantagem competitiva para o fundo na análise de oportunidades, proporcionando uma avaliação mais robusta dos investimentos e resultando em possibilidade de ganhos consistentes aos nossos cotistas.

Em um cenário de retomada econômica, bem como a melhora do ambiente de negócios e crescimento, cada pilar dessa estrutura poderá ser um estímulo para um processo de reavaliação e melhora na precificação dos ativos ora investidos.

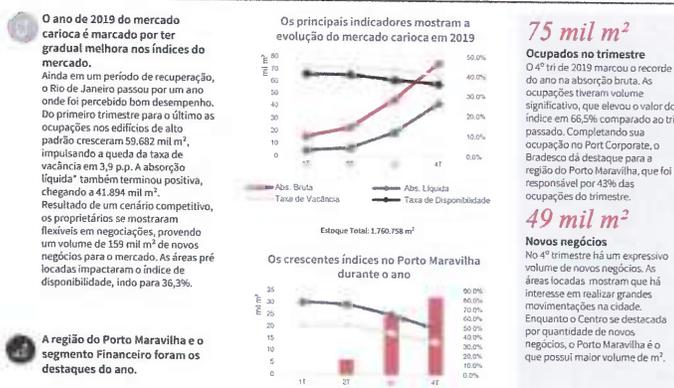
Esta melhora no segmento imobiliário, em nossa visão, poderá ser percebida nos dados regionais de vacâncias e locações, conforme demonstrado nas pesquisas mais recentes da JLL (Jones Lang Lasalle) para o 4T19, a seguir:

## Queda da disponibilidade em São Paulo resulta em um mercado favorável ao proprietário nas regiões primárias



Conforme demonstrado acima, observa-se um movimento mais robusto no mercado paulista e uma melhora significativa também no carioca, onde a crise foi mais intensa e com maior desbalanceamento entre oferta e procura.

## O mercado carioca mostra evolução no decorrer de 2019 criando boas expectativas para os próximos anos



A melhora no ambiente das negociações foi percebida nos segmentos de Lajes Corporativas, como também nos imóveis Logísticos e Industriais, refletindo a demanda das empresas por mais espaço físico.



## Último trimestre do ano foi marcado por maior volume de entregas e confirmação da melhora do mercado



©2019 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Todos os direitos reservados. Reprodução permitida desde que citada a fonte.

Outra fonte de pesquisa e consolidação de dados, a [Buildings](#), mostra o histórico dos indicadores regionais e a sua melhora recente, no que tange a redução da taxa de vacância e um menor ritmo de novos estoques, impactando nos valores das negociações.

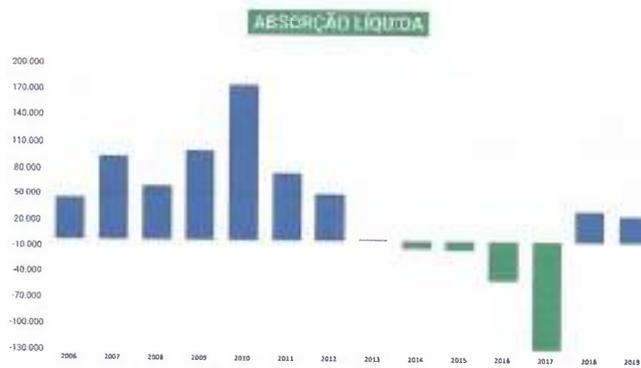
### Indicadores para o mercado corporativo paulista - SP:

A queda drástica da taxa de vacância de 2017 para 2019 fez com que outro movimento também fosse afetado: a atividade construtiva. Basta analisar qualquer gráfico simples de *Taxa de Vacância X Atividade Construtiva* para entender que elas estão diretamente relacionadas.



### Indicadores para o mercado corporativo carioca - RJ:





<https://buildings.com.br>

O setor imobiliário apresenta, historicamente, um comportamento cíclico, alternando momentos de maior oferta e menores preços, com aqueles onde a procura cresce e há menor disponibilidade de ativos, ocasionando elevação dos preços de aluguéis e imóveis.

Dada a maior liquidez na negociação de cotas de fundos imobiliários, essa classe de ativos se destaca no processo de retomada e também ocorrendo a inflexão do movimento (de baixa para alta); seguidos por imóveis de qualidade em um movimento conhecido no mercado como 'fly to quality', quando a busca por imóveis de alto padrão é mais intensa e impulsiona o seguimento, gerando movimentos semelhantes em outros setores.



Fonte: Metodologia Visual desenvolvida pela Consultoria JLL (Jones Lang LaSalle) Property Clock - Mercado SP - 3º Trimestre/2019

É possível ver esse movimento cíclico ao longo do tempo, conforme a representação gráfica em forma de relógio, onde pode ser observado os anos de 2012 e 2013 com o



fim e início de movimento e acelerando nos anos de 2020 e 21; **Este movimento foi bruscamente alterado devido ao choque ocasionado pela pandemia de COVID19.**

A pandemia afetou a economia global, em todos os setores, e como consequência, os preços dos ativos foram impactados negativamente. Nota-se que os patamares de preços e os principais indicadores da economia local e mundial, provavelmente irão retroceder ao quartil anterior ao atual, e ainda para um ambiente mais recessivo do que expansionista. É difícil mensurar os impactos sobre os aluguéis, devido às cláusulas revisionais, repasses de inflação, descontos extraordinários concedidos e oscilação das taxas de vacâncias.

Podemos, no entanto, perceber desde já uma abrupta redução dos preços das cotas de fundos imobiliários negociadas a mercado, o que por si só, já ajusta grande parte da correção futura que veremos nos dados operacionais dos fundos imobiliários.

Este momento, em que os preços das cotas dos fundos imobiliários sofreram forte desvalorização, possibilita uma oportunidade de investimento importante aos fundo de fundos que tem como objetivo adquirir cotas de outros fundos. Podemos inferir que o momento atual traz oportunidades de investimentos mais vantajosas quando comparadas aos preços praticados no final do ano de 2019.

, Provavelmente, haverá uma nova redução da taxa Selic, na qual que estava em 4,5% aa (Dez/19), e caiu para os atuais 3,75% aa (Mar/20), ampliando a expectativa no mercado de ser ainda mais ser reduzida.

Dessa forma, podemos concluir que há um momento extremamente desafiador para a economia como um todo, não somente para os inquilinos mas também para os imóveis e sua adequada precificação/recolocação.

No entanto, esse momento poderá ser atraente em razão dos reduzidos preços, decorrentes da incerteza gerada no curto prazo.

Como um Fundo de Fundos e Ações, a missão é identificar valor nos investimentos, com potencial de retorno atraente para nossos cotistas, o que se tornou mais abundante no atual momento de mercado.

Passado o momento mais recessivo, vislumbra-se receitas de aluguel reajustadas, corrigindo este 'hiato' temporal, redução das eventuais vacâncias que se apresentarem, e a retomada do crescimento e expansão do setor imobiliário, que historicamente se apresenta como propulsor do processo de retomada e crescimento da economia brasileira.

## O Mercado de FIIs e de Ações

Fundos de Investimento Imobiliários são uma classe de ativos relativamente nova, em junho de 2019 completaram 26 anos de existência, dada pela Lei nº 8.668/1993 e regulamentados pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) via instruções nº 205, 206, 472 e mais recentemente a 571. Somente a partir de 2005 essa categoria começou a



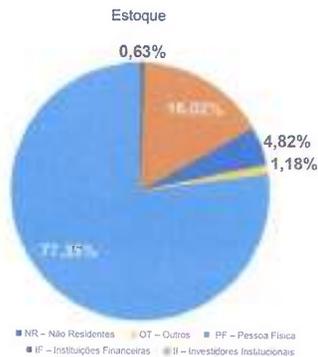
ganhar uma estrutura, com a promulgação da lei nº 11.033/2004 que trouxe o grande e talvez maior incentivador de seu crescimento: a isenção do imposto de renda para pessoas físicas e 'pequenos' investidores (posição inferior a 10% das cotas circulantes em bolsa).

A partir de então iniciou-se um movimento de expansão e acumulação de bens crescente a cada período, o qual culminou segundo o último informe da B3 ([Dezembro/19](#)), com 560 fundos Registrados na CVM, dos quais 220 estão listados para negociação na B3 (*vide gráfico a seguir*), com um Patrimônio Líquido Total de R\$ 156 Bilhões.



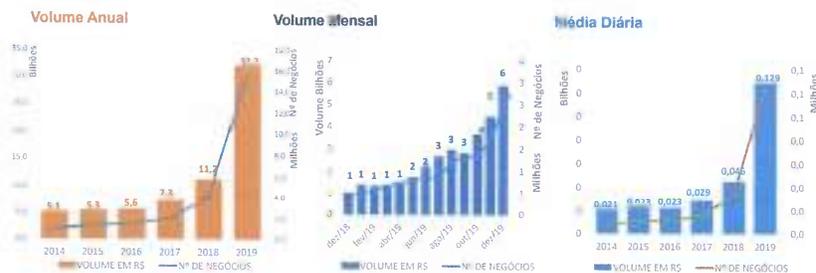
<http://www.b3.com.br/data/files/D0/B4/AE/49/37C00710D1D02007AC094FA8/Boletim%20Mercado%20Imobiliario%20-%202019%2012.pdf>

Da mesma forma que o mercado cresceu em quantidade de fundos e valor total de investimento nos gráficos anteriores, houve também um aumento expressivo no alcance e adesão dessa forma de poupança entre os investidores pessoas físicas. Vide o informe da B3 Bovespa logo abaixo:



E com cada vez mais fundos, mais investidores e maior interesse, tem-se um volume de negociações e 'giro' de posições crescente, permitindo o exercício da estratégia de investimentos sem grandes ruídos ou impactos no mercado já bastante aquecido, vide histórico dos volumes negociados:

X



O principal indicador dessa classe de ativos é o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX), cuja composição e atualização ficam a cargo da bolsa de valores e com critérios bem detalhados que podem ser consultados no próprio site, inclusive com a composição da carteira teórica do índice em base diária ([http://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/indice-fundos-de-investimentos-imobiliarios-ifix-composicao-da-carreira.htm](http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/indice-fundos-de-investimentos-imobiliarios-ifix-composicao-da-carreira.htm)).



- Interessante notar como o próprio relatório de acompanhamento da bolsa de valores já realiza naturalmente um comparativo entre o IFIX e o IMOIB (índice de ativos de empresas que desempenham atividade imobiliária: [http://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/indice-imobiliario-imbob.htm](http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/indice-imobiliario-imbob.htm))



ALSO3	ALIANSSCON/AE	ON NM	127.374.163	9,031
BRML3	BR MALLS PAD	ON NM	790.062.530	19,767
BRPF3	BR PROPERT	ON NM	202.169.430	4,211
CYRE3	CYRELA REALT	ON NM	263.583.096	11,661
DIRE3	DIRECIONAL	ON NM	76.763.694	1,664
EVEN3	EVEN	ON NIS	205.280.297	4,546
EZIC3	EZITEC	CN NIS	95.629.772	6,749
CPSA3	CARISA	ON NIS	67.789.040	0,811
HEBOR3	HELBOR	ON NIS	294.279.791	1,600
IGTA3	IGUATEMI	ON NM	86.913.923	6,515
JHSF3	JHSF PART	CN NM	24.810.816	2,602
LOCC3	LOC COM PROP	ON NM	60.322.071	2,583
MIRV3	MIRV	ON NM	289.811.954	7,939
MULT3	MULTIDIAN	CN NZ	270.279.854	12,398
TCSA3	TECNISA	ON NIS	54.779.816	1,351
TEND3	TENDA	ON NIS	99.197.204	4,842
TRIS3	TRISUL	ON NM	79.617.212	1,690
Quantidade Teórica Total			3.806.286.643	100,000
Redutor			51.946.949.502/620	

- O objetivo do IMOB é ser o indicador do desempenho médio das cotações dos ativos de maior negociabilidade e representatividade dos setores da atividade imobiliária compreendidos por exploração de imóveis e construção civil.

Passado a exposição dos fundos imobiliários, apresenta-se a seguir, a classe de ativos que também fará parte de nossa estratégia de investimento neste fundo de fundos.

As ações são uma classe de ativos mais antiga e vultosa em termos de capital e quantidade de investidores. O Ibovespa é o principal indicador de desempenho das ações negociadas na B3 e reúne as empresas mais importantes do mercado de capitais brasileiro. Foi criado em 1968 e, ao longo desses 50 anos, consolidou-se como referência para investidores ao redor do mundo.

A B3 registra mais de 1,690 milhão de cadastros de investidores pessoas físicas em ações até dezembro de 2019, o que representa um crescimento de mais de 100% na quantidade de contas desde o começo do ano, quando havia 813 mil cadastros.

O volume financeiro médio diário negociado na B3 no segmento de ações, que contempla o mercado à vista e derivativos sobre ações, subiu 57,1% em dezembro ante o mesmo mês de 2018, para R\$ 22,920 bilhões. Na comparação com novembro, houve alta de 17,3%.

O ambiente atual de juros baixos e procura por alternativas de investimentos em renda variável também favorece o produto, como pode-se observar nos gráficos a seguir:

A



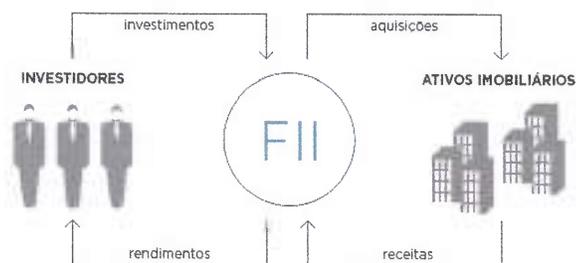
Fonte: Broadcast e Mérito Investimentos

A

## As Vantagens dos FIs e Ações

Vantagens de investir em Fundos Imobiliários:

- Facilidade: Apresenta uma transação mais fácil de ser realizada do que a compra de um imóvel, sem os diversos trâmites burocráticos de um imóvel físico;
- Liquidez: os fundos imobiliários possuem uma liquidez maior que de um imóvel comparativamente;
- Custos de compra e venda: nos imóveis tem-se a comissão da imobiliária, estipulada em torno de 6% do valor total da venda e nos FIs há uma taxa mínima de corretagem;
- Rentabilidade: costuma ser maior do que um imóvel físico, tendo em vista que normalmente é investido em ativos comerciais usados pelas empresas, como prédios e shoppings;
- Isenção de Imposto de Renda: toda renda que o investidor, pessoa física com menos de 10% das cotas, é isenta do Imposto de Renda.



Vantagens de investir em Ações:

- Diversificação dos investimentos;
- Aplicação em ações de empresas consistentes;
- Não precisa de um alto valor monetário para o início dos investimentos;
- Não há período de carência, podendo ser vendido a qualquer instante;
- Bom potencial de retorno a médio e longo prazo;
- Fácil Acesso.

## Destinação dos Recursos

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

Os recursos serão aplicados pelo Gestor, de forma discricionária, de acordo com os limites de concentração previstos na Política de Investimento, preponderantemente em cotas de FII que tenham sido emitidas no âmbito de uma oferta pública registrada na

X

CVM ou dispensada de registro, tanto no mercado primário como no secundário, observados os critérios e disposições previstos no Regulamento.

O Fundo poderá utilizar os recursos da Oferta para adquirir cotas de FII administrados ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou suas afiliadas, conforme o Regulamento.

A análise considera a captação e alocação do Valor da Oferta, ou seja R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) não incluindo o Custo Unitário de Distribuição. Caso a captação alvo não seja integralmente atingida, ou seja, captação parcial ou inferior ao alvo, conseguimos readequar as alocações e ponderar proporcionalmente, de forma a não afetar ou impactar o resultado deste estudo de viabilidade. O mesmo racional se aplica nos casos de lotes extra e adicional serem necessários, para atender a demanda por cotas do fundo.

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

O Fundo poderá subscrever Cotas de FII e Ações em ofertas públicas primárias ou adquiri-las em mercado secundário, bem como negociar, comprar, exercer ou alienar a terceiros o direito de preferência para a subscrição ou aquisição de Cotas de FII e Ações Imobiliárias.

Quando aplicável, foi considerado o CDI conforme curva de juros vigente à data da realização do Estudo e de acordo com o previsto no Boletim Focus, divulgado pelo Banco Central em 7 de fevereiro de 2020; utilizou-se o IPCA como índice de inflação, em conformidade com o informado e projetado no Boletim Focus, divulgado na mesma data e foi utilizada a carteira teórica do IFIX constante neste documento para a data base do Boletim de Dezembro/20 divulgada pela B3.

**Focus** | MEDIANAS DAS EXPECTATIVAS DE MERCADO | 27 de março de 2020

	2020			2021			2022			2023		
	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comp. semanal*	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comp. semanal*	Hoje	Comp. semanal*	Hoje	Comp. semanal*
<b>IPCA (p.a.)</b>	3,19	4,4	2,94	▲ (1)	3,75	3,66	3,57	▼ (3)	3,50	▲ (25)	3,50	▲ (36)
<b>IPCA (p.a.) últimos 5 dias úteis</b>	3,20	2,90	2,67	▼ (3)	3,70	3,57	3,50	▼ (3)	3,50	▲ (35)	3,50	▲ (35)
<b>PIB (var. %)</b>	2,17	1,48	-0,48	▼ (1)	2,50	2,50	2,50	▲ (159)	2,50	▲ (101)	2,50	▲ (56)
<b>CÂMBIO (R\$/US\$)</b>	4,20	4,50	4,50	▲ (1)	4,15	4,29	4,30	▲ (2)	4,24	▲ (6)	4,30	▲ (2)
<b>SELIC (p.a.)</b>	4,25	3,75	3,50	▼ (1)	5,75	5,25	5,00	▼ (1)	6,00	▲ (1)	6,25	▲ (2)

\* comportamento dos indicadores desde o último Focus; os valores entre parênteses expressam o número de semanas em que vem ocorrendo o último comportamento.

▲ Aumento    ▼ Diminuição    ▲ Estabilidade em relação ao Focus anterior

<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20200327.pdf>

## Alocação por classe de ativo

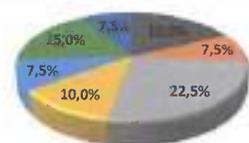
Considerando as restrições e critérios previstos na Política de Investimentos, optou-se, neste Estudo, pela seguinte alocação dos recursos da 2ª Emissão de forma ideal:

- (i) 85% (oitenta e cinco por cento) em de Cotas de FII;
- (ii) 15% (quinze por cento) em Ações Imobiliárias.

As Cotas de FII foram divididas conforme sua classificação por segmentos de atuação ou destinação dos imóveis. Utilizou-se uma carteira teórica de fundos participantes do IFIX como referência, ponderou-se a participação dos principais fundos deste mercado e o quanto cada segmento tem de representatividade. Buscamos evitar uma exposição excessiva em função da posição detida em Ações de empresas do setor. Já quanto à alocação em Ações, os recursos foram divididos conforme a atratividade de cada empresa, utilizando a experiência prática de mercado e expertise da gestão no segmento em que atua desde 2013.

Estipulou-se uma ponderação por ativo participante em função da Classe de Ativos, onde os Fundos Imobiliários detêm maior peso, bem como por Segmento, onde os ativos mais sedimentados e consolidados foram privilegiados, dada a orientação inicial deste estudo de formar uma carteira com ativos sólidos e com perpetuidade em seus setores.

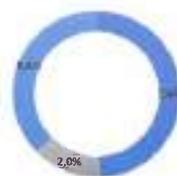
CARTEIRA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS



■ Recebíveis ■ Educacional ■ Escritório ■ Incorporação  
■ Logístico ■ Shopping ■ Varejo

• % em relação ao patrimônio total

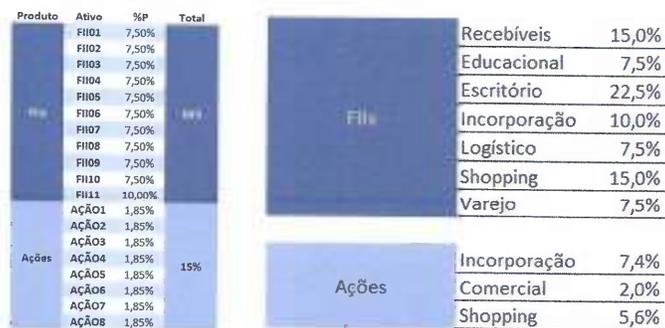
CARTEIRA DE AÇÕES IMOBILIÁRIAS



■ Incorporação ■ Comercial ■ Shopping

• % em relação ao patrimônio total





● Idealização da carteira conforme estratégia inicial

Fonte: Mérito Investimentos

## 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.

Captação R\$	12 Meses		24 Meses		36 Meses		48 Meses		60 Meses	
Captação R\$	200.000.000,00		200.000.000,00		200.000.000,00		200.000.000,00		200.000.000,00	
<b>Receita Total R\$</b>	<b>18.225.116,81</b>		<b>20.507.250,43</b>		<b>22.689.899,87</b>		<b>25.011.686,70</b>		<b>28.332.514,23</b>	
Rendimentos de Filis Investidos	12.696.377,75	70%	14.323.890,03	70%	15.639.799,05	69%	16.916.482,64	68%	18.637.234,53	66%
Ganho de Capital de Fil (Liq)	2.209.090,91	12%	2.667.954,55	13%	3.236.727,27	14%	3.762.695,45	15%	4.563.785,45	16%
Dividendos de Ações	207.648,15	1%	229.505,85	1%	251.369,55	1%	281.308,60	1%	323.144,24	1%
Ganho de Capital de Ações (Liq)	2.850.000,00	16%	3.150.000,00	15%	3.450.000,00	15%	3.960.000,00	16%	4.743.750,00	17%
Receita de Renda Fixa (Liq)	162.000,00	1%	136.000,00	1%	112.000,00	0%	91.200,00	0%	64.600,00	0%
<b>Despesas R\$</b>	<b>2.765.100,00</b>		<b>3.105.000,00</b>		<b>3.360.750,00</b>		<b>3.652.487,50</b>		<b>4.039.860,88</b>	
Taxa de Administração	2.000.000,00	72%	2.080.000,00	67%	2.184.000,00	65%	2.293.200,00	63%	2.430.792,00	60%
Taxa Performance	465.000,00	17%	710.000,00	23%	855.000,00	25%	1.012.000,00	28%	1.244.417,00	31%
Outras Despesas	300.000,00	11%	315.000,00	10%	330.750,00	10%	347.287,50	10%	364.651,88	9%
<b>Resultado R\$</b>	<b>15.360.116,81</b>		<b>17.402.350,43</b>		<b>19.329.149,87</b>		<b>21.359.199,20</b>		<b>24.292.653,35</b>	
Distribuição	14.592.110,97	95%	16.532.232,90	95%	18.354.132,88	95%	20.291.239,24	95%	23.078.020,68	95%
Rendimentos por Cota	7,30		8,27		9,18		10,15		11,54	
Total de Cotas	2.000.000		2.000.000		2.000.000		2.000.000		2.000.000	
<b>Não Normalizado por Cota Mês*</b>	<b>0,56</b>		<b>0,64</b>		<b>0,71</b>		<b>0,78</b>		<b>0,89</b>	

\* ajuste semestral do preço de 5%

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

Vale ressaltar que, em caso de captação parcial, a rentabilidade do Fundo apresentada na tabela acima ocorrerá de maneira proporcional ao montante captado.

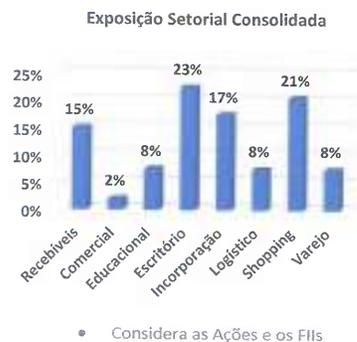
Fonte: Mérito Investimentos



- **Rendimentos de FII's Investidos:** considerou-se a renda cheia anual para os fundos escolhidos, perpetuando o reinvestimento e a expectativa de crescimento anual de seus resultados recorrentes.
- **Ganho de Capital de FII (Liq):** montante estimado de lucro líquido com operações que levem ao desinvestimento ao longo do ano (oportunidades que se apresentem por novas emissões ou distorções de preços a mercado).
- **Dividendos de Ações:** parcela dos lucros distribuídos pelas empresas listadas investidas, como a filosofia das empresas do segmento é de crescimento, a maior parte do lucro é reinvestida no próprio negócio pela direção.
- **Ganho de Capital de Ações (Liq):** a aquisição de ativos descontados deve mostrar o resultado ao longo do tempo, com a correta precificação de risco x retorno as posições montadas serão desinvestidas e o lucro gerado nas operações distribuído aos cotistas.
- **Receita de Renda Fixa (Liq):** decrescente ao longo do período por maior disponibilidade de liquidez no período pós captação de recursos e estimada com base numa posição mínima de caixa disponível para oportunidades ou entre períodos de realocação (base CDI Focus).
- **Taxa de Administração:** considerou-se o custo total de 1% (0,8% gestão + 0,2% administração).
- **Taxa de Performance:** estimativa de desempenho médio, com base em cenário idealizado esperado.
- **Outras Despesas:** taxas diversas relacionadas ao funcionamento do fundo, B3/CVM entre outros.

Classe	Segmento	Alocação	Alocação Ideal
FII's	Recebíveis	15,0%	R\$ 30.000.000,00
	Educacional	7,5%	R\$ 15.000.000,00
	Escritório	22,5%	R\$ 45.000.000,00
	Incorporação	10,0%	R\$ 20.000.000,00
	Logístico	7,5%	R\$ 15.000.000,00
	Shopping	15,0%	R\$ 30.000.000,00
	Varejo	7,5%	R\$ 15.000.000,00
Ações	Incorporação	7,4%	R\$ 14.800.000,00
	Comercial	2,0%	R\$ 4.000.000,00
	Shopping	5,6%	R\$ 11.100.000,00
Caixa*		0,1%	R\$ 100.000,00
			R\$ 200.000.000,00

\* em alocação máxima



## Comparativo de Fundos de Fundos

Observa-se os resultados distribuídos ao longo do último ano de existência dos principais fundos imobiliários criados com o objetivo de gerir carteiras (FoF - Fund of Funds ou Fundo de Fundos). Nota-se nos resultados praticados e estimados a aderência no cenário atual (**ainda que se pondere a entrada da maioria dos fundos em patamares de preços inferiores para formação de suas carteiras atuais**), conforme gráfico e tabela a seguir:



Comparativo de dividendos distribuídos

FH	M3M	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	Out/19	Cota Fechada	Dividend Yield
KFOF11	Kinea FoF*	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,46	0,52	0,56	0,68	0,54	0,54	0,54	0,85	100,00	4,7%
BCIA11	Bradesco FoF	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,80	0,85	1,00	0,85	0,85	0,85	0,85	142,36	6,0%
BCFF11	Pactual FoF	0,53	0,53	0,58	0,58	0,53	0,43	0,53	0,53	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	93,30	6,9%
MFAI11	Merito FoF**													8,90	100,00	7,3%
BPFF11	Plural FoF	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,65	0,75	0,75	0,70	0,65	0,65	0,65	104,99	7,4%
CXRI11	Caixa RB FoF	7,00	7,00	10,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	110,02	7,9%
RBRF11	RBR FoF	0,65	0,65	0,52	0,65	0,75	0,80	1,00	1,00	0,78	0,70	0,60	0,65	0,65	105,10	8,3%
MGFF11	Mogno FoF	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,75	0,90	0,90	0,80	0,75	0,70	0,70	0,70	104,21	8,6%
HFOF11	Hedge FoF	0,54	0,54	0,54	0,75	0,95	1,00	1,25	1,30	1,40	0,57	0,58	0,60	0,60	104,65	9,6%

Tabela de dados

Fonte: Mérito Investimentos



## Conclusão

Com base nos dados apresentados, premissas e estimativas de resultados acima apresentados, espera-se uma TIR anual de aproximadamente 13,27% líquida de despesas administrativas e operacionais do fundo.

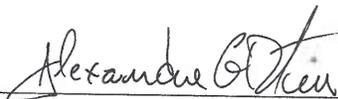


Fonte: Mérito Investimentos

Tal conclusão **NÃO** representa qualquer garantia, presente ou futura, da rentabilidade de cotas do fundo, nem mesmo constituem garantia por parte do Gestor quanto a obtenção de rentabilidade esperada.

São Paulo, 19 de maio de 2020.

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



**MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**

Gestor e Coordenador Contratado

Por: Alexandre Guilger Despontin

Cargo: Diretor Presidente

**ANEXO VI**

---

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos  
Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis acompanhadas do  
Relatório dos Auditores Independentes 31 de  
dezembro de 2019



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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

**Índice**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis .....	03
Balanços patrimoniais .....	07
Demonstração dos resultados do período.....	08
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	09
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....	11

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos Quotistas e ao Administrador do

### **Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as suas respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira do Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de novembro (início das operações ) a 31 de dezembro de 2019 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas estão descritas na seção a seguir intitulada: “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

### **Outros assuntos – início das operações**

O Fundo foi constituído em 18 de dezembro de 2018, contudo, somente iniciou suas operações em 01 de novembro de 2019 e por esse motivo não estão sendo apresentadas demonstrações comparativas. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse tema.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

#### **a) Investimentos em Fundo Imobiliário**

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo detinha o investimento no Fundo Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário cujo montante representava 87,99% do seu ativo total. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4.2. o Fundo avalia este investimento pelo valor de mercado tomando como base as informações financeiras dos investimentos. Devido a representatividade desse ativo consideramos este tema um dos principais assuntos de auditoria.

#### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria consistiram em abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em fundos de investimento imobiliário e incluíram entre outros a comparação dos preços da carteira de ativos com cotações de mercado e recálculo as posições detidas pelo Fundo e conciliação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo.

Baseado nos procedimentos de auditoria realizados não identificamos distorções significativas nos cálculos e nas práticas contábeis utilizadas pela Administração de forma que os valores e as informações divulgadas às demonstrações contábeis estão apresentados com razoabilidade.

#### **Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando divulgando quando aplicável os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis tomadas em conjunto estão livres de distorção relevante independentemente se causada por fraude ou erro e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando individualmente ou em conjunto possam influenciar dentro de uma perspectiva razoável as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso pela Administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião se as divulgações forem inadequadas;
- Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório, todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito entre outros aspectos do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência incluindo quando aplicável as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objetos de comunicação aos responsáveis pela governança determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto ou quando em circunstâncias extremamente raras determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem dentro de uma perspectiva razoável superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2020.

**Pemom Auditores Independentes S.S.**  
CRC 2SP 031.056/O-2



**Emerson Fabri**  
Contador CRC 1SP 236.656/O-6



**Raphael Teixeira Maciel**  
Contador CRC 1SP 302.257/O-5

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 (Valores expressos em Reais - R\$)

Ativo	Notas	31/12/2019	% do PL	Passivo	Notas	31/12/2019	% do PL
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Cotas de Fundo de Investimento	4.1	5.370	0,16%	Taxa de Administração e Gestão	5	4.869	0,14%
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	4.2	3.042.046	90,28%				
Ações de Companhias Abertas	4.3	327.080	9,71%				
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>3.374.496</b>	<b>100,14%</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>4.869</b>	<b>0,14%</b>
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Cotas integralizadas	7	2.800.000	83,10%
				Lucros acumulados	8	569.627	16,90%
						<b>3.369.627</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>3.374.496</b>	<b>100,14%</b>	<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>3.374.496</b>	<b>100,14%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

### Demonstrações do resultado para o período de 01 de novembro a 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>01/11 a 31/12/2019</u>
<b>Composição do resultado do exercício</b>		
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>578.452</b>
Receita com Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		525.236
Receita com Cotas de Fundo de Investimento		636
Receita com Ações de Companhias Abertas		52.581
<b>Outras receitas/despesas operacionais</b>		<b>(8.825)</b>
Despesas de Taxa de Administração e Gestão	10	(4.884)
Despesas de Corretagem	10	(126)
Taxa de Fiscalização ANBIMA	10	(3.454)
Outras despesas	10	(361)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>569.627</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

**Demonstrações das mutações do patrimônio social para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019 (Valores expressos em Reais - R\$)**

	Notas	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>		-	-	-
Integralização de cotas (constituição do Fundo)	8	2.800.000	-	<b>2.800.000</b>
Resultado do exercício	-	-	569.627	<b>569.627</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>2.800.000</b>	<b>569.627</b>	<b>3.369.627</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

## Demonstração dos fluxos de caixa para o período de 01 de novembro a 31 de dezembro de 2019 (Valores expressos em Reais - R\$)

	<u>01/11 a</u> <u>31/12/2019</u>
<b>Das atividades operacionais</b>	
Resultado do período	<u>569.627</u>
<b>Ajuste ao lucro do exercício</b>	
Valorização/ Desvalorização de Cotas de Fundo de Invest. Imob.	(522.937)
Valorização/ Desvalorização de Cotas de Fundo de Invest.	(636)
Valorização/ Desvalorização de Valores Mobiliários Listados	(52.455)
<b>Decréscimo/(acrécimo) em ativos</b>	
Cotas de Fundo de Investimento	(4.734)
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	(2.519.108)
Receita com Ações de Companhias Abertas	(274.625)
Taxa de Administração e Gestão	4.868
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<u>(2.800.000)</u>
Aporte de capital da aquisição do fundo	2.800.000
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades financiamento</b>	<u>2.800.000</u>
<b>Diminuição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>-</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	
No início do período	-
No final do período	-
<b>Diminuição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

(Em Reais - R\$)

---

### **1. Contexto operacional**

O Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda. foi constituído juridicamente em 18 de dezembro de 2018, entretanto, iniciou suas operações em 01 de novembro de 2019 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e investidores qualificados que tenham por objetivo investimento de longo prazo sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

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

#### **Aprovação das demonstrações contábeis**

Em 30 de março de 2020 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

### **2. Base de preparação e elaboração das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas e são apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nºs 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

O exercício social do Fundo se encerra em 31 de dezembro de cada ano, entretanto, devido as operações do Fundo terem iniciado em 01 de novembro de 2019 as demonstrações contábeis apresentadas não contemplam o resultado do exercício e o fluxo de caixa completo com 12 meses, bem como as demonstrações contábeis comparativas.

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

(Em Reais - R\$)

---

### **2.1. Base de mensuração**

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

### **2.2. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis**

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

## **3. Descrição das principais práticas contábeis**

### **a) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação que são prontamente conversíveis e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

### **b) Classificação dos instrumentos financeiros**

#### **(i) Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

#### **(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos do custo de transação exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Os ativos financeiros são incluídos para fins de mensuração em uma das seguintes categorias:

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

(Em Reais - R\$)

---

- **Ativos financeiros para negociação**

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa sendo contabilizados pelo valor de mercado em que as perdas e/ou os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento**

Essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento.

Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Em geral os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo que é considerado equivalente ao preço de transação.

Os instrumentos financeiros não mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretada como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas agindo deliberadamente e com prudência em uma transação em condições regulares de mercado.

A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de riscos associadas a ele.

Como regra geral variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado em suas respectivas contas de origem.

- (iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

(Em Reais - R\$)

---

- **Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:** Cotas de Fundo de Investimento;
- **Aplicações financeiras de natureza imobiliária:** Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário;
- **Ações de Companhias Abertas:** ações de Companhias Abertas.

### c) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulante.

### d) Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

### 3.1. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas.

Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

(Em Reais - R\$)

---

### e) Lucro por cota

- Cotas de Fundos de Investimentos: são atualizadas diariamente pelo respectivo valor da cota;
- Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários e Ações de Companhias Abertas:
  - ✓ Negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão: as Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e Ações de Companhias Abertas são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores ou pelo valor patrimonial de cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados quando o valor da cota negociada não reflete o valor justo conforme a política de precificação da Administradora que segue as diretrizes do manual de apreçamento do custodiante/controlador;
  - ✓ Não Negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão: as aplicações em cotas de fundos de investimentos são atualizadas mensalmente com base no valor patrimonial da cota divulgada pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

## 4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

### 4.1. De natureza não imobiliária

- Cotas de fundos de investimento

	<b>31/12/2019</b>
Investimento em Cotas de Fundo de Investimento	<b>5.370</b>

Planner Fundo de Investimento Multimercado é administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda..

As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

A rentabilidade é determinada pela variação do Certificados de Depósitos Interbancários (CDI).

### 4.2. De natureza imobiliária

O Fundo possui cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) conforme a seguir:

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

(Em Reais - R\$)

	Ticker	31/12/2019			
		Quantidade	Valor da cota	R\$	% (*)
Mérito Desenv. Imobiliário I FII	MFII11	22.500	131.96	2.969.100	0,9760
Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários FII	BAR111	500	109.90	54.950	0,0181
General Shop. Ativo e Renda Fundo de Investimento Imobiliário FII	FIGS11	200	89.98	17.996	0,0059
		<b>23.200</b>	<b>331.84</b>	<b>3.042.046</b>	<b>1,0000</b>

(\*) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

### 4.3. Ações de Companhias Abertas

	Ticker	31/12/2019			
		Quantidade	Valor da ação	R\$	% (*)
Construtora Tenda S/A	TEND3	1.700	30.19	51.323	0,1569
MRV Eng. e Partic. S/A	MRVE3	2.000	21.55	43.100	0,1318
Gafisa S.A.	GFSA3	3.900	8.67	33.813	0,1034
Eztec S.A.	EZTC3	800	51.9	41.520	0,1269
Direcional Engenharia S.A.	DIRR3	2.700	15.00	40.500	0,1238
Cyrela Brazil Realty S.A.	CYRE3	1.300	29.69	38.597	0,1180
Cyrela Commercial Properties S.A.	CCPR3	1.500	25.41	38.115	0,1165
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.	ALSO3	800	50.14	40.112	0,1226
		<b>14.700</b>	<b>232.55</b>	<b>327.080</b>	<b>1,000</b>

(\*) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre ações de Companhias Abertas.

## 5. Taxa de administração e de performance

### a) Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração será devida pelo Fundo uma remuneração equivalente a 1,0% ao ano calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas sendo que:

- 0,195% ao ano apurados da forma acima serão destinados diretamente ao Administrador observado o valor mínimo de R\$ 22.500 a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;
- 0,80% apurados da forma acima serão destinados diretamente ao Gestor observado o valor mínimo de R\$ 25.000 a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;
- A taxa máxima de custódia recebida pelos serviços indicados acima a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo observado o valor mínimo de R\$ 2.500,00 a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses.

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

(Em Reais - R\$)

---

O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 986. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 houve apropriação de despesa a título de taxa de administração de R\$ 986.

### **b) Taxa de performance**

Pelo serviço de gestão adicionalmente será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% do que exceder a variação de 100% do CDI a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente até o quinto dia útil do primeiro mês do semestre subsequente diretamente para o Gestor a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas independente da Taxa de Administração.

A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último dia útil de cada mês conforme mencionado no regulamento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 não houve apropriação de despesa a título de taxa de performance.

## **6. Emissão e resgate de 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.

Todas as Cotas têm direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Os Cotistas participaram em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

Os Cotistas do Fundo (i) não podem exercer 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 ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

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

Em novembro de 2019 a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo foi encerrada com uma captação de R\$ 2.800.000,00.

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

(Em Reais - R\$)

### 7. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos Cotistas no mínimo 95% dos resultados apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado na forma da legislação aplicável em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas mensalmente até o décimo dia útil do mês subsequente ao período de apuração e somente farão jus aos rendimentos os cotistas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último dia útil do mês de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência cuja base de cálculo demonstramos a seguir:

	01/11 a 31/12/2019
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	578.452
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(8.825)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>569.627</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(550.520)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	4.994
<b>(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição</b>	<b>24.101</b>
Resultado distribuído no exercício	-
<b>Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído</b>	<b>0%</b>

#### 7.1. Legislação tributária

O Fundo conforme legislação em vigor é isento de impostos tais como: PIS, COFINS e imposto de renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas).

Para usufruir deste benefício tributário conforme determina a Lei nº 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribua pelo menos a cada seis meses 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;*
- ii. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% das cotas do Fundo.*

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

(Em Reais - R\$)

---

### 7.1.1. Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

### 7.1.2. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;*
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas;*
- iii. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.*

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas dos Fundos de Investimento Imobiliário por qualquer beneficiário inclusive por pessoa jurídica isenta sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

## 8. Patrimônio líquido

### 8.1. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2019 o patrimônio líquido está representado por 28.000 cotas com valor patrimonial de R\$ 120,34 totalizando um valor de R\$ 2.800.000,00.

### 8.2. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos são demonstrados como segue:

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

(Em Reais - R\$)

Data	Valor da Cota	Rentabilidade em %	
		Mensal	Acumulada
29/11/2019	113,5056086	-	-
31/12/2019	120,3438325	6,02%	6,02%

### 9. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas ou contra a Administradora do Fundo.

### 10. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 01 de novembro a 31 de dezembro de 2019 é assim apresentado:

	01/11 a 31/12/2019	% PL
<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>3.273.892</b>	-
<b>Despesas administrativas</b>	<b>(8.825)</b>	-0,27%
Taxa de Administração e Gestão	(4.884)	-0,15%
Despesas de corretagem	(126)	-0,00%
Taxa de Fiscalização ANBIMA	(3.454)	-0,11%
Outras despesas	(361)	-0,01%

### 11. Serviços de controladoria, custódia e escrituração

A Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. presta serviços de controladoria, custódia e escrituração de cotas de acordo com as normas legais e regulamentares.

### 12. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplicava o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011 para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação da mensuração do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

a.) **Nível 1:** o valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimentos negociados em mercado ativos é baseado nos preços de mercado cotado na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

(Em Reais - R\$)

**b.) Nível 2:** o valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimentos que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da Entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado o instrumento estará incluído no Nível 2;

**c.) Nível 3:** se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

<b>Ativos</b>				
<b>Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Saldo total</b>
Cotas de Fundo de Investimento	5.370	-	-	<b>5.370</b>
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	3.042.046	-	-	<b>3.042.046</b>
Ações de Companhias Abertas	327.080	-	-	<b>327.080</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>3.374.496</b>	-	-	<b>3.374.496</b>

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

### 13. Riscos associados ao Fundo

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos o Fundo e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

**(i) Risco de 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 não admitindo resgate de cotas o quotista interessado em alienar suas cotas deverá encontrar sob sua exclusiva responsabilidade um comprador para sua participação. O quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar;

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

(Em Reais - R\$)

---

- (ii) **Dificuldades financeiras do incorporador/construtor:** o empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de 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 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;
- (iii) **Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios:** 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. Além disso o Governo Federal, o Banco Central do Brasil (BACEN), a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo;
- (iv) **Riscos de mercado:** os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;
- (v) **Risco de descontinuidade:** nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade a qualquer título em decorrência desse fato;

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

(Em Reais - R\$)

---

- (vi) **Risco de crédito:** consiste no risco dos emissores de títulos de renda fixa ou variável que integram a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto a principal como as respectivos juros e correção monetária de suas dívidas para com o Fundo o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso o Fundo pode não conseguir alugar determinado imóvel conforme suas previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos na mesma região e ausência de demanda. Nesses casos o investimento no Fundo poderá gerar retornos diferentes ou até prejuízos;
- (vii) **Risco de desapropriação:** de acordo com o sistema legal brasileiro o bem imóvel poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e conseqüentemente o resultado do Fundo;
- (viii) **Outros riscos exógenos ao controle da Administradora:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora tais como: moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros e imobiliários integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais caso materializados poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das cotas;
- (ix) **Demais riscos:** o Fundo 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.

### 14. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 S.A. – Brasil, Balcão e estão à disposição dos cotistas na sede da Administradora.

### 15. Serviços de auditoria e consultoria

- (a) Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 informamos que o Fundo contratou a Pemom Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço;
- (b) As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

(Em Reais - R\$)

---

### **16. Eventos subsequentes**

#### **16.1. Emissão de Cotas**

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 11 de fevereiro de 2020 foi aprovada a realização da 2ª (segunda) emissão de Cotas a serem objetos de Oferta Pública nos termos da Instrução CVM nº 400.

Serão emitidas no máximo 2.000.000 (dois milhões) de novas Cotas ao preço unitário de R\$ 100,00 por Cota.

#### **16.2. COVID-19**

Em 31 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o Corona vírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global.

O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado que somado ao impacto potencial do surto aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e podem gerar impactos relevantes nos valores reconhecidas nas demonstrações contábeis.

Considerando os possíveis impactos desse surto na posição patrimonial e financeira do Fundo a Administração avaliou sua capacidade de continuar em operação no futuro previsível.

A avaliação da Administração considera premissas relevantes como por exemplo: preço do mercado dos ativos, volatilidade e liquidez.

Tais premissas foram atualizadas para considerar os principais cenários possíveis esperados pelo Fundo com base em todas as informações relevantes disponíveis até a data de autorização para emissão dessas demonstrações contábeis e especificamente as incertezas relacionados ao surto do COVID-19 como também as medidas tomadas pelo Fundo para mitigar os impactos do surto nas operações e nas demonstrações contábeis, portanto, as demonstrações contábeis foram preparadas baseadas no pressuposto de continuidade operacional.

O Fundo avaliou que houve uma redução de 25% do patrimônio líquido do Fundo em decorrência do surto do COVID-19. O patrimônio líquido em março/2020 é de R\$ 2.520 (R\$ 3.370 em dezembro/2019).

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

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

(Em Reais - R\$)

---

A Administração analisou os eventos ocorridos entre a data base das demonstrações contábeis e a data de sua divulgação e não identificou outros aspectos que requeiram divulgação consoante a legislação vigente.

Planner Trustee Dist. De Tit. De Val. Mob. Ltda.  
Administrador

Reinaldo Dantas  
Contador CT CRC 1 SP110330/O-6

X-X-X-X-X

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VII**

---

**MODELO DO TERMO DE ADESÃO E CIÊNCIA DE RISCO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO**

**MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII –  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ Nº 32.397.369/0001-76**

**Identificação do investidor:**

Nome completo/Razão ou Denominação Social:			Telefone/Fax:
Endereço:	Complemento:	CEP:	Cidade/UF/País:

**Informações do investidor pessoa física:**

Nacionalidade:	Data de Nascimento:	Estado Civil:	Profissão:
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF:	E-mail:

**Informações do investidor institucional:**

CNPJ:			
Representantes legais:		Telefone/Fax do representante legal:	
Cédula de Identidade do representante legal:	Órgão Emissor:	CPF do representante legal:	E-mail do representante legal:
Procurador (conforme aplicável):			Telefone/fax:
Nacionalidade do procurador:	Data de Nascimento do procurador:	Estado civil do procurador:	Profissão do procurador:
Cédula de Identidade do Procurador:	Órgão Emissor:	CPF do procurador:	E-mail do procurador:

**O INVESTIDOR É REPRESENTADO, NESTE ATO, PELO COORDENADOR LÍDER, PELO COORDENADOR CONTRATADO OU PELA INSTITUIÇÃO CONSORCIADA ABAIXO QUALIFICADA:**

Razão ou Denominação Social:		CNPJ:	Telefone/Fax:
Endereço:	Complemento:	CEP:	Cidade/UF/País:

Representantes legais/procurador (procuração anexa):		Telefone/Fax do representante legal:	
Cédula de Identidade do representante legal:	Órgão Emissor:	CPF do representante legal:	E-mail do representante legal:

O investidor, acima qualificado ("Investidor"), na qualidade de subscritor de cotas da segunda emissão do **MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Cotas" e "Fundo", respectivamente), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo seu regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, administrado pela **PLANNER TRUSTEE 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.691, de 16 de novembro de 2012 ("Administrador"), vem pelo presente Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco ("Termo de Adesão"):

**I.** Declarar que:

- a)** Recebeu, leu e compreendeu este Termo de Adesão, a versão vigente do Regulamento e do prospecto da oferta pública das Cotas ("Prospecto" e "Oferta", respectivamente), devidamente atualizadas, incluindo, sem limitação, os capítulos e seções referentes ao objetivo e política de investimento do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e seus cotistas estão sujeitos, estando ciente e concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formaliza aqui a sua adesão ao Regulamento, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições;
- b)** Fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo e, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com o investimento nas Cotas;
- c)** Teve amplo acesso às informações que julga necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas fornecidas no Prospecto;
- d)** O investimento nas Cotas é adequado à sua situação financeira, ao seu nível de sofisticação, ao seu perfil e estratégia de investimento;
- e)** Obriga-se a manter sua documentação atualizada, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que o Administrador não poderá realizar o pagamento de amortizações das Cotas de sua titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação;

- f) Tem pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e legislação e regulamentação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;
  - g) Os recursos que serão utilizados na integralização de suas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida;
  - h) Está ciente de que as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, em uma única vez, mediante transferência eletrônica da conta corrente bancária ou conta de investimento aberta ou mantida pelo Investidor junto ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado ou à Instituição Consorciada, nas Datas de Liquidação indicadas no Prospecto; e
  - i) Obriga-se a prestar ao Administrador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por ele solicitadas.
- II.** Declarar que está de acordo e ciente:
- a) do objetivo e da política de investimento adotada pelo Fundo, inclusive de que os recursos correspondentes ao capital a ser investido serão aplicados preponderantemente nos seguintes "Ativos Imobiliários": (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; e (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
  - b) da composição da carteira do Fundo ("Carteira");
  - c) de (i) todos os riscos envolvidos em uma aplicação no Fundo; (ii) que todos os ativos componentes da Carteira poderão, em um primeiro momento, ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento em fundos de investimento; (iii) que o Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico; e (iv) que não há qualquer indicação na política de investimento do Fundo sobre a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, ficando a Carteira do Fundo 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;
  - d) dos valores de responsabilidade do Administrador e daqueles a serem pagos a título de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Ingresso e aos demais encargos do Fundo;
  - e) **DE QUE O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DE SUAS COTAS;**

- f)** da existência de quóruns qualificados para aprovação de certas matérias pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como quanto à possibilidade de serem realizadas algumas alterações no Regulamento sem prévia deliberação por referida Assembleia Geral de Cotistas, por força de regulamentação legal posterior;
- g)** de que o cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável, (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos detidos pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever;
- h)** de que não há limitação de subscrição ou aquisição, no mercado primário ou secundário, de Cotas por qualquer investidor, observado que, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada se o Investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- i)** de que, de acordo com a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, os dividendos distribuídos aos cotistas e os ganhos de capital auferidos pelo Fundo somente são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento) caso o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, não sendo 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;
- j)** de que todos os rendimentos que vierem a ser distribuídos a partir do momento da primeira Data de Liquidação serão distribuídos em igualdade de condições para todos os cotistas do Fundo, independentemente, portanto, da Data de Liquidação em que cada Cota houver sido integralizada;
- k)** de que os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantias do Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os cotistas do Fundo também poderão estar sujeitos, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas por ocasião de variação e perda do patrimônio líquido do Fundo;
- l)** de que, 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, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista do Fundo. O Administrador, o Gestor ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa

liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas do Fundo quando da amortização ou resgate de Cotas;

- m)** de que a existência de rentabilidade/performance do Fundo no passado não constitui garantia de rentabilidade/performance futura;
  - n)** de que a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros do Fundo;
  - o)** de que, sem prejuízo das divulgações relativas à Oferta através dos websites do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 (conforme abaixo definido) e da CVM, as divulgações relativas à Oferta poderão ser disseminadas, também, (i) por meio de aviso resumido publicado no jornal Valor Econômico, 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 nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ou (ii) por meio de correio eletrônico, de modo a garantir aos cotistas do Fundo e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas;
  - p)** de que a distribuição primária das Cotas será realizada no mercado de balcão não organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
  - q)** de que as Cotas integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa administrado pela B3, sendo certo que somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após o encerramento da Oferta; e
  - r)** de que os cotistas do Fundo não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.
- III.** Informar, ademais, que todas as comunicações a lhe serem enviadas pelo Administrador deverão ser encaminhadas para o seu e-mail indicado no preâmbulo deste Termo de Adesão, estando de acordo com tal método de comunicação e comprometendo-se a informar ao Administrador qualquer alteração com relação a este e-mail e/ou a pessoa de contato.
- IV.** Responsabilizar-se pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexactidão ou imprecisão das referidas declarações.
- V.** Não obstante as declarações prestadas no âmbito do item II, acima, declarar:
- a)** que a celebração deste Termo de Adesão e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Termo de Adesão, dos quais o Investidor seja parte ou aos quais o Investidor esteja vinculado;

- b)** se aplicável, que está devidamente constituído e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação aplicável, estando devidamente autorizado a operar;
- c)** se aplicável, que está devidamente autorizado e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Termo de Adesão, à assunção e cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto; e
- d)** se aplicável, que os representantes legais que assinam este Termo de Adesão têm poderes estatutários e/ou estão legitimamente outorgados para assumir em nome do Investidor as obrigações estabelecidas neste Termo de Adesão.

**VI.** Reconhecer:

- a)** a validade das ordens solicitadas por ele ou por seus representantes devidamente nomeados via fac-símile, e-mail e/ou telefone (ordens verbais), constituindo os registros contábeis realizados pelo Administrador prova irrefutável de transmissão dessas ordens, em todos os seus detalhes;
- b)** sua inteira e exclusiva responsabilidade sobre as ordens verbais suas ou de seus representantes devidamente nomeados, ou transmitidas por ele ou por seus representantes devidamente nomeados via fac-símile e/ou via e-mail, isentando desde já o Administrador de qualquer responsabilidade, custos, encargos e despesas advindos de reclamações ou litígios de qualquer natureza, relativos ou decorrentes da execução das referidas ordens.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Prospecto e/ou Regulamento.

[LOCAL], [DATA].

---

**[NOME DO INVESTIDOR]**

[por procuração **[NOME DO COORDENADOR LÍDER/ COORDENADOR  
CONTRATADO/INSTITUIÇÃO CONSORCIADA]]**

Investidor

Por:  
Cargo:

Por:  
Cargo: