

# PROSPECTO PRELIMINAR

## DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª EMISSÃO DO

### MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.157.247/0001-17

No montante de até

# R\$ 150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

Registro **CVM/SRE/RFI/2023/1=1**, em **1=1**  
Código ISIN das Cotas: **BRMCEMCTF006**  
Código de Negociação das Cotas na B3: **MCEM11**  
Classificação ANBIMA: "Tijolo", "Renda", "Gestão ativa", "Outros."



O **MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 46.157.247/0001-17, representado por sua administradora **Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o número 41.592.532/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", conforme o Ato Declaratório nº 19.203, expedido em 26 de outubro de 2021 ("Administrador" ou "Mérito DTVM") está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas ("Cotas"), integrantes da 5ª (quinta) emissão de Cotas do Fundo ("5ª Emissão"), todas nominativas e escriturais, em classe única, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), na Data de Liquidação, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo ser acrescido com as Cotas do Lote Adicional, sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472" e "Oferta", respectivamente). Nesse sentido, a critério do Coordenador Líder, poderá ser emitido um lote adicional de até 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertada ("Lote Adicional"), totalizando o montante de até R\$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondentes a 1.875.000 (um milhão e oitocentas e setenta e cinco mil) Cotas ("Montante Total da Oferta"). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do Artigo 74, da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). Desde que o Montante Mínimo da Oferta seja colocado, a Oferta poderá ser encerrada e as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Para mais informações acerca da distribuição parcial das Cotas, veja a seção "Outras Características da Oferta", sob o título "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 27 do presente Prospecto. A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito de registro ordinário, conforme o Artigo 28, Inciso IV, da Resolução CVM 160, sob regime de melhores esforços de colocação, e destinada aos Investidores (conforme definido abaixo), sob a coordenação e distribuição do Administrador ("Coordenador Líder"). O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, e devidamente habilitadas junto à B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"). As demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas (os "Participantes Especiais", que, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder no que toca à distribuição das Cotas, inclusive no que se refere ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor. As Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociadas no mercado de bolsa, ambos operacionalizados e administrados pela B3.

Os custos e despesas da Oferta, estimados em R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), conforme discriminado neste Prospecto, serão arcados com os recursos da Taxa de Distribuição Primária ("Taxa de Distribuição Primária"). A Taxa de Distribuição Primária não integra o Preço de Emissão e, portanto, de integralização das Cotas, e será destinada para o pagamento ou o reembolso das despesas incorridas na Oferta de Cotas do Fundo. Todas as despesas e custos da presente Oferta serão pagos pelo Fundo e reembolsados pelos Investidores, com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Caso os recursos captados com a Taxa de Distribuição Primária sejam, por qualquer razão, insuficientes para o pagamento da totalidade dos custos da Oferta, caberá ao Fundo custear essa diferença. Caso, após a última Data de Liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 6 A 18 DESTES PROSPECTO.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER, DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS, DA CVM E DA B3.**

**É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 18 DE OUTUBRO DE 2023. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO CONFIRMADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.**

A DATA DESTES PROSPECTO É 07 DE DEZEMBRO DE 2023

Coordenador Líder/Administrador

Assessor Legal



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## AVISOS IMPORTANTES

**ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 10 DE OUTUBRO DE 2023. ADICIONALMENTE, A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE DESDE 02.10.2023 ("CÓDIGO ANBIMA").**

**ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA 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, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO 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 O INVESTIDOR. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PARTICIPANTES DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTOARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.**

**A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA A CONDIÇÕES QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO EMISSOR, E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DO EMISSOR.**

**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 PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1. ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
Breve Descrição da Oferta.....	1
Apresentação da classe decotas, conforme o caso, com as informações que o Administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	1
Identificação do público-alvo .....	2
Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	2
Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....	2
Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta .....	2
Quantidade de Cotas a ser Ofertadas .....	3
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>	<b>4</b>
Destinação de Recursos .....	4
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>6</b>
Riscos relacionados à liquidez.....	6
Risco relativo à concentração e pulverização. ....	6
Risco de diluição. ....	7
Não existência de garantia de eliminação de riscos. ....	7
Riscos de Mercado .....	7
Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado.....	8
Risco de Colocação Parcial da Oferta .....	9
Risco de Não Concretização da Oferta.....	9
Risco de desapropriação. ....	9
Risco de sinistro. ....	9
Riscos Ambientais: Contingências e Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais .....	9
Risco de concentração da carteira do Fundo. ....	10
Risco de concentração e preponderância das decisões. ....	10
Risco relacionado à participação do Fundo no Consórcio Cortel SP.....	10
Riscos macroeconômicos gerais. ....	11
Risco jurídico.....	11
Riscos de crédito.....	11
Riscos do Incorporador/Construtor. ....	11
Riscos de prazo. ....	11
Riscos de Liquidez das Cotas .....	11
Riscos de Liquidez da Carteira do Fundo .....	12
Risco de Mercado.....	12
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos .....	12
Risco do Estudo de Viabilidade.....	12
Risco da administração dos imóveis por terceiros.....	13
Risco de a Rentabilidade estar Vinculada à Política de Investimento .....	13
Risco de Despesas Extraordinárias .....	13
Risco de depreciação do investimento.....	13
Risco de Potencial Conflito de Interesse .....	13
Risco relacionado à disseminação de doenças transmissíveis. ....	13
Risco de Aporte de Recursos Adicionais .....	14
Risco de Perda da isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário .....	14
Risco de Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários.....	14
Riscos de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo .....	14
Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior.....	15
Criação para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.....	15
Risco de Custos Relativos a Eventuais Reclamações de Terceiros .....	15
Risco de Crédito das Cotas de FII.....	15
Desempenho Passado.....	16
Risco de Alteração do Regulamento.....	16
Risco Jurídico .....	16

Risco Regulatório .....	16
Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis .....	16
Risco dos Custos Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas Serão Liquidadas junto ao Escriturador .....	17
Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta .....	17
Riscos Atrelados aos Fundos Investidos .....	17
Risco de Governança .....	17
Risco Operacional .....	18
Risco da Possibilidade de Amortização das Cotas .....	18
Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários .....	18
Informações contidas neste Prospecto .....	18
<b>5. CRONOGRAMA INDICATIVO .....</b>	<b>19</b>
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....</b>	<b>21</b>
Histórico das negociações .....	21
Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas .....	21
Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) .....	22
Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação.....	22
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....</b>	<b>23</b>
Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas .....	23
Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	23
Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta ...	23
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>27</b>
Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	27
Eventual destinação da Oferta ou partes da oferta pública a investidores específicos a descrição destes investidores.....	28
Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	28
Regime de Distribuição .....	28
Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	33
Admissão à negociação em mercado organizado .....	33
Formador de Mercado.....	33
Contrato de Estabilização.....	33
Requisitos ou exigências mínimas de investimento .....	33
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>34</b>
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....</b>	<b>50</b>
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder.....	50
Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente .....	50
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente .....	50
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</b>	<b>51</b>
Condições Precedentes do Contrato de Distribuição .....	51
Instituições Participantes da Oferta .....	53
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>55</b>
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA .</b>	<b>56</b>
Regulamento do Fundo .....	56
Demonstrações financeiras e informes.....	56
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>57</b>
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>59</b>
Demonstrações financeiras auditadas do Grupo Cortel SP .....	59
Quadro societário do Grupo Cortel SP.....	59
Sumário das principais características do contrato de concessão .....	59

<b>16. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES APRESENTADOS PELO ADMINISTRADOR VOLUNTARIAMENTE .....</b>	<b>60</b>
Informações Relevantes do Fundo.....	60
Base legal e Classificação ANBIMA .....	60
Forma de Constituição .....	60
Prazo de Duração.....	60
Público-alvo .....	60
Objetivo de Investimento.....	60
Política de Investimento, Composição e Diversificação da Carteira .....	61
Demais Informações sobre a Política de Investimento .....	62
Contratação e Substituição dos Prestadores de Serviços do Fundo .....	64
Taxas .....	64
Regras de Tributação do Fundo.....	65
<b>DEFINIÇÕES.....</b>	<b>69</b>

**ANEXOS**

---

<b>ANEXO 01</b>	ATO DE APROVAÇÃO .....	79
<b>ANEXO 02</b>	REGULAMENTO DO FUNDO.....	89
<b>ANEXO 03</b>	INFORME ANUAL – ANEXOS 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472.....	137
<b>ANEXO 04</b>	“RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS” DO GRUPO CORTEL SP.....	143

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### **Breve Descrição da Oferta**

As Cotas da 5ª Emissão do Fundo serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro ordinário previsto no Artigo 28, Inciso IV, da Resolução CVM 160, e será conduzida de acordo com os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição, observadas a Resolução CVM 160 e a Instrução CVM 472.

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos e condições firmados no Contrato de Distribuição. Para maiores informações, sugere-se a leitura da Seção 11 deste Prospecto.

A Oferta foi aprovada por meio do Ato de Aprovação da Oferta, cujos termos e condições podem ser verificados no Anexo 01, na página 79 deste Prospecto. O Ato de Aprovação da Oferta pode ser acessados por meio do: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, em seguida clicar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado.

Os cotistas do Fundo renunciaram ao seu direito de preferência para subscrição de Cotas da Emissão, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, de modo que não haverá direito de preferência no âmbito da Oferta.

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 10 de outubro de 2023. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 02 de outubro de 2023.

### **Apresentação da classe decotas, conforme o caso, com as informações que o Administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento**

As Cotas da 5ª 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; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade ou outros direitos reais 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, nos termos do Regulamento; 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 5ª Emissão e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Observado o disposto abaixo, as Cotas colocadas no âmbito da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem integralizadas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal nova Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos das demais Cotas do Fundo. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

### **Identificação do público-alvo**

A Oferta é direcionada aos Investidores, conforme definido acima, quais sejam: Os investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados, ou com sede no Brasil ou no exterior, desde que autorizados a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, inclusive investidores qualificados e profissionais.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Resolução da CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.

Adicionalmente, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Inicial da Oferta, os Pedidos de Reserva das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56, da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sem levar em consideração as Cotas do Lote Adicional.

### **Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

As Cotas da 5ª Emissão ofertadas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no "PUMA Trading System", por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

### **Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição**

O valor nominal unitário de cada Cota da 5ª Emissão é de R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 5,00 (cinco reais) por Cota.

### **Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta**

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária da quinta emissão de Cotas do Fundo, de, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e o Lote Adicional, podendo o Montante Inicial da Oferta ser aumentado em virtude do Lote Adicional.

Será admitida a emissão do Lote Adicional, nos termos do Artigo 52, da Resolução CVM 160, a critério do Coordenador Líder, de até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta, correspondente à emissão de até 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas adicionais, equivalente a R\$ 37.500.000 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais) resultando em um montante total da oferta de até R\$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do Artigo 74, da Resolução CVM 160, desde que atingido Montante Mínimo da Oferta, ou seja, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

#### ***Quantidade de Cotas a ser Ofertadas***

Serão ofertadas inicialmente até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, sendo certo que, com o acréscimo do Lote Adicional, a quantidade total de Cotas a serem ofertadas poderá ser acrescida em 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas, totalizando até 1.875.000 (um milhão e oitocentas e setenta e cinco mil) Cotas.

### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

#### **Destinação de Recursos**

O Fundo pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes da emissão de novas Cotas do Lote Adicional, de forma ativa e discricionária, respeitando o previsto na Política de Investimento. Para mais informações sobre a Política de Investimento do Fundo, recomenda-se a leitura do Capítulo VI do Regulamento, disponível na página 73 deste Prospecto.

Sem prejuízo do disposto acima, os recursos da Oferta poderão ser destinados para a aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários lastreado em um título de crédito a ser emitido pelo Consórcio Cortel SP (inscrito no CNPJ sob o nº 47.701.152/0001-85) através da Virgo Companhia de Securitização (inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08). A taxa anual estimada do Certificado de Recebíveis Imobiliários é cerca de 24% a.a. (vinte e quatro por cento ao ano), com pagamentos de juros mensais.

O Fundo pretende captar R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) com a Oferta para investir no Consórcio Cortel SP, com a finalidade de adiantar as despesas de capital (capex) e acelerar o incremento da receita, conforme descrito no Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto.

O Consórcio Cortel SP possui um patrimônio líquido de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) dividido entre 21.500.000 (vinte e um milhões e quinhentas mil) ações ordinárias e 19.000.000 (dezenove milhões) ações preferenciais, das quais o Fundo detém 43% (quarenta e três por cento) do total das ações preferenciais e 35% (trinta e cinco por cento) do total das ações ordinárias.

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR CONSEGUIRÃO DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESTE MODO, OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA PODERÃO SER ALOCADOS EM OUTROS ATIVOS, DESDE QUE ADERENTES À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO**

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. NA DATA DESTES PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA NÃO CONFIGURA QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO ADMINISTRADOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.**

***Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.***

Na data deste Prospecto, não há possibilidade de destinação dos recursos da Oferta para aquisição de Ativos Imobiliários em situação de Conflito de Interesses.

***No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.***

Em caso de distribuição parcial, nos termos do Artigo 73, da Resolução CVM 160, das Cotas da 5ª Emissão e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção.

**NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O ADMINISTRADOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.**

#### 4. 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 ao Fundo, 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.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR/ COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, , DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO.**

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, em ordem decrescente, de acordo com o fator de materialidade conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160, 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.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.**

***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. 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.

**Escala Qualitativa de Risco:**

***Risco relativo à concentração e pulverização.***

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.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### ***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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***Riscos de Mercado***

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver oscilação negativa do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, de forma a gerar perdas superiores ao capital aplicado para o Cotista e/ou Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Portanto, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, que 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 Imobiliários, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### ***Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado***

As Cotas terão seu valor atualizado todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais ativos não representa nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### ***Risco de Conflito de Interesses decorrentes da atual composição de cotista do Fundo***

Na data deste Prospecto Preliminar, o único Cotista do Fundo é outro fundo de investimento imobiliário também administrado pela Administradora. Após o encerramento da Oferta, o atual único cotista poderá ter mantido parcela substancial das cotas do Fundo, o que lhe garantiria uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário (no cenário descrito, o fundo de investimento imobiliário administrado pela Administradora) em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, podendo tal imparcialidade implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### ***Risco de insolvência do Grupo Cortel***

No contexto de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), é imprescindível analisar os riscos associados à liquidez e à possibilidade de insolvência da companhia emissora dos ativos que lastreiam a emissão do título. O CRI que será objeto da destinação dos recursos da Oferta será emitido com lastro em títulos de crédito devidos pelo Grupo Cortel SP. Neste sentido, a falta de liquidez ou a insolvência do Grupo Cortel, decorrente de motivos diversos, como condições econômicas adversas, dificuldades financeiras internas, alterações na legislação ou mesmo má gestão dos recursos, poderá afetar o pagamento do CRI. Atrasos nos pagamentos ou até mesmo a inadimplência por parte do Grupo Cortel SP podem resultar na redução dos rendimentos do fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo, acarretando prejuízos aos cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**



### ***Risco de Colocação Parcial da Oferta***

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo. Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, o Administrador poderá adquirir cotas de FII, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento das cotas de FII adquiridas pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***Risco de Não Concretização da Oferta***

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores e aos Cotistas os recursos eventualmente depositados, os quais 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 liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Nesta hipótese, a expectativa de rentabilidade de tais recursos podem ser prejudicada, já que os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Ativos Imobiliários no período. Incorrerão também no risco acima aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***Riscos Ambientais: Contingências e Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais***

Os locatários e proprietários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, os proprietários e locatários dos imóveis e, eventualmente, os FII que sejam proprietários dos referidos imóveis, podem sofrer sanções administrativas, tais como multas e indenizações por prejuízos causados ao meio ambiente, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações,

ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem agravar a necessidade de emprego de recursos na adequação ambiental e obtenção de licenças ambientais que anteriormente não necessitavam. Qualquer dos eventos acima poderá ter um impacto negativo na arrecadação de aluguéis dos imóveis, causar rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis ou a interrupção do fluxo de pagamento de créditos a eles relativos, o que poderá afetar adversamente os resultados do Fundo. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações do objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

***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. Além disso, existe a possibilidade de concentração da carteira em Ativos Imobiliários na forma permitida no Regulamento representa risco de liquidez dos Ativos Imobiliários adquiridos. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigada a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

***Risco de concentração e preponderância das decisões.***

Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

***Risco relacionado à participação do Fundo no Consórcio Cortel SP.***

O Consórcio Cortel SP possui um patrimônio líquido de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) dividido entre 21.500.000 (vinte e um milhões e quinhentas mil) ações ordinárias e 19.000.000 (dezenove milhões) ações preferenciais, das quais o Fundo detém 43% (quarenta e três por cento) do total das ações preferenciais e 35% (trinta e cinco por cento) do total das ações ordinárias. Dessa forma, tendo em vista que os recursos da Oferta serão destinados para a aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários a ser emitido pelo Consórcio Cortel SP, caso o referido consórcio venha a sofrer perdas ou prejuízos, o Fundo poderá ser afetado pelo inadimplemento do CRI e por possuir a referida participação no consórcio, o que pode acarretar perdas patrimoniais acentuadas ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

***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.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### ***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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***Riscos de Liquidez das Cotas***

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de

suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### ***Riscos de Liquidez da Carteira do Fundo***

O investimento neste Fundo é uma aplicação nos Ativos Imobiliários, incluindo cotas de FIIs e CRIs. A falta de liquidez de CRIs no mercado secundário poderá acarretar a venda dos títulos por um preço inferior ao projeto para o ativo, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo. A rentabilidade das cotas de FIIs dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelos FII emissores das cotas. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas do Fundo dependerão diretamente do resultado dos FII emissores das cotas de FII, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos respectivos empreendimentos. Os cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos FIIs cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, assim como pelos resultados eventualmente obtidos pela venda das cotas de FII e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição das cotas de FII e início da obtenção das receitas distribuídas pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo. Desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo nesse período.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### ***Risco de Mercado***

O desempenho do investimento em Ativos Imobiliários pode ser afetado por flutuações de mercado que impactem na taxa de juros de mercado, o CDI, tais como volatilidade na taxa de juros corrente e futura, política e econômica e demais itens alheios ao controle das partes.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### ***Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos***

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos pelos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### ***Risco do Estudo de Viabilidade***

Considerando que o Gestor foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de fontes diversas, bem como em premissas e projeções realizadas pelo Gestor, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua e podem conter análises tendenciosas, e com vies de mercado adotado pelo Administrador.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### ***Risco da administração dos imóveis por terceiros***

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***Risco de a Rentabilidade estar Vinculada à Política de Investimento***

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento. O investimento em cotas de fundos de fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá, preponderantemente, do resultado das cotas de FII. Não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimento almejada pelo Fundo, não sendo possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***Risco de Despesas Extraordinárias***

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais, tributos, despesas condominiais e outros custos atrelados aos Ativos Imobiliários.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***Risco de depreciação do investimento***

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção dos imóveis.

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### ***Risco de Potencial Conflito de Interesse***

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, não sendo possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### ***Risco relacionado à disseminação de doenças transmissíveis.***

A disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e uma pressão recessiva na economia global e brasileira. O surto de doenças transmissíveis, como o da Covid-19, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do investidor e resultar em uma volatilidade esporádica no mercado de capitais global, o que pode ter um efeito recessivo na economia global e brasileira e afetar adversamente o interesse de investidores na aquisição ou manutenção de Cotas. Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Ainda, os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes

econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, terão o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos do inadimplemento ou as condições originais de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizerem jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### ***Risco de Aporte de Recursos Adicionais***

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### ***Risco de Perda da isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário***

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% 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% das cotas emitidas pelo Fundo. Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor. Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a Rentabilidade Esperada para as Cotas. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por LH e CRI, nos termos da Lei nº 12.024/09.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### ***Risco de Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários***

A legislação tributária está sujeita a alterações e poderá ser modificada a qualquer momento para alterar ou excluir os benefícios tributários que são ou que venham a ser concedidos ao Fundo e aos seus cotistas, o que poderá impactar negativamente as amortizações a serem feitas pelo Fundo aos cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### ***Riscos de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo***

Os Ativos Imobiliários e outros títulos de liquidez 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 Ativos Imobiliários, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento também 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, são igualmente capazes de trazer impactos nos preços dos respectivos Ativos Imobiliários, comprometendo a liquidez e a rentabilidade das Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### ***Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior***

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos Imobiliários podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua carteira do Fundo 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 Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### ***Criação para isenção de imposto de renda para pessoas físicas***

De acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido 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 mencionado dispositivo legal estabelece ainda que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e que (ii) 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 ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de cotistas, os Investidores e/ou Cotistas do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### ***Risco de Custos Relativos a Eventuais Reclamações de Terceiros***

Na qualidade de proprietário de cotas de FII, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros. Na qualidade de proprietário de cotas de FII, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e/ou judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e/ou judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas e/ou Investidores venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas de emissão do Fundo, para arcar com eventuais perdas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### ***Risco de Crédito das Cotas de FII***

Os rendimentos das cotas de FII adquiridas pelo Fundo podem vir a não ser honrados pelos FII em razão de qualquer prejuízo sofrido pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo ou, ainda, em razão dos respectivos devedores dos ativos integrantes da carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo não honrarem com os seus compromissos assumidos com os referidos FII. A falta de rendimentos das cotas de FII adquiridas pelo Fundo poderá afetar negativamente ao Fundo e aos seus Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### **Desempenho Passado**

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

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### ***Risco de Alteração do Regulamento***

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### ***Risco Jurídico***

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 arbitrais, 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 Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Apesar das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### ***Risco Regulatório***

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 diretrizes 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### ***Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis***

Atualmente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM. Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, em vigor na data deste Prospecto, passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderão ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo. Em 29 de dezembro de 2011, foi promulgada a Instrução CVM 516 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário - FII, regidos pela Instrução CVM 472. Referida instrução dispõe, entre outros, que os imóveis constantes do patrimônio dos fundos de investimento imobiliário devem ser continuamente mensurados



pelo valor justo, o qual deve refletir as condições de mercado no momento da sua aferição. Esta aferição poderá impactar significativamente o valor patrimonial das cotas de FII adquiridas pelo Fundo, bem como as Cotas de emissão do Fundo e, conseqüentemente o valor de mercado em que as cotas de FII e as Cotas de emissão do Fundo elas são negociadas, podendo causar perdas aos Cotistas e/ou Investidores, caso haja redução no valor patrimonial do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

***Risco dos Custos Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas Serão Liquidadas junto ao Escriturador***

As Cotas liquidadas fora do ambiente da B3 não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a central depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

***Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta***

Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas do Fundo. A Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador/Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

***Riscos Arelados aos Fundos Investidos***

O Gestor pode não ser capaz de identificar falhas na administração ou na gestão dos FIIs em cujas cotas o Fundo venha a investir. Assim, caso as falhas na administração do FII prejudiquem os resultados do FII, o Fundo e os cotistas, como consequência, serão negativamente afetados.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

***Risco de Governança***

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (c) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas 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 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 "e", caso estas decidam adquirir Cotas. 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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### ***Risco Operacional***

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte do Administrador, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos Imobiliários. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### ***Risco da Possibilidade de Amortização das Cotas***

Nos termos do Regulamento do Fundo, as Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, conforme as diretrizes e estratégias estabelecidas pelo Administrador, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver alienação de ativos pelo Fundo. Dessa forma, os cotistas estão expostos ao risco de sofrerem um desinvestimento nos Ativos em prazo inferior ao esperado, o que poderá implicar na dificuldade por parte dos Cotistas do Fundo em selecionar ativos que tenham uma rentabilidade igual ou próxima a rentabilidade proporcionada pelo Fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### ***Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários***

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM 472, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público-alvo de acordo com a Política de Investimento.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR, 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.**

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

### ***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, dentre outras. 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 SECO-I - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo e IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras

## 5. CRONOGRAMA INDICATIVO

Segue abaixo Cronograma Indicativo dos principais eventos da Oferta:

Evento	Etapa	Data Prevista (1)(2)(3)
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM.	10/10/2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado, Publicação do Prospecto Preliminar e Início das Apresentações a Potenciais Investidores.	10/10/2023
3.	Início do Período de Reserva e Recebimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores.	18/10/2023
4.	Recebimento das Primeiras Exigências da CVM Relativas à Oferta.	10/11/2023
5.	Protocolo de Requerimento para Atendimento das Exigências Relativos à Oferta na CVM. Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, Alteração de Cronograma e Abertura de Período de Retratação da Oferta. Reapresentação do Prospecto Preliminar e Lâmina.	21/11/2023
6.	Início do Período de Retratação.	22/11/2023
7.	Término do Período de Retratação.	28/11/2023
8.	Recebimento das Exigências da CVM Relativas aos Vícios Sanáveis.	05/12/2023
9.	Protocolo de Requerimento para Atendimento das Exigências Relativos aos Vícios Sanáveis na CVM. Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, Alteração de Cronograma e Abertura de Período de Retratação da Oferta. Reapresentação do Prospecto Preliminar.	07/12/2023
10.	Início do Período de Retratação.	08/12/2023
11.	Obtenção do Registro da Oferta da CVM.	12/12/2023
12.	Encerramento do Período de Reserva e do Recebimentos dos Pedidos de Reserva dos Investidores.	13/12/2023
13.	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo. Término do Período de Retratação.	14/12/2023
14.	Realização do Procedimento de Alocação.	19/12/2023
15.	Data de Liquidação do Período de Reserva.	21/12/2023
16.	Início do Período de Subscrição.	02/01/2024
17.	Data Máxima para Encerramento do Período de Subscrição.	02/02/2024
18.	Data Máxima para Realização do Procedimento de Alocação.	07/02/2024
19.	Data Máxima para Liquidação do Período de Subscrição.	09/02/2024
20.	Data Máxima para Encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	07/06/2024

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos Artigos 67 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto, do Aviso ao Mercado, do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento.

- (2) *Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, sugere-se a leitura da seção "Alteração das circunstâncias, modificação, revogação, suspensão e ou cancelamento da Oferta", na página 23 deste Prospecto.*
- (3) **NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO.**
- (4) **A OFERTA FOI MODIFICADA, EM 21 DE NOVEMBRO E EM 07 DE DEZEMBRO, NOS TERMOS DO ARTIGO 67, §3º, DA RESOLUÇÃO CVM 160, PARA ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA E INCLUSÃO DE COMPLEMENTO NA REDAÇÃO DOS FATORES DE RISCO VISTO A MUDANÇA DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO.**

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

### **Histórico das negociações**

O Fundo realizou outras 4 (quatro) emissões de cotas, sendo que na primeira emissão de Cotas do Fundo, foram subscritas 960.000 (novecentos e sessenta mil) Cotas, tendo esta sido encerrada em 26 de dezembro de 2022. Durante a segunda emissão de Cotas do Fundo, foram subscritas 47.500 (quarenta e sete mil e quinhentas) Cotas, tendo esta sido encerrada em 17 de abril de abril de 2023. Durante a terceira emissão de Cotas do Fundo, foram subscritas 24.500 (vinte e quatro mil e quinhentas) Cotas, tendo esta sido encerrada em 12 de maio de 2023. Durante a quarta emissão de Cotas do Fundo, foram subscritas 15.000 (quinze mil) Cotas, tendo esta sido encerrada em 26 de junho de 2023.

As cotas emitidas anteriormente pelo Fundo foram admitidas para negociação nos mercados administrados pela B3 em 17 de outubro de 2023, razão pela qual a divulgação neste Prospecto das cotações mínima, média e máxima das Cotas nos prazos solicitados, consoante item 6.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, não é aplicável. Não obstante, o histórico de negociação das cotas para o maior período disponível, com preço de fechamento, segue na tabela abaixo:

<b>Data</b>	<b>Ticker</b>	<b>Preço Fechamento</b>
13/11/2023	MCEM11	100
14/11/2023	MCEM11	100,2
16/11/2023	MCEM11	106
17/11/2023	MCEM11	106
20/11/2023	MCEM11	108
21/11/2023	MCEM11	108
23/11/2023	MCEM11	108
24/11/2023	MCEM11	109
27/11/2023	MCEM11	109
28/11/2023	MCEM11	109
29/11/2023	MCEM11	110
30/11/2023	MCEM11	110
01/12/2023	MCEM11	110
04/12/2023	MCEM11	110
05/12/2023	MCEM11	110
06/12/2023	MCEM11	110

Deste modo, para o período indicado, a cotação máxima é de R\$ 110,00 (cento e dez reais), a mínima de R\$ 100,00 (cem reais) e a média é de R\$ 107,70 (cento e sete reais e setenta centavos).

### **Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas**

As Cotas da 5ª Emissão atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo. As novas Cotas subscritas, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência.

Para a presente Oferta, foi expressamente renunciado pelo cotista do Fundo o direito de preferência.

**Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas Emitidas após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Percentual de Diluição (%)
1	1.444.860	1.944.860	150.038.133,67	77,15	26
2	1.444.860	2.944.860	250.038.133,67	84,91	51
3	1.444.860	3.319.860	287.538.133,67	86,61	56

(\*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de agosto de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

**Cenário 1:** Considera a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção “Contrato de Distribuição – Demonstrativo dos Custos de Distribuição” na página 53 deste Prospecto.

**Cenário 2:** Considera a distribuição do Montante Inicial da Oferta, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção “Contrato de Distribuição – Demonstrativo dos Custos de Distribuição” na página 53 deste Prospecto.

**Cenário 3:** Considera a distribuição do Montante Inicial da Oferta acrescido do Lote Adicional, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção “Contrato de Distribuição – Demonstrativo dos Custos de Distribuição” na página 53 deste Prospecto.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de agosto de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO” NA PÁGINA 7 DESTA PROSPECTO.**

**Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação.**

Conforme previsto no Regulamento do Fundo, o preço unitário de emissão poderá ser fixado com base na perspectiva de rentabilidade do fundo ou na média do preço de fechamento das cotas do fundo negociadas na B3.

O Preço de Emissão por Cota no valor de R\$ 100,00 (cem reais) foi aprovado por meio do Ato de Aprovação da Oferta, o qual foi fixado de acordo com as perspectivas de rentabilidade do Fundo e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento. Considerando o preço de negociação na B3 e a projeção de retorno, conforme estudo de viabilidade econômico-financeira, o valor da cota na oferta foi definido em R\$ 100,00 (cem reais) e está entre o valor patrimonial das cotas do fundo e o valor negociado no mercado secundário.

Nos termos do item 9.3 do Regulamento, o Administrador, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, poderá deliberar sobre novas emissões de cotas do Fundo independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, desde que respeitado o montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), conforme permitido pelo Artigo 15, Inciso VIII e Parágrafo 1º, da Instrução CVM 472.

## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

### **Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas**

Nos termos da Resolução CVM 160, as Cotas subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário com o público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3 ou pelo Escriturador, conforme aplicável. As Cotas serão liberadas para negociação no mercado secundário após o encerramento da Oferta e a divulgação do formulário de liberação à negociação das Cotas da B3.

### **Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS.**

**O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, UMA VEZ QUE É UM INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À 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.**

O investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliários podem encontrar baixa liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Ainda, o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate das Cotas, exceto em caso de sua liquidação. **RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 6 A 18 DESTE PROSPECTO EM ESPECIAL, O TÍTULO "RISCOS DE LIQUIDEZ DAS COTAS".**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO.**

**SUGERE-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 6 A 18 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.**

### **Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta**

Nos termos do Artigo 67, da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de Oferta, ou que o fundamentem, a CVM pode:

- (i) Deferir requerimento de modificação da Oferta protocolado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador;
- (ii) Reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou
- (iii) Caso a situação descrita no *caput* acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta protocolado pelo Coordenador Líder.

A modificação da Oferta realizada após a concessão do registro da Oferta pela CVM, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deve ser submetida pelo Coordenador Líder à aprovação prévia da CVM. A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM não demanda aprovação prévia da CVM, porém, será analisada no decorrer do período de análise do registro, observado o disposto na Resolução CVM 160.

O requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas. A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação de oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) dias úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O pleito de modificação ou revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM, nos termos do Artigo 67, Parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Tendo sido deferida a modificação, a CVM pode, uma única vez, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo de distribuição da oferta por até 90 (noventa) dias.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder/Administrador, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pelo Coordenador Líder, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que é obrigatória a comunicação da modificação à CVM que, mediante requerimento do Coordenador Líder, pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta em até 90 (noventa) dias nos termos do Artigo 67, parágrafo 7º, da Resolução CVM 160.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto.

A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores, pela Instituição Participante da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o Artigo 69, da Resolução CVM 160.

As Instituições Participantes deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, de que o potencial investidor está ciente de que a Oferta foi modificada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em desistir da sua adesão à Oferta. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para fins de melhoramento da Oferta em favor dos Investidores, ressalvada determinação específica da CVM, caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR OU COTISTA, CONFORME O CASO, ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**



Nos termos do Artigo 70, da Resolução CVM 160, a CVM pode suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta pública de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (ii) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (iii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deve proceder à suspensão da oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis. O prazo de suspensão da oferta não pode ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deve ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a SRE deve ordenar a retirada da oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do Artigo 70, Parágrafo Quarto, da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes descritas na Seção “Condições Precedentes do Contrato de Distribuição”, na seção “Contrato de Distribuição”, na página 51 deste Prospecto, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do Artigo 70, Parágrafo Quinto, da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no parágrafo acima não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

O Fundo e as Instituições Participantes da Oferta devem divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da respectiva Instituição Participante da Oferta), para que, na hipótese de suspensão, informem à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta, observado que terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida à subscrição das Cotas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto, (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos casos de revogação da aceitação da Oferta previstos nesta seção, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto do Artigo 68, da Resolução CVM 160.

Se o Investidor revogar sua aceitação nas hipóteses descritas acima, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários do 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação da aceitação à Oferta (“Procedimentos para Restituição de Valores”).

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta. Nos termos do Artigo 72, da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos Artigos 69 e 71, da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis. 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 Pedidos de Reserva das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### ***Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida***

#### *Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada*

Será admitida, nos termos do Artigo 73, da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Reserva até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pelo Administrador.

Nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160 e observado o procedimento previsto neste Prospecto, o Investidor poderá, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (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, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva ou outro documento de aceitação da Oferta, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial, para a aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") lastreado em um título de crédito a ser emitido pelo Consórcio Cortel SP (inscrito no CNPJ sob o nº 47.701.152/0001-85), através da Virgo Companhia de Securitização (inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08), tendo em vista que a captação do Montante Mínimo da Oferta é suficiente para viabilizar as operações do Fundo pretendidas na Oferta, tendo em vista que o CRI poderá ser subscrito parcialmente, conforme montante efetivamente distribuído na Oferta.

### Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores, exceto pela Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o Preço de Emissão, observado que quando da realização de emissões de Cotas do Fundo, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida no instrumento que deliberar sobre as emissões.

### Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.

### **Eventual destinação da Oferta ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores**

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sem divisões de tranches.

### **Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação**

A realização da 5ª Emissão do Fundo e da presente Oferta de Cotas, bem como seus principais termos e condições, foi aprovada, por meio do Ato de Aprovação da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Instrução CVM 472, cujo teor pode ser lido no Anexo 01 a este Prospecto.

### **Regime de Distribuição**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes.

O Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que os Participantes Especiais assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, observadas as disposições da regulamentação aplicável, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores;
- (ii) nos termos do Artigo 57, da Resolução CVM 160, após o protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM, será disponibilizado Prospecto Preliminar e o Aviso ao Mercado será divulgado conforme cronograma descrito no Prospecto e, anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para os potenciais Investidores, durante as quais o Prospecto Preliminar também será disponibilizado;
- (iii) materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores poderão ser utilizados no período em que Oferta esteja a mercado, sem a necessidade de aprovação prévia pela CVM, sendo certo que tais materiais serão divulgados pelo Administrador e pelo Coordenador Líder nos locais elencados no Artigo 13, Incisos I e III, da Resolução CVM 160, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, prazo no qual referidos materiais também serão encaminhados à CVM;
- (iv) durante o Período de Reserva, os Participantes Especiais da Oferta receberão os Pedidos de Reserva firmado pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, em caráter irrevogável e irretroatável;

- (v) durante o Período de Reserva, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do Artigo 65, da Resolução CVM 160, para verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva, do atingimento do Montante Total da Oferta, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento dos Investidores, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita;
- (vi) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas
- (vii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) a obtenção do registro ordinário da Oferta perante a CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto aos Investidores, nos termos da Resolução CVM 160;
- (viii) simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início de distribuição, o Coordenador Líder deve encaminhar à CVM e à B3 versão eletrônica do Anúncio de Início de distribuição e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos;
- (ix) os Investidores que tiverem os respectivos Pedidos de Reserva, conforme o caso, alocados no âmbito da Oferta, deverão integralizar as Cotas subscritas nas Datas de Liquidação e assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos Pedidos de Reserva;
- (x) até a Data de Liquidação, o Coordenador Líder, poderá optar pela emissão do Lote Adicional com objetivo de atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- (xi) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos do Coordenador Líder, bem como com o Regime de Distribuição;
- (xii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xiii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160.

### **Oferta**

Durante o Período de Subscrição, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas, deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, nos respectivos Pedidos de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

A Oferta observará os procedimentos e as normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) cada Investidor poderá apresentar um ou mais Pedidos de Reserva, a uma única Instituição Participante da Oferta e terão a faculdade, como condição de eficácia das respectivas ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos e condições descritos na seção "Outras Características da Oferta", sob o título "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 27 do presente Prospecto;
- (ii) serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, o disposto na Seção "Procedimento de Alocação" deste Prospecto;

- (iii) a quantidade de Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento de cada Investidor serão informados ao Investidor, até a Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo a integralização das Cotas ser feita de acordo com o item "v" abaixo, limitado à quantidade de Cotas prevista no Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas, observado o critério de colocação da Oferta, nos termos previstos na Seção "Critério de Colocação da Oferta" do Prospecto, transcrita abaixo;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão, à B3, das ordens acolhidas por meio dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivos Investidores;
- (v) os Investidores deverão efetuar o pagamento do valor de integralização das Cotas informado conforme o item "iii" acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado os respectivos Pedidos de Reserva ou junto ao Escriturador, caso assim indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha sido realizado; e
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Pedidos de Reserva tenham sido realizados, entregará a cada Investidor os recibos de Cotas por ele subscritas, ressalvadas as possibilidades de desistência e de cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta" do Prospecto, e a possibilidade de rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta", do Prospecto.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto nas hipóteses de: (a) verificação de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual os Pedidos de Reserva exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56, da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada;; e (c) revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da oferta, conforme previsto na Seção "**Alteração das circunstâncias, modificação, revogação, suspensão ou cancelamento da Oferta**", na página 23 do presente Prospecto.

Recomenda-se aos Investidores interessados que (a) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, especialmente a Seção "**Fatores de Risco**", na página 6 do presente Prospecto; (b) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta exigirá (1) a abertura ou atualização de conta e/ou de cadastro; e/ou (2) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (c) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada instituição.

Os Investidores interessados na realização do Pedido de Reserva deverão ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, bem como as informações constantes deste Prospecto.

#### Critério de Colocação da Oferta

No caso de um Investidor efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Caso a quantidade total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 100,00% (cem por cento) do Montante Inicial da Oferta, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores seja superior à quantidade de Cotas destinada à Oferta, será realizado o rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas subscritas entre todos os Investidores que tiverem apresentado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada à quantidade de Cotas objeto de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta, desconsiderando-se as frações de cotas, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Caso seja aplicado o rateio indicado acima, os Pedidos de Reserva poderão ser atendidos em quantidade inferior à indicada por cada Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas inicialmente desejada. O Coordenador Líder poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta ou, então, aumentá-la até o limite do Lote Adicional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os Pedidos de Reserva.

O rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta será realizado em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que, a cada etapa, será alocado, a cada Investidor que ainda não tiver o respectivo Pedido de Reserva integralmente atendido, o menor número de Cotas entre: (a) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (b) o montante resultante da divisão do total da quantidade de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores que ainda não tiverem seus respectivos Pedido de Reserva integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de novas Cotas (arredondamento para baixo).

#### Procedimento de Alocação

O Procedimento de Alocação e Liquidação será conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta perante a CVM

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação e Liquidação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Inicial da Oferta, os Pedidos de Reserva das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56, da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 17 DESTES PROSPECTO.**

### Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenador Líder e no Contrato de Distribuição, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto na Resolução CVM 160.

Com base nas informações disponibilizadas pela B3 e/ou pelo Escriturador nos Pedidos de Reserva dos Investidores, o Coordenador Líder, na(s) data(s) do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no Prospecto, verificará se (a) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (b) houve excesso de demanda, sendo que, diante dessas informações, o Coordenador Líder definirá se haverá a liquidação da Oferta, bem como o seu volume final.

Após o Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista abaixo. A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva se dará na(s) Data(s) de Liquidação, sendo a primeira delas aquela indicada no "Cronograma Indicativo da Oferta" e as demais Data(s) de Liquidação a serem indicadas por meio de comunicado ao mercado, podendo ocorrer junto à B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, ou junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados, através de Transferência Eletrônica Disponível ("TED") (sendo que a operacionalização de TEDs somente será operacionalizada por meio do Escriturador) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, sendo certo que a B3 e o Escriturador informarão ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas. As Cotas liquidadas diretamente junto ao Escriturador serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a Central Depositária da B3 por meio de seu agente de custódia, sem qualquer obrigação ou responsabilidade por parte do Coordenador Líder, do Administrador e do próprio Escriturador.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (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.

Após a(s) Data(s) de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, e dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, conforme as regras de divulgação previstas no Artigo 13, da Resolução CVM 160.

### Período de Distribuição

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no Artigo 59, da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados do Anúncio de Início.

### Formas de Reserva, de Subscrição e Integralização

Os Investidores poderão efetuar seus Pedidos de Reserva durante o Período de Distribuição, de acordo com o Plano de Distribuição e os procedimentos da Oferta.



As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA, no ambiente da B3, ou no Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados.

A integralização de cada uma das Cotas da 5ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 5ª 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 5ª Emissão que subscrever, observados os critérios de colocação da Oferta, à respectiva Instituição Participante da Oferta.

A liquidação das Cotas da 5ª Emissão subscritas durante o Período de Distribuição de Cotas será realizada na(s) Data(s) de Liquidação, de acordo com as datas previstas no Cronograma Indicativo da Oferta (nos termos da subseção "Cronograma Indicativo").

Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura de Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito, e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido no Fundo.

#### ***Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa***

Não foi ou será adotado nenhum procedimento de coleta de intenções para precificação das cotas (*bookbuilding*).

#### ***Admissão à negociação em mercado organizado***

As Cotas objeto da Oferta serão admitidas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

#### ***Formador de Mercado***

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

#### ***Contrato de Estabilização***

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das novas Cotas no âmbito da Oferta.

#### ***Requisitos ou exigências mínimas de investimento***

O investimento mínimo é de 5 (cinco) cotas por investidor.

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Imobiliários da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Administrador, na página seguinte deste Prospecto.

O Estudo de Viabilidade tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas. Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Administrador não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Potenciais Investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas do Administrador. **O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI ELABORADO PELO ADMINISTRADOR E NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS INVESTIDORES.**

# ESTUDO DE VIABILIDADE DA 5ª OFERTA DE COTAS DO MÉRITO CEMITÉRIOS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## Grupo Mérito

A Mérito Investimentos (“**Gestor**”) é uma gestora de recursos com uma equipe de profissionais sólida e experiente. Especializada na gestão de ativos imobiliários, oferece soluções adequadas às necessidades de investimento de cada cliente, com produtos financeiros diferenciados e de alto valor agregado, proporcionando resultados positivos consistentes e preservando o capital do investidor no longo prazo.

A **Mérito DTVM** é uma instituição financeira autorizada pelo do Banco Central, Anbima e CVM para atuar como administradora, custodiante e escrituradora de fundos de investimento.

## Fundos Sob Gestão



Mérito Desenvolvimento Imobiliário (MFII11)



Mérito Fundos e Ações Imobiliárias (MFAI11)



Mérito Recebíveis Imobiliários (MFCR11)



Mérito Cemitérios FII (MCEM11)

**+30 mil**

cotistas

**+600** milhões

sob gestão

**+100**

projetos geridos

**15** anos

de experiência



## Sócios Fundadores



### Alexandre Despontin

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

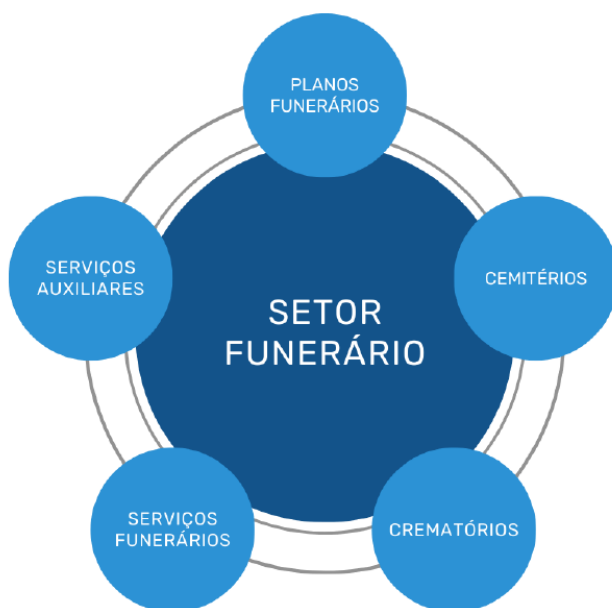


### Luigi Mariani Filho

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

## Setor Funerário de São Paulo

### Produtos e Serviços do Setor

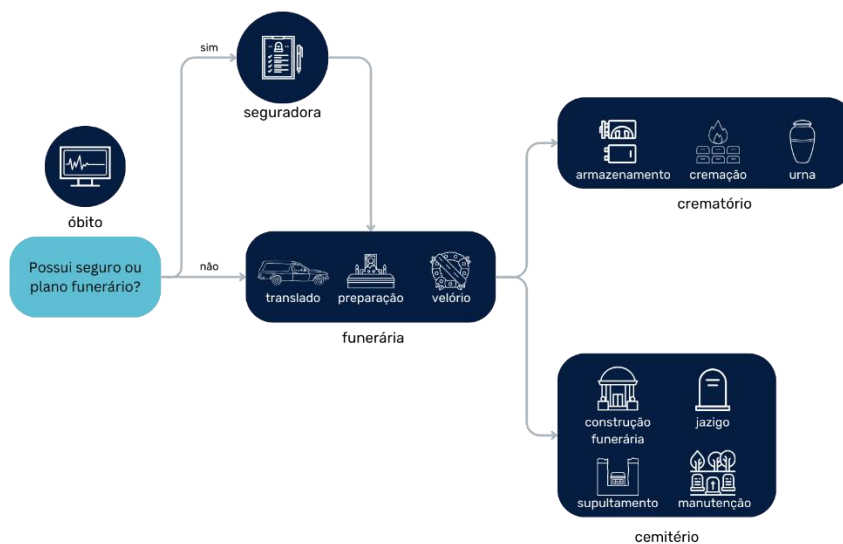


**Fonte: Gestor**

O mercado abrange desde serviços funerários tradicionais até opções mais modernas e personalizadas para honrar e lembrar os entes queridos que faleceram. Tem passado por mudanças significativas em direção a uma abordagem mais personalizada e inclusiva, refletindo as diferentes crenças e desejos das pessoas falecidas e de sua família.

Dessa forma, além dos serviços tradicionais, o mercado funerário engloba serviços como cremação, funerais verdes, memorização dos entes, apoio ao luto, entre outros.

### Fluxo de Atividades do Setor

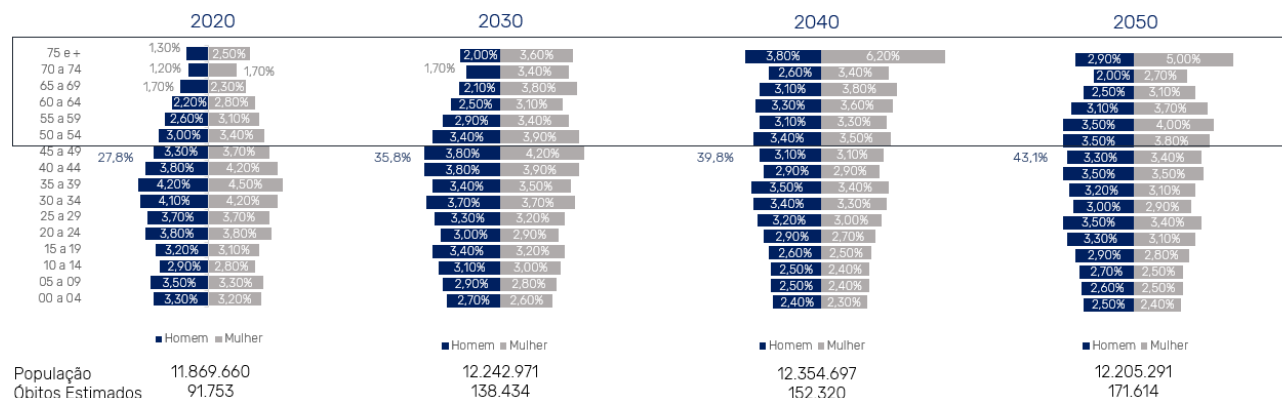


Fonte: Gestor

## Potencial de Mercado

Hoje, a cidade de São Paulo possui mais de 12 milhões de habitantes e a idade média de sua população aumenta a cada ano. A expectativa é que o percentual de pessoas com mais de 50 anos passe de menos de 30% em 2020 para mais de 40% em 2050, o que acarretará um aumento na quantidade de óbitos ao longo dos anos, dado que mais pessoas estarão na faixa com a maior taxa de mortalidade. Dessa forma, durante os 25 anos da concessão, há uma previsão de que os serviços do setor funerário sejam prestados para cerca de 3 milhões de pessoas<sup>1</sup>, considerando os gráficos de distribuição populacional abaixo.

População por sexo e idade:



Fonte: Evolução Populacional (MSP) – Seade

<sup>1</sup> Projeções da Gestora considerando a distribuição populacional ao longo dos anos, de acordo com os gráficos de “População por sexo e idade”. Os dados de Óbitos Estimados são estimativas da Gestora.

## Concessão



Em 2022, a Prefeitura de São Paulo realizou uma licitação pública de concessão dos serviços cemiteriais e gestão dos seus 22 cemitérios e um crematório pelo prazo de 25 anos, com o objetivo de gerar benefícios econômicos para a cidade, além de melhorar a qualidade dos serviços oferecidos.

O projeto também viabilizará investimentos na administração, revitalização das áreas dos cemitérios e crematórios existentes, modernização e reforma das instalações e construção de edifícios de apoio, implementação de melhorias nas salas de velório e na pavimentação das pistas de circulação de veículos e pedestres.

Além do pagamento da outorga fixa no processo de licitação e da outorga variável ao longo dos anos de concessão, o edital prevê que algumas melhorias sejam implementadas nos cemitérios para que se inicie a cobrança da tarifa de manutenção.

As melhorias incluem:

- Manutenção das estruturas existentes;
- Execução de pinturas e reparos em acabamentos, pisos, paredes, tetos e forros;

- Implantação de mobiliário, sinalização, iluminação, sistema de segurança, entre outros.

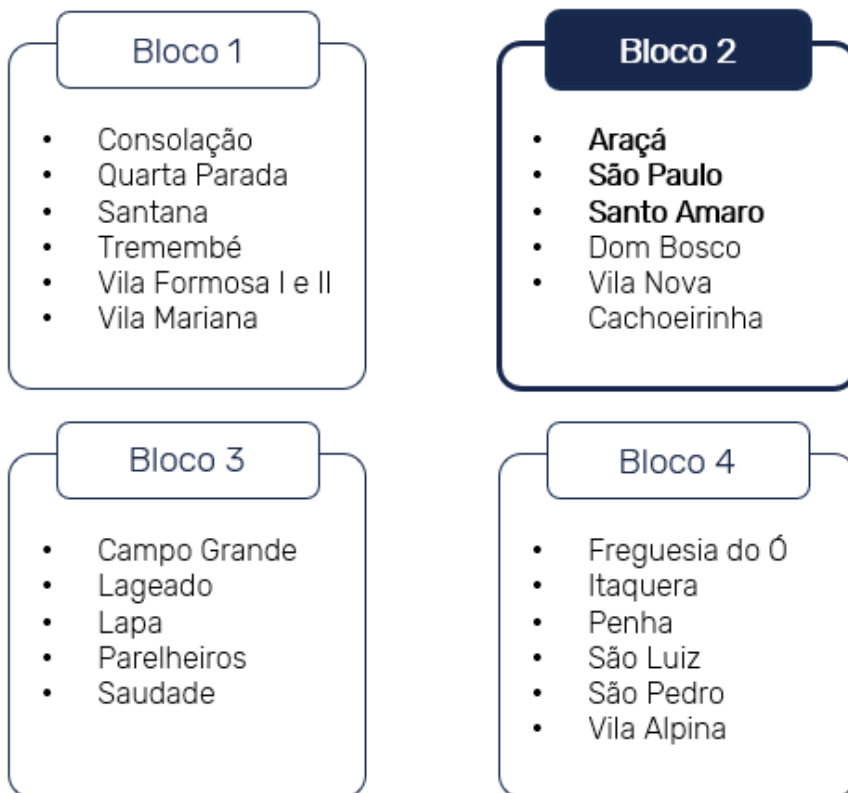
Fonte: [Prefeitura de São Paulo abre licitação para concessão de](#)

Fonte: [Edital do Processo SEI 6011.2021/0002522-1](#)

Fonte: [04 Anexo III do Edital CEC V90 limpa.pdf \(prefeitura.sp.gov.br\)](#)

Fonte: [13 Anexo VI Política Tarifaria v39 vlimpa.pdf](#)

## Consórcio Cortel SP



Com o objetivo de participar da licitação, foi constituído o Consórcio Cortel SP S.A., que possui a Cortel Holding S.A. como líder. Dessa forma, o **Mérito Cemitérios FII ingressou com participação de 35% na SPE Consórcio Cortel SP S.A., que arrematou o Bloco 2 de cemitérios concedidos pela Prefeitura de São Paulo. O processo de licitação prevê a gestão, operação, manutenção, exploração, revitalização e expansão de 5 cemitérios, sendo eles: Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha.**

A escolha do Bloco 2 foi devido ao maior potencial de receita que pode ser gerada pelos cemitérios **Araçá, São Paulo e Santo Amaro**<sup>1</sup>.

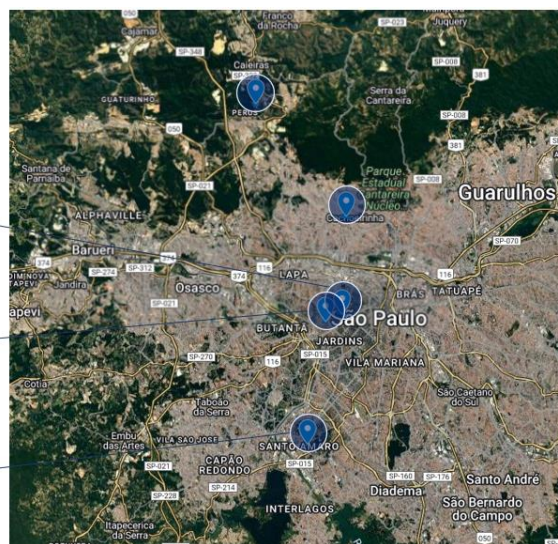
<sup>1</sup> Fonte: Gestor



## Cemitérios do Bloco 2

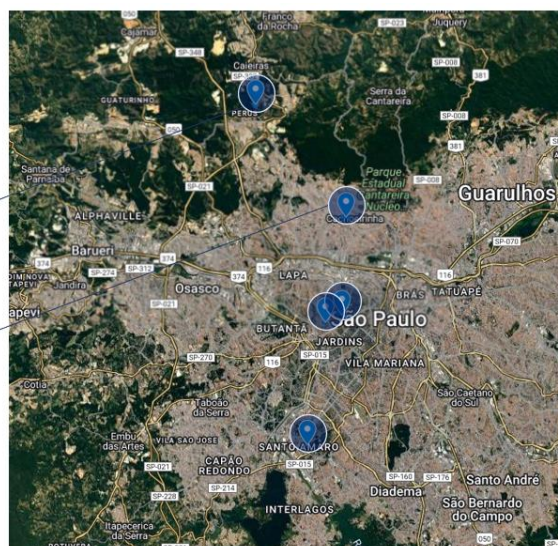
<p><b>Cemitério Araçá</b>                  Inauguração: 1887                  Endereço: Av. Dr. Arnaldo, 666 - Sumaré                  Área: 221.475,16 m²                  Sepultamentos por ano: 1.724</p>	
<p><b>Cemitério São Paulo</b>                  Inauguração: 1926                  Endereço: Rua Cardeal Arcoverde, 1250 - Pinheiros                  Área: 103.052,87 m²                  Sepultamentos por ano: 829</p>	
<p><b>Cemitério Santo Amaro</b>                  Inauguração: 1857                  Endereço: R. Min. Roberto Cardoso Alves, 186 - Santo Amaro                  Área: 29.899,65 m²                  Sepultamentos por ano: 285</p>	

<sup>1</sup> Base 2021



<p><b>Cemitério Dom Bosco</b>                  Inauguração: 1871                  Endereço: Estr. do Pinheirinho, 860 - Perus                  Área: 224.573,89 m²                  Sepultamentos por ano: 4.320</p>	
<p><b>Cemitério Vila Nova Cachoeirinha</b>                  Inauguração: 1968                  Endereço: Av. João Marcelino Branco - Vila Nova Cachoeirinha                  Área: 234.573,58 m²                  Sepultamentos por ano: 4.608</p>	

<sup>1</sup> Base 2021



Fonte: [Edital de Licitação | Secretaria de Governo Municipal](#)

## Fontes de Receita do Consórcio

O Consórcio Cortel pode prestar diversos serviços, desde a venda de jazigos até a oferta de planos funerários, sendo de **exclusividade das concessionárias o traslado do corpo e a venda de caixões**, de forma que todos os óbitos da cidade de São Paulo somente poderão ser atendidos por uma das quatro empresas licitantes. Como o Consórcio Cortel está presente em toda a cadeia de serviços do setor funerário, esse contato inicial gera oportunidades de vendas cruzadas e maximiza valor através de eficiências operacionais, reduzindo custos e a dependência de outros players.

				
<b>Serviços Funerários</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Translado do corpo</li> <li>• Venda de caixão</li> <li>• Preparação do corpo</li> <li>• Cerimonial</li> </ul>	<b>Cemitérios</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Venda/Aluguel de jazigo</li> <li>• Venda/Aluguel de ossuário</li> <li>• Sepultamento</li> <li>• Exumação</li> <li>• Manutenção</li> </ul>	<b>Crematórios</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cremação</li> <li>• Incineração</li> <li>• Urgência para cremação</li> <li>• Aluguel de câmara frigorífica</li> </ul>	<b>Serviços Auxiliares</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Letrista</li> <li>• Locação de espaços</li> <li>• Construções funerárias</li> <li>• Transmissão de velório</li> <li>• Floricultura</li> </ul>	<b>Planos Previdenciários</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planos funerários</li> </ul>

Fonte: [01\\_Edital\\_v58\\_vlimpa \(2\).pdf \(prefeitura.sp.gov.br\)](#)

Fonte: [19\\_Anexo\\_X\\_Plano\\_de\\_Exploracao\\_Comercial\\_v34\\_vlimpa.pdf \(prefeitura.sp.gov.br\)](#)

## Grupo Cortel

O Grupo Cortel foi fundado em 1963 por José Elias Flores, no Rio Grande do Sul. Ao longo dos seus 60 anos de história, a Cortel se expandiu por todo o país e hoje atua em 4 das 5 regiões do Brasil, com o propósito de ressignificar o luto, trazendo conforto às famílias.

Por meio de um portfólio amplo, diversificado e complementar de produtos, a Cortel oferece serviços de qualidade para todas as classes sociais, sempre com muito cuidado e respeito no momento mais delicado da vida da família, sendo o parceiro ideal para constituição do consórcio que fez o arremate do Bloco 2.



17 cemitérios



8 crematórios



2 crematórios de animais



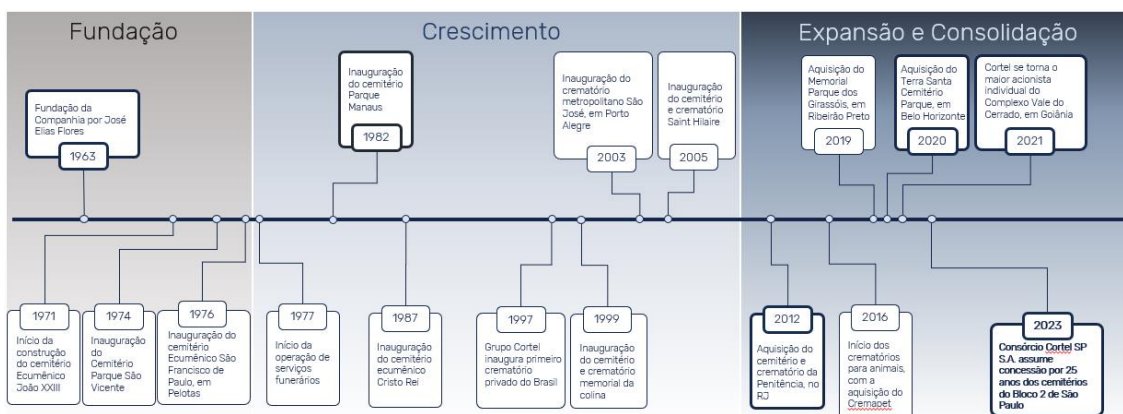
17 agências funerárias



2 planos funerários



## Linha do Tempo



Fonte: Gestor

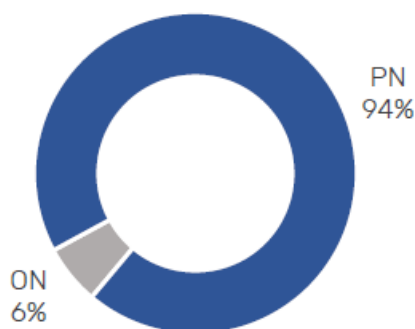
## Estudo de Viabilidade

### Mérito Cemitérios FII

O Mérito Cemitérios FII (“Fundo” ou “MCEM”) é um fundo de prazo indeterminado com o objetivo de realizar investimentos de longo prazo em ativos do segmento funerário.

O Fundo foi constituído com a estratégia de adquirir participação nos ativos do **Bloco 2** da licitação realizada pela prefeitura de São Paulo, visando incrementar a receita mensal recorrente gerada pelos cemitérios por meio de investimentos nesses ativos. Atualmente, a **carteira do MCEM é composta por 8,2 milhões de ações PN (R\$ 82MM de capital integralizado) e 7,5 milhões de ações ON (R\$ 7,5 MM de capital integralizado)** do Consórcio Cortel, e o patrimônio líquido do fundo é cerca de R\$ 100 MM.

MCEM – Investimento no Consórcio



O Consórcio Cortel já realizou o pagamento de uma outorga fixa no valor de R\$ 200 MM, dos quais **R\$ 90 MM foram aportados pelo MCEM** e o restante, pelos demais integrantes do Consórcio. Além do valor mencionado, um **capex (melhorias dos cemitérios e construção de crematórios) de R\$ 100 milhões** é necessário para concluir todas os investimentos previstos em edital, os quais **devem ser realizados em até 4 anos**.

Após realizar as melhorias nos cemitérios, será iniciada a cobrança da taxa de manutenção prevista em edital, o que contribuirá para o aumento expressivo da receita. Com esse cenário, o **Fundo pretende captar R\$ 150 MM com a oferta atual para investir no Consórcio, com a finalidade de adiantar o capex e acelerar o incremento da receita**.

O detalhamento dos ativos do Fundo pode ser encontrado no informe trimestral: [Fundos.NET \(bmfbovespa.com.br\)](http://Fundos.NET (bmfbovespa.com.br))

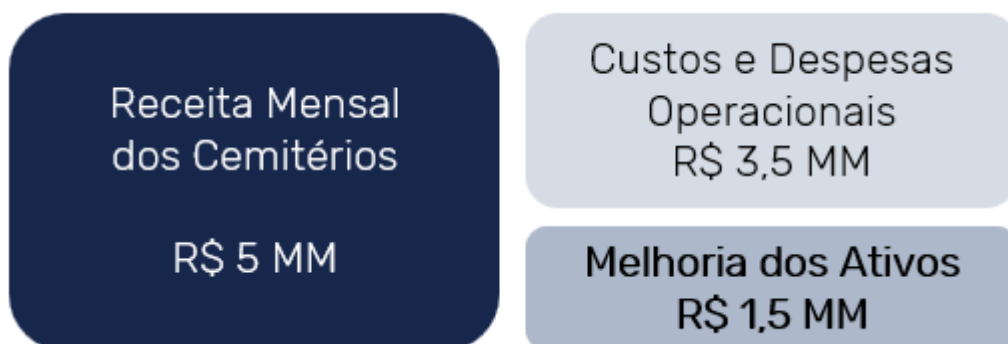
## Consórcio Cortel SP – Cenário Atual

### Estrutura de Capital<sup>1</sup>



O Consórcio possui um patrimônio líquido de R\$ 200 MM dividido entre 21,5 milhões de ações ordinárias (ON) e 19 milhões de ações preferenciais (PN). Vale ressaltar que o **Mérito Cemitérios detém 43% do total das ações PN e 35% do total das ações ON.**

### Fluxo de Caixa<sup>1</sup>

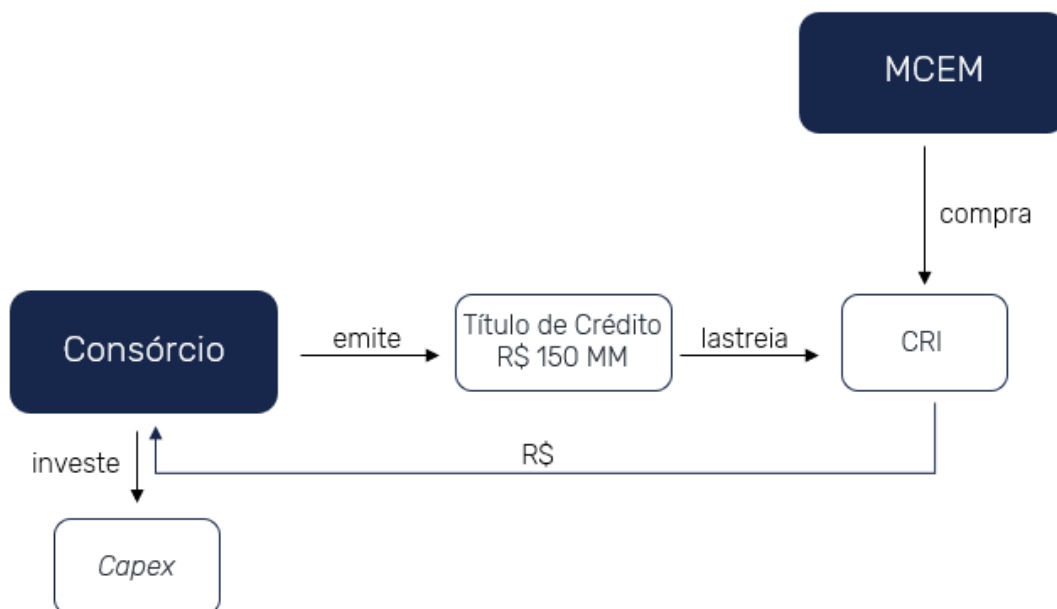


- Desde o início da operação do Consórcio, os cemitérios geram um fluxo mensal de recebíveis em torno de R\$ 5 MM, sendo a maior parte composta pela receita dos serviços funerários.
- Desse valor total, cerca de R\$ 3,5 MM são utilizados para pagar os custos e as despesas da operação e R\$ 1,5 MM são destinados para promover

melhorias nos ativos do Consórcio. Atualmente, um **capex** de R\$ 100 milhões é necessário para concluir todas os investimentos previstos em edital.

<sup>1</sup>Fonte: Gestor

## Consórcio Cortel SP – Cenário Projetado



### Fluxo de Caixa

- O Consórcio Cortel emitirá um título de crédito no valor de até R\$ 150 MM, que servirá como lastro de um CRI.  
**A totalidade do CRI poderá ser comprada pelo MCEM**
- Com os recursos captados por meio do CRI, o **capex será adiantado**

### Características do CRI

- Taxa de juros pré-fixada em torno de 24% a.a.
- Pagamento de juros mensais
- Prazo de 20 anos
- Principal com carência de 5 anos

### Garantias da Operação

- Ações do Consórcio Cortel SP
- Cessão dos direitos da concessão
- Cessão da receita atual e futura do Consórcio Cortel SP

A vantagem de adiantar o *capex* é a cobrança da taxa de manutenção prevista em edital, que apenas pode ocorrer após esses investimentos e que deve incrementar a receita em **R\$ 40 MM por ano**.

A estratégia adotada é realizar os investimentos que geram os maiores retornos no curto prazo. Dessa forma, serão priorizadas as reformas dos cemitérios **Araçá, São Paulo e Santo Amaro**, que podem ser realizadas em até 12 meses.

Investimentos (R\$ MM)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Outorga Fixa	-200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investimento em Cemitérios e Crematórios - Capex	-3	-40	-25	-32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fluxo Dívida (R\$ MM)</b>	<b>150</b>	<b>-36</b>	<b>-36</b>	<b>-36</b>	<b>-36</b>	<b>-36</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>
Saldo Dívida	150	150	150	150	150	150	149	147	144	142	138	134	128	122	113	103	90	74	55	30	0
Juros Dívida	0	-36	-36	-36	-36	-36	-36	-36	-35	-35	-34	-33	-32	-31	-29	-27	-25	-22	-18	-13	-7
Amortização Dívida	0	0	0	0	0	0	-1	-2	-2	-3	-4	-4	-5	-7	-8	-10	-13	-16	-20	-24	-30
%Dívida Amortizada	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	2%	2%	2%	3%	4%	4%	6%	7%	9%	11%	13%	16%	20%

Demonstrativo de Resultado (R\$ MM)	Total <sup>1</sup>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Receita Bruta</b>	<b>7.501</b>	<b>103</b>	<b>146</b>	<b>202</b>	<b>229</b>	<b>264</b>	<b>285</b>	<b>291</b>	<b>296</b>	<b>302</b>	<b>308</b>	<b>314</b>	<b>320</b>	<b>326</b>
Impostos sobre Receita (14,25%)	-1.069	-15	-21	-29	-33	-38	-41	-41	-42	-43	-44	-45	-46	-47
Outorga Variável (4,5%)	-338	-5	-7	-9	-10	-12	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-14	-15
<b>Receita Líquida</b>	<b>6.095</b>	<b>84</b>	<b>118</b>	<b>164</b>	<b>186</b>	<b>214</b>	<b>232</b>	<b>236</b>	<b>241</b>	<b>245</b>	<b>250</b>	<b>255</b>	<b>260</b>	<b>265</b>
Custos e Despesas	-3.896	-74	-89	-110	-119	-130	-138	-142	-145	-149	-153	-156	-160	-165
Lucro Operacional Líquido	2.199	10	29	54	67	84	94	94	95	96	97	98	100	101
<b>EBITDA Ajustado (IPCA 4,5% a.a.)</b>	<b>4.447</b>	<b>11</b>	<b>34</b>	<b>64</b>	<b>83</b>	<b>110</b>	<b>127</b>	<b>134</b>	<b>142</b>	<b>150</b>	<b>158</b>	<b>167</b>	<b>176</b>	<b>186</b>
Amortização e Depreciação	-300	-10	-11	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12
Resultado Financeiro	-592	-36	-36	-36	-36	-36	-36	-36	-35	-35	-34	-33	-32	-31
Impostos sobre Resultado	-444	0	0	0	0	0	-10	-16	-16	-17	-17	-18	-19	-20
<b>Lucro Líquido</b>	<b>3.110</b>	<b>-35</b>	<b>-13</b>	<b>16</b>	<b>35</b>	<b>62</b>	<b>68</b>	<b>71</b>	<b>78</b>	<b>86</b>	<b>94</b>	<b>104</b>	<b>113</b>	<b>124</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>25%</b>	<b>-38%</b>	<b>-10%</b>	<b>8%</b>	<b>15%</b>	<b>22%</b>	<b>22%</b>	<b>21%</b>	<b>22%</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>24%</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>

<sup>1</sup> Soma dos valores até o ano de 2047

Margem líquida acima de 25% a partir de 2035 e estabilizada em 30% a partir de 2044

#### Fluxo de Caixa (R\$ MM)<sup>2</sup>



<sup>2</sup> Considerando uma captação de R\$ 150 MM

Nas projeções das tabelas acima, foi considerada uma taxa pré-fixada do CRI de 24% a.a. e o pagamento de juros mensais.

As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor, a rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

## MCEM – Resultado Projetado

Após a compra do CRI, a receita do Fundo será composta pelos juros pagos por esse título de renda fixa e pelos dividendos das ações PN e ON.

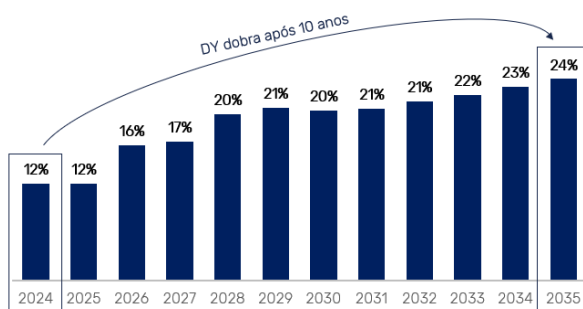
Em relação à ordem de recebimento, os juros do CRI serão recebidos pelo Fundo no primeiro mês após a aquisição do ativo e, à medida em que lucro líquido do Consórcio aumentar, as ações preferenciais serão remuneradas. Após isso, as ações ordinárias receberão os dividendos excedentes. Dessa forma, o Fundo realizará o pagamento de dividendos mensais a partir do início de 2024.

A tabela abaixo mostra a projeção do resultado do Fundo, considerando todas as receitas e despesas operacionais:

Fluxo Anual (R\$ MM)	2024	2025	2026	2027	2028	>2028	Acumulado
<b>Receitas</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>70</b>	<b>1.633</b>	<b>1.891</b>
Juros CRI	36	36	36	36	36	412	592
Dividendos PN	0	0	19	20	32	423	494
Dividendos ON	0	0	0	0	0	763	763
Outras	1	1	1	2	2	34	42
<b>Despesas</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>	<b>-8</b>	<b>-9</b>	<b>-10</b>	<b>-275</b>	<b>-308</b>
<b>Resultado</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>48</b>	<b>49</b>	<b>60</b>	<b>1.358</b>	<b>1.583</b>
Rendimento Declarado	34	34	48	49	59	1.359	1.583
R\$/cota	12	12	16	17	20	461	538
<b>Dividend Yield Anual</b>	<b>12%</b>	<b>12%</b>	<b>16%</b>	<b>17%</b>	<b>20%</b>	-	-

As projeções de despesas incluem taxa de administração (1,30% a.a.), performance e demais despesas do fundo. As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação às suas funções e atribuições com o Fundo. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

### MCEM – Dividend Yield



Pagamento de dividendo mensal a partir do início de 2024

Recebimento dos dividendos do Consórcio a partir de 2026

Dividend Yield elevado já no primeiro ano após a captação (12%)

Taxa interna de retorno (TIR) do investidor de 19%

O cálculo da TIR considera o investimento no Fundo pelo prazo de 25 anos

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



## MCEM – Diferenciais<sup>2</sup>



### Mercado com Potencial de Crescimento Significativo

O crescimento da população brasileira situada na faixa etária acima de 50 anos indica um aumento na demanda pelos serviços desse mercado.



### Plataforma de Negócios Complementares

Portfólio amplo, diversificado e complementar de produtos.



### Experiência e Histórico

Equipe com extensa experiência no segmento funerário e na gestão de cemitérios.



### Ativo Pouco Explorado

Segmento com grande potencial de receita e ainda com baixa participação no mercado de FIs. Vale ressaltar que o Mérito Cemitérios FI é um fundo que já está listado na B3 (MCEM11).

## Características da Oferta

Oferta	RCVM 160
Emissão	5ª Emissão de Cotas
Coordenador Líder	Mérito DTVM
Assessores Legais	FreitasLeite Advogados
Administrador	Mérito DTVM
Regime de Colocação	Melhores esforços de colocação
Montante Inicial	Até R\$ 150.000.000,00
Valor Mínimo da Oferta	R\$ 50.000.000,00
Lote Adicional	Até R\$ 37.500.000,00
Preço de Emissão <sup>1</sup>	R\$ 100,00
Investimento Mínimo	5 Cotas
Tipo e Prazo de Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de cotas
Público-Alvo	Investidores em geral

<sup>1</sup>Não inclui a taxa de distribuição primária

<sup>2</sup> Na avaliação do Gestor.

ALEXANDRE GUILGER  
 DESPONTIN:36836023  
 841

Assinado de forma digital  
 por ALEXANDRE GUILGER  
 DESPONTIN:36836023841  
 Dados: 2023.12.07 16:55:27  
 -03'00'

## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, com o Administrador ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Conforme descrito abaixo, as partes envolvidas na Oferta, conforme relacionamentos descritos nesta seção, entendem que não há conflito de interesse na sua participação na Oferta.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

Na data deste Prospecto, o Administrador figura também como Coordenador Líder da Oferta. As responsabilidades e remuneração do Administrador foram estabelecidos nos termos do Ofício CVM/SIN/GII-2 nº 05/2014. A remuneração do Coordenador Líder e custos da oferta foram expressamente aprovados, por meio do Ato de Aprovação, nos termos do Artigo 34, da Instrução CVM 472 e do item 2.3.4 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “Eventual Conflito de Interesse” na página 13 do Prospecto.

### **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 do Coordenador Líder com o Auditor Independente**

Na data deste prospecto, o Coordenador Líder 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 Coordenador Líder 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.

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

**O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 57 deste Prospecto.**

### **Condições Precedentes do Contrato de Distribuição**

- (i) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelo assessor legal, incluindo o Prospecto, os Anúncios de Início e Encerramento, a Lâmina, o material de marketing a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos potenciais Investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no presente Contrato (“**Documentos da Oferta**”);
- (ii) obtenção da admissão das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes de bolsa administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”);
- (iii) obtenção do registro ordinário para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (iv) fornecimento pelo Fundo, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e ao assessor legal, de todos os documentos necessários para a comprovação de que: (a) o Fundo está apto a realizar a Oferta; e (b) os representantes da Administrador possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;
- (v) fornecimento pelo Fundo, pela Administrador, em tempo hábil, ao Coordenador Líder de todos documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser verdadeiros, corretos, completos e suficientes, respondendo o Administrador pela falsidade, incorreção, incompletude e insuficiência dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos deste Contrato;
- (vi) obtenção pelo Fundo, pelo Administrador, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes do Administrador;
- (vii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo e ao Administrador, condição fundamental de funcionamento;
- (viii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act de 1977 e o UK Bribery Act de 2010, conforme aplicáveis (“**Leis Anticorrupção**”) pelo Fundo, pelo Administrador e suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas);

- (ix) não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Administrador e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("**Grupo Econômico**"); (b) pedido de autofalência do Administrador e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administrador, e/ou de qualquer sociedade dos seus Grupos Econômicos e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pelo Administrador e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso do Administrador e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (x) cumprimento, pelo Fundo e pelo Administrador, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato, nos termos dos Artigos 11 e seguintes da referida norma;
- (xi) cumprimento, pelo Fundo e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato, incluindo, mas não se limitando, as obrigações previstas na Cláusula 8.1 do Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta de que sejam parte;
- (xii) a Oferta deverá atender aos requisitos do "Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", vigente a partir do dia 02 de outubro de 2023, e do "Código para Distribuição de Produtos de Investimento", vigente a partir do dia 05 de janeiro de 2022, ambos da Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais, quando aplicável;
- (xiii) cumprimento, naquilo que for aplicável, pelo Fundo, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resolução do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, com a adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;
- (xiv) que os documentos apresentados pelo Fundo não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta;
- (xv) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras do Administrador que possam inviabilizar a operação;
- (xvi) recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes, conforme aplicável, sobre o registro da 5ª Emissão e da Oferta, inclusive cobradas pela ANBIMA, CVM e B3;

- (xvii) acordo entre o Administrador e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca do Administrador e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do Artigo 12, da Resolução CVM 160, para fins de publicidade, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e
- (xviii) Entrega aos Coordenador Líder, pelo assessor legal contratado, de opinião legal sobre os aspectos relevantes para a Oferta, regularidade dos documentos da Oferta com as normas da CVM, ANBIMA, B3 e outras legislações aplicáveis, poderes e autorização dos signatários dos documentos da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder

O Coordenador Líder poderá, desde que razoavelmente fundamentado, a seu exclusivo critério, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes indicadas na Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição, caso em que não haverá a rescisão do contrato nos termos da Cláusula 3.4 do Contrato de Distribuição.

Exceto pelas condições precedentes listadas acima e o atingimento do Montante Mínimo da Oferta, não há outras condições a que a Oferta está submetida.

### ***Instituições Participantes da Oferta***

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do Período de Distribuição, quais sejam, as Instituições Participantes. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará, por meio da B3, uma Carta Convite aos Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão aderir ao Contrato de Distribuição, mediante assinatura da Carta Convite, nos termos lá descritos. Será permitido, ainda, que o Coordenador Líder convide, diretamente, os Participantes Especiais, as quais deverão celebrar o respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição junto ao Coordenador Líder, independentemente da participação da B3.

### ***Demonstrativo dos Custos de Distribuição***

#### ***Custo por Cota (em R\$)***

<b>PREÇO DE EMISSÃO (R\$) <sup>(1)</sup></b>	<b>CUSTO POR COTA (R\$)</b>	<b>% EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DA COTA</b>	<b>VALOR LÍQUIDO DA COTA (R\$)</b>
100,00 (cem reais)	5,00 (cinco reais)	5,00 (cinco por cento)	100,00 (cem reais)

#### ***Custos da Oferta, de responsabilidade do Fundo:***

<b>Custo Oferta</b>	<b>R\$ <sup>3</sup></b>	<b>%<sup>2</sup></b>	<b>R\$ / Cota</b>
<b>Comissão de Coordenação e Estruturação</b>	975.000,00	0,650%	0,65
<b>Comissão de Distribuição</b>	6.000.000,00	4,000%	4,00
<b>Assessores legais</b>	120.000,00	0,080%	0,08
<b>Taxa de Registro de Emissor B3</b>	12.354,38	0,008%	0,01
<b>Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3</b>	14.734,30	0,010%	0,01
<b>Taxa de Liquidação B3 (fixo)</b>	14.734,30	0,010%	0,01
<b>Taxa de Liquidação B3 (variável)</b>	52.500,00	0,035%	0,04

<b>Custo Oferta</b>	<b>R\$<sup>3</sup></b>	<b>%<sup>2</sup></b>	<b>R\$ / Cota</b>
<b>Taxa de fiscalização da CVM com Custos</b>	59.062,50	0,039%	0,04
<b>Taxa ANBIMA</b>	7.209,56	0,005%	0,00
<b>Despesas de marketing, Roadshow e Publicações</b>	150.000,00	0,100%	0,10
<b>Outros Custos</b>	94.404,96	0,063%	0,06
<b>TOTAL</b>	<b>7.500.000,00</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00</b>

- (1) Os custos listados deverão ser integralmente suportados pelo Fundo com recursos próprios;
- (2) Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, acrescido de tributos;
- (3) Valores estimados.

O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Remuneração de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados às respectivas Instituições Participantes da Oferta.

**O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.**

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---

O Fundo pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, de forma ativa e discricionária, por recomendação do Gestor e do Administrador e respeitando o previsto na Política de Investimento disposta no Regulamento, observado o disposto na seção "Destinação dos Recursos" na página 4 deste Prospecto.

### 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

#### **Regulamento do Fundo**

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este Prospecto.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO").

O Regulamento consta, ainda, do Anexo 02 deste Prospecto.

#### **Demonstrações financeiras e informes**

As informações referentes à situação financeira do Fundo, incluindo as demonstrações financeiras, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- **CVM:**

[fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico](http://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Exibir Filtros"; digitar no campo "Nome do Fundo" o nome "MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO "; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado), selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").

- **Fundo:**

Acessar <https://meritodtvm.com.br/pt/mcem/> (neste website, clicar em "Informes periódicos" e então "Demonstração Financeira 2022")

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas. O último exercício social do Fundo foi encerrado em 31 de dezembro de 202.

As demonstrações financeiras do Fundo são auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. O Administrador contratou o Auditor Independente, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.



**14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**

<b>Administrador</b>	<b>MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Att.: Marcos Alexandre Ikuno Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia CEP 04551-060 São Paulo - SP Telefone: + 55 (11) 3386-2555 E-mail: marcos.ikuno@meritodtvm.com.br Website: https://meritodtvm.com.br/
<b>Gestor</b>	<b>MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.</b> Att.: Amanda Barreiros Gomes Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia CEP 04551-060 São Paulo - SP Telefone: + 55 (11) 3386-2555 E-mail: amanda.barreiros@meritoinvestimentos.com Website: https://meritoinvestimentos.com.br/
<b>Coordenador Líder</b>	O Administrador, qualificada acima. Att.: Marcos Alexandre Ikuno Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia CEP 04551-060 São Paulo - SP Telefone: + 55 (11) 3386-2555 E-mail: marcos.ikuno@meritodtvm.com.br Website: https://meritodtvm.com.br/
<b>Escriturador</b>	O Administrador, qualificado acima.
<b>Assessor legal da Oferta</b>	<b>FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS</b> Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia CEP 04552-040, São Paulo – SP A/C: Paolo Grimaldi / Gianluca Moser / Lucas Verçosa Telefone: (11) 3728-8100 Fax: (11) 3728-8101 E-mail: pgrimaldi@freitasleite.com.br / gmoser@freitasleite.com.br / lvercosa@freitasleite.com.br Website: www.freitasleite.com.br
<b>Auditor Independente do Fundo</b>	<b>BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA</b> Att.: Ismael Nicomedio dos Santos Rua Major Quedinho, nº 90, 3º andar, Centro CEP 01.050-901 São Paulo - SP Tel.: (11) 3848 - 5880 E-mail: ismael.nicomedio@bdo.com.br Website: https:// www.bdo.com.br

## Declaração de Informações e Esclarecimentos

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e/ou dos Participantes Especiais, nos endereços e websites indicados acima.

As versões eletrônicas do Regulamento, do Prospecto, do Ato de Aprovação da Oferta e demais documentos da Oferta podem ser obtidas por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta:

### Administrador/Coordenador Líder

Para acesso ao Prospecto, consulte a página do Fundo no endereço: <https://meritodtvm.com.br/pt/mcem/> (neste website, clicar em "Documentos da oferta") e localizar o Prospecto

### CVM

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:*

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

[fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico](http://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Exibir Filtros"; digitar no campo "Nome do Fundo" o nome "MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado)

### B3

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

*Website:* <https://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Solução para Emissores", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – 5ª EMISSÃO" e, então, localizar o "Prospecto").

## Declaração de Registro do Emissor

O Emissor declara que o seu registro junto à CVM se encontra devidamente atualizado.

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do Artigo 24, da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do Artigo 24, da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo e pelo Administrador no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

## 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

### **Demonstrações financeiras auditadas do Grupo Cortel SP**

O "Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias" do Grupo Cortel SP, em 30 de setembro de 2023, constam do Anexo 04 deste Prospecto Preliminar e são incorporados a ele por referência.

### **Quadro societário do Grupo Cortel SP**

Acionista	CNPJ	Participação ON	Participação PN
Cortel Holding S.A.	22.165.687/0001-58	40%	35%
Mérito Cemitérios FII	46.157.247/0001-17	15%	43%
Mérito M01 FII	46.079.965/0001-12	20%	0%
Zion Capital FII	35.820.768/0001-96	15%	15%
Care 11 FIP	27.817.517/0001-24	5%	6%
Zion Capital S.A.	27.080.444/0001-30	5%	1%
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>

### **Sumário das principais características do contrato de concessão**

<b>Objeto</b>	O objeto do contrato é a concessão dos serviços cemiteriais, envolvendo a gestão, operação, manutenção, exploração, revitalização e expansão dos Cemitérios do Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha, e da prestação de serviços funerários no Município de São Paulo.
<b>Prazo</b>	O prazo de vigência do contrato é de 25 (vinte e cinco) anos.
<b>Principais obrigações</b>	As principais obrigações do Consórcio são implementar, operar e manter 1 (um) crematório e o número mínimo de gavetas unitárias; cumprir as disposições sobre o tratamento das ossadas, para exumação, armazenamento e regularização das ossadas dos não identificados, ossadas dos identificados e não reclamados e ossadas ilegíveis; criar memoriais dos mortos políticos do período do regime ditatorial brasileiro, nos termos do art. 15 da Lei Municipal nº 17.180/2019; executar a readequação da infraestrutura das quadras gerais em terra, por meio de substituição por gavetas unitárias; dispor de equipamentos, materiais e equipe para prestação de serviço adequado ao pleno atendimento dos usuários.
<b>Receitas</b>	As receitas decorrem da exploração das áreas de serviços cemiteriais, agências funerárias e serviços complementares que compreendem eventos culturais, visitas guiadas, locação ou exploração de estacionamento, publicidade, venda de placas grafadas, traslado aéreo, entre outros.
<b>Valor da outorga fixa</b>	R\$ 200.240.999,99

## 16. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES APRESENTADOS PELO ADMINISTRADOR VOLUNTARIAMENTE

### Informações do Administrador

As informações referentes ao Administrador, incluindo respectivos formulários de referência, são incorporadas por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- **CVM:**

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Administradores de Carteira" e "Formulário de Referência de Administradores de Carteira"; digitar o CNPJ do Administrador no primeiro campo disponível e selecionar o item desejado;

- **Administrador:**

<https://meritodtvm.com.br/pt/compliance/> (neste website, clicar em "Formulários de Referência").

### Informações Relevantes do Fundo

#### Base legal e Classificação ANBIMA

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

O Fundo é classificado de acordo com as normas da ANBIMA como "Tijolo", "Renda", "Gestão ativa", "Outros", nos termos das Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, de 02 de outubro de 2023.

O Fundo está registrado na ANBIMA nos termos dos Artigos 1º e seguintes do Anexo Complementar VI – Regras e Procedimentos para Fundos de Investimentos Imobiliários do Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, de 02 de outubro de 2023.

#### Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de liquidação do Fundo.

#### Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

#### Público-alvo

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

#### Objetivo de Investimento

O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos advindos do Ativo Imobiliário que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações do Ativo Imobiliário que vier a adquirir e posteriormente alienar.

Para mais informações sobre a Política de Investimentos, veja o Capítulo VI do Regulamento.

**OS OBJETIVOS DO FUNDO, DISPOSTOS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO, NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR DO CUSTODIANTE OU DO COORDENADOR LÍDER QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO.**

***Política de Investimento, Composição e Diversificação da Carteira***

O Fundo ter por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) direitos reais sobre bens imóveis, 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 sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iv) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; (vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (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 sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes do Item 6.2. do Regulamento, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do Fundo.

O Fundo, tem por seu objetivo, atuar preponderantemente dentro do segmento Funerário ("Death Care"). Ainda, o Fundo poderá participar de processos licitatórios dentro do território nacional brasileiro para composição de seu objetivo, inclusive junto ao processo de CONCORRÊNCIA Nº EC/001/2022/SGM-SEDP, do Estado de São Paulo e, entre outros que o venham a substituir ou seja posterior a este.

Ainda, o Fundo poderá aplicar nos Ativos Imobiliários.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários 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.

Os recursos obtidos com alienação de Ativos Imobiliários serão reinvestidos pelo Administrador, podendo a Administrador utilizar tais recursos para amortização de Cotas caso não identifique oportunidades de investimento.

O Fundo poderá locar, arrendar ou, mesmo, alienar Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer um de seus Cotistas, ou a outras pessoas de que venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que: (i) o faça mediante avaliação aprovada pela Administrador e em condições razoáveis e equitativas, idênticas às que prevaleçam no mercado ou em que o Fundo contrataria com terceiros; e (ii) seja respeitado o disposto no Artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM nº 472 e no item 8.1 inciso IX, do Regulamento.

Os locatários poderão sublocar os imóveis a eles locados, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos aluguéis devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação e desde que tenham consentimento prévio e por escrito do Fundo. Os Locatários terão direito de preferência na aquisição dos

imóveis em que figurarem como Locatários e que sejam alienados pelo Fundo, na forma pactuada nos respectivos contratos de locação.

O Fundo poderá investir em imóveis de qualquer valor, dimensão e em qualquer localidade. Os imóveis objeto de investimento pelo Fundo poderão encontrar-se arrendados ou locados a terceiros quando da efetiva aquisição.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação (correspondente a percentuais do patrimônio líquido do Fundo) por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

Nos termos descritos neste título "**Política de Investimento, Composição e Diversificação de Carteira**" e no Regulamento, o Administrador, visando a proporcionar a melhor rentabilidade aos Cotistas, poderá, respeitadas as limitações previstas neste Prospecto e no Regulamento (incluindo, mas não limitado a, os limites de concentração de carteira previstos neste título "**Política de Investimento, Composição e Diversificação de Carteira**" e no Regulamento) e da legislação e da regulamentação em vigor, definir livremente o grau de concentração da carteira do Fundo. Não obstante a diligência do Administrador em selecionar as melhores opções de investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua própria natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado e a outros riscos, que podem gerar a depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. A eventual concentração de investimento do Fundo em determinados ativos poderá aumentar a exposição da sua carteira aos riscos mencionados acima e, conseqüentemente, ampliar a volatilidade das Cotas do Fundo.

Os objetivos do Fundo, previstos neste título "**Política de Investimento, Composição e Diversificação de Carteira**" e no Regulamento, não representam, sob qualquer hipótese, garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor quanto à segurança, à rentabilidade e à liquidez das Cotas e dos demais ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo.

#### ***Demais Informações sobre a Política de Investimento***

Conforme previsto no "Anexo Complementar III – Regras e Procedimentos para Todas as Categorias de Fundos de Investimento" do "**Regras e Procedimentos para Administração e Gestão de Recursos de Terceiros**" da ANBIMA, de 02 de outubro de 2023, **O GESTOR ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO ("POLÍTICA DE VOTO") EM ASSEMBLEIAS, A QUAL DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO EM NOME DO FUNDO. A POLÍTICA DE VOTO ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. NA HIPÓTESE DE COMPARECIMENTO E DE EFETIVO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, O GESTOR COLOCARÁ À DISPOSIÇÃO NA SUA SEDE O MATERIAL REFERENTE À ASSEMBLEIA GERAL, PARA EVENTUAL CONSULTA.**

A versão integral da política de exercício de direito de voto da Administrador encontra-se disponível em seu site no seguinte endereço: <https://meritodotvm.com.br/pt/compliance/>

Sem prejuízo da observância da sua Política de Voto, o Gestor votará nas assembleias gerais de cotistas em estrita conformidade com a orientação de voto aprovada pelos Cotistas, em assembleia geral.

## ***Distribuição de Resultados e Amortização das Cotas***

A distribuição de resultados a amortização das Cotas e serão realizados de acordo com o disposto no Capítulo VII do Regulamento denominado "DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO" e no Capítulo XVII do Regulamento, denominado "DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS". 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.

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.

Os valores que mensalmente forem pagos aos cotistas se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis na 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

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil da B3 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 da B3 de cada mês, os valores que serão distribuídos a título de rendimento aos Cotistas, os quais serão pagos no 10º Dia Útil da B3 do mês subsequente

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

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

**NOS PROCEDIMENTOS DESCRITOS NESTE TÍTULO "DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS" E NO REGULAMENTO NÃO CONSTITUEM PROMESSA OU GARANTIA DE QUE HAVERÁ RECURSOS SUFICIENTES PARA O PAGAMENTO DAS COTAS, REPRESENTANDO APENAS UM OBJETIVO A SER PERSEGUIDO. AS COTAS SOMENTE SERÃO AMORTIZADAS OU RESGATADAS SE OS RESULTADOS DA CARTEIRA DO FUNDO ASSIM PERMITIREM. LEIA A SEÇÃO "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO", NA PÁGINA 65 DESTE PROSPECTO. O INVESTIDOR DEVE LER OS FATORES DE RISCO ESPECIALMENTE O "RISCO DE PERDA DA ISENÇÃO DE RECEITA AUFERIDA POR FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 14 DESTE PROSPECTO.**

### ***Do Exercício Social do Fundo e das Demonstrações Contábeis***

O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses e terminará em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo com os respectivos pareceres dos auditores independentes, bem como os informes mensais e trimestrais, que forem elaborados serão disponibilizados para consulta no seguinte endereço: <https://meritodtvm.com.br/> (neste website, acessar "informações periódicas").

### **Contratação e Substituição dos Prestadores de Serviços do Fundo**

À parte do Administrador e do Custodiante, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pela Administrador.

### **Taxas**

O Fundo pagará, pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração uma remuneração correspondente a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil, como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas mensalmente até o 5º (quinto) Dia útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo que: i) 1,295% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) a ser reajustado pelo Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M") a cada intervalo de 12 (doze) meses; e ii) A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo IGP-M, a cada 12 (doze) meses.

A taxa prevista acima é a remuneração mínima do Fundo. Tendo em vista que o Fundo admite investir seus recursos em cotas de fundo de investimento, a taxa de administração máxima do Fundo poderá alcançar 4,00% (quatro por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, respeitando os valores mínimos cobrados por cada fundo investido.

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 DI, 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:

$$TP_n = 20\% \times [R_n - (C_{In-1} - C_{An-1}) \times FR_n]$$

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

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

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

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

$FR_n$  = 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.



## **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. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“**IOF/Títulos**” significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“**Decreto 6.306**”).

“**IOF/Câmbio**” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“**IR**” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos:

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os Artigos 28 e 32, do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata. Nos termos dos Artigos 29 e 30, do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de: (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio:

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o Artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do Artigo 15-B, inciso XIII, do Decreto 6.306. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

### 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. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 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.

#### (i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do Artigo 37, da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“**Instrução RFB 1.585**”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma: a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores. O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“**IRPJ**”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.

Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“**PIS**”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“**COFINS**”). Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o Artigo 63, da Instrução RFB 1.585, 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. Nos termos do Artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

#### (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, nos termos do Artigo 89, Inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros 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). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos 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 do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no Artigo 1º, da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos:

Conforme prevê o Artigo 32, Parágrafo 2º, Inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata. Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR:

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados. Excepcionalmente, 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 de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do Artigo 36, Parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014. O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações:

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido no Artigo 243, parágrafos 1º e 2º da Lei 6.404/76. O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

**O ADMINISTRADOR NÃO DISPÕE DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.**

## DEFINIÇÕES

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

<b>Administrador</b>	<b>MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 41.592.532/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de valores mobiliários, na categoria “Administrador Fiduciário”, conforme o Ato Declaratório nº 19.203, expedido em 26 de outubro de 2021.
<b>Ato de Aprovação da Oferta</b>	A “ <i>Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Mérito Cemitérios FII - Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, realizada em 27 de setembro de 2023, que aprovou a realização da 5ª Emissão de Cotas do Fundo; da presente Oferta de Cotas; da contratação do Coordenador Líder, bem como os principais termos e condições da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Instrução CVM 472.
<b>ANBIMA</b>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	O anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 76, da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3.
<b>Anúncio de Início</b>	O anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 59, Parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3.
<b>Ativos</b>	Os Ativos Imobiliários e os ativos mencionados no Item 6.3.1 do Regulamento, quais sejam: 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, quando referidos em conjunto.
<b>Ativos Imobiliários</b>	(i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) direitos reais sobre bens imóveis, 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 sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iv) cotas de fundos de investimento em ações que sejam

	<p>setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; (vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (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, sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes do Item 6.2. do Regulamento, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do Fundo</p>
<b>Auditor Independente</b>	<p>A <b>BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA</b>, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 3º andar, Centro, CEP 01050-901, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79 ou seu sucessor a qualquer título.</p>
<b>B3</b>	<p>A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.</p>
<b>BACEN</b>	<p>O Banco Central do Brasil.</p>
<b>Carta Convite</b>	<p>A Carta Convite disponibilizada pelo Coordenador Líder junto à B3 para que os Participantes Especiais da Oferta façam a sua adesão ao Contrato de Distribuição.</p>
<b>CNPJ</b>	<p>O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.</p>
<b>Código ANBIMA</b>	<p>Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, vigente a partir 02 de outubro de 2023.</p>
<b>Código Civil Brasileiro</b>	<p>A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.</p>
<b>Contrato de Distribuição</b>	<p>O “<i>Contrato de Distribuição Pública da 5ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Mérito Cemitérios FII - Fundo de Investimento Imobiliário</i>”, celebrado em 10 de outubro de 2023 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.</p>
<b>Coordenador Líder</b>	<p>O Administrador.</p>
<b>Cotas</b>	<p>As cotas escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.</p>
<b>Cotistas</b>	<p>Os titulares de Cotas do Fundo.</p>
<b>Custodiante</b>	<p>O Administrador, acima qualificado.</p>

<b>CVM</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Datas de Liquidação</b>	As datas nas quais serão realizadas as liquidações física e financeira dos Pedidos de Reserva celebrados pelos Investidores que tenham subscrito Cotas da 5ª Emissão. Esta liquidação ocorrerá de acordo com a data prevista no Cronograma Indicativo da Oferta, nos termos da Seção "Cronograma Indicativo", na página 19 deste Prospecto, e as demais Data(s) de Liquidação a serem indicadas por meio de comunicado ao mercado.
<b>DDA</b>	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3.
<b>Despesas</b>	Custos da Oferta, incluindo, além da remuneração do Coordenador Líder e sem limitação, (a) despesas com impressões e publicações, conforme o caso; (b) despesas com registro dos documentos relativos à Oferta nos cartórios competentes, conforme o caso; (c) custos e despesas gerais do assessor jurídico; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxas para listagem do Fundo e admissão das Cotas à negociação na B3; (f) despesas com <i>roadshow</i> , reuniões e demais comunicações com potenciais Investidores, necessárias para a implementação da Oferta; e (g) demais despesas necessárias à estruturação do Fundo e à realização da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.
<b>DI</b>	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, " <i>over extra grupo</i> ", base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
<b>Dias Úteis</b>	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Encargos do Fundo</b>	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento do Fundo.
<b>Emissão ou 5ª Emissão</b>	A 5ª (quinta) Emissão de Cotas do Fundo.
<b>Escriturador</b>	O Administrador.
<b>Estudo de Viabilidade</b>	O estudo de viabilidade elaborado pelo Administrador para os fins do Anexo C, da Resolução CVM 160. Uma cópia do Estudo de Viabilidade se encontra no item 9 deste Prospecto.
<b>Fundo</b>	O <b>MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , inscrito no CNPJ sob o nº 46.157.247/0001-17.
<b>Gestor</b>	<b>MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.</b> , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada

	pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de valores mobiliários, na categoria "Gestor de Recursos", conforme o Ato Declaratório nº 12.486, expedido em 26 de julho de 2012.
<b>IGP-M</b>	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Participantes Especiais</b>	As instituições habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro que aderirem à Oferta por meio de adesão à Carta Convite ou da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado com o Coordenador Líder.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	O Coordenador Líder e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
<b>Instrução CVM 472</b>	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, que dispõe a sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação das informações dos fundos de investimento imobiliário – FII.
<b>Investidores</b>	Os investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, inclusive investidores qualificados e profissionais.
<b>Investimento Mínimo por Investidor</b>	O valor mínimo de 5 (cinco) cotas a ser subscrito por cada Investidor.
<b>Investimentos Temporários</b>	Significam os investimentos temporários em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, feitos durante o Período de Distribuição.
<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 Anticorrupção</b>	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências.
<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 8.245/91</b>	A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.



<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>	A 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 ou Cotas do Lote Adicional</b>	São as Cotas que representam até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no Artigo 52, da Resolução CVM 160. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	O montante mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	O montante de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
<b>Oferta ou Oferta Pública</b>	A oferta pública de distribuição de Cotas da 5ª Emissão do Fundo, a ser realizada sob o rito de registro ordinário previsto no Artigo 28, Inciso IV, da Resolução CVM 160.
<b>Partes Relacionadas</b>	Serão consideradas partes relacionadas de uma pessoa qualquer uma das seguintes pessoas: (i) a sociedade controladora ou sob controle comum da pessoa, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da pessoa, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da pessoa, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas acima.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
<b>Pedido de Reserva</b>	Significa cada formulário específico firmado por Investidores, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.  O Pedido de Reserva: (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas; (ii) contém as condições de eficácia de sua ordem; (iii) possibilita a identificação dos

	<p>Investidores da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (iv) contém termo de obtenção de cópia do Prospecto.</p> <p>Em observância ao disposto no Artigo 65, da Resolução CVM 160, é admitido o recebimento das reservas para subscrição das Cotas, vez que: (i) esse fato está previsto neste Prospecto e na lâmina da Oferta, (ii) foi requerido o registro da distribuição; (iii) a Oferta está a mercado, (iv) haverá disponibilização de prospecto preliminar aos Investidores, a ser divulgado conforme cronograma indicativo da Oferta. O recebimento das reservas será efetuado de acordo com o previsto neste Prospecto, não sendo exigido depósito em dinheiro do montante reservado.</p> <p>Os Pedidos de Reserva serão automaticamente convolados em Pedidos de Subscrição, para fins do aceite da Oferta.</p>
<b>Período de Distribuição</b>	<p>A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no Artigo 59, Parágrafo 3º, da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer tão logo o Coordenador Líder verifique: (i) o encerramento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder.</p>
<b>Período de Reserva</b>	<p>Período que se inicia em 18 de outubro de 2023 (inclusive) e encerra em 13 de dezembro de 2023 (inclusive).</p>
<b>Pessoas Vinculadas</b>	<p>Significam os investidores, que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos da Resolução CVM 160 e do Artigo 2º, Inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, qualquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Participantes Especiais, do Administrador ou do Fundo; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, ao Administrador ou ao Fundo; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), o Administrador ou o Fundo, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, Administrador ou do Fundo; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Administrador, pelo Fundo, ou por pessoas a eles vinculadas; e (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" anteriores.</p>
<b>Política de Investimento</b>	<p>A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo VI do Regulamento.</p>
<b>Preço de Emissão</b>	<p>O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 5ª Emissão, de R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.</p>

<b>Preço Efetivo por Cota</b>	O preço a ser pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas equivalente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
<b>Procedimento de Alocação</b>	É o procedimento de coleta de ordens de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início, para verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva, do atingimento do Montante Mínimo da Oferta.
<b>Prospecto Definitivo</b>	O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária da 5ª Emissão do <b>MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>
<b>Prospecto Preliminar</b>	Este Prospecto da Distribuição Pública Primária da 5ª Emissão do <b>MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> .
<b>Prospecto</b>	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
<b>Público-Alvo</b>	Os Investidores, conforme definido acima, quais sejam: Os investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, inclusive investidores qualificados e profissionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998.
<b>Regime de Distribuição</b>	O regime de distribuição da Oferta descrito na Seção "Regime de Distribuição", na página 28 deste Prospecto.
<b>Regulamento</b>	O Regulamento do Fundo, conforme Anexo 02 ao presente Prospecto.
<b>Resolução CVM 11</b>	A Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos clubes de investimento.
<b>Resolução CVM 160</b>	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
<b>RFB</b>	A Receita Federal do Brasil.

<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Taxa devida pelos Investidores, quando da integralização das Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, no valor de R\$ 5,00 (cinco reais) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, a 5,00% (cinco por cento) do Preço de Emissão, na Data de Liquidação, conforme descrito na seção "Outras Características da Oferta", sob o título "Valor Nominal Unitário e Custo Unitário de Distribuição", na página 2 do presente Prospecto.
<b>Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição</b>	Termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, o qual regulará a participação dos Participantes Especiais na colocação das Cotas aos Investidores.



## Mérito Cemitérios FII

### **ANEXOS**

---

- |                 |                                                                                                                 |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ANEXO 01</b> | ATO DE APROVAÇÃO                                                                                                |
| <b>ANEXO 02</b> | REGULAMENTO DO FUNDO                                                                                            |
| <b>ANEXO 03</b> | INFORME ANUAL – ANEXOS 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472                                                                |
| <b>ANEXO 04</b> | “RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS” DO GRUPO CORTEL SP |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# MÉRITO

## Mérito Cemitérios FII

**ANEXO I**

ATO DE APROVAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Gentil Domingues dos Santos

Rua Senador Paulo Egídio, 72 cj.110 - Sé  
Tel.: (11) 3101-5631 - Email: registro@2rtd.com.br - Site:

### REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

### Nº 3.778.114 de 21/11/2023

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico, contendo **7 (sete) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 21/11/2023, protocolado sob nº 3.786.133, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.778.114** e averbado no registro nº 3.747.091 de 19/04/2022 no Livro de Registro B deste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

#### **Natureza:**

FUNDO DE INVESTIMENTO ELETRÔNICO

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

MARCOS ALEXANDRE IKUNO:30366967843(Padrão: ICP-Brasil)  
DOUGLAS SOARES SAUGO:27337123817(Padrão: ICP-Brasil)

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

São Paulo, 21 de novembro de 2023

#### **Assinado eletronicamente**

Douglas Soares Saugo  
Substituto do Oficial

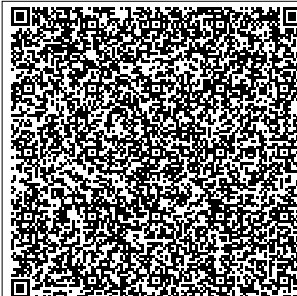
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 13.847,30	R\$ 3.935,55	R\$ 2.693,66	R\$ 728,81	R\$ 950,37
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 664,67	R\$ 290,23	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 23.110,59



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

**00211252702943132**



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

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

Selo Digital

**1126494TIDD000051663EF236**

Protocolo nº 3.786.133 de 21/11/2023 às 07:47:40h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.778.114 em 21/11/2023 e averbado no registro nº 3.747.091 de 19/04/2022 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 13.847,30	R\$ 3.935,55	R\$ 2.693,66	R\$ 728,81	R\$ 950,37	R\$ 664,67	R\$ 290,23	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 23.110,59



**MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME N° 46.157.247/0001-17**

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS  
REALIZADA EM 27 DE SETEMBRO DE 2023**

**1. HORA, DATA E LOCAL:** Aos 27 dias do mês de setembro de 2023, às 10:00 horas, na sede da **Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **Mérito Cemitérios FII - Fundo de Investimento Imobiliário**, inscrito no CNPJ sob o nº 46.157.247/0001-17 ("Fundo").

**2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, em virtude da presença do único cotista do Fundo ("Cotista") representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do Artigo 67, §6º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, aplicável ao Fundo por força do Artigo 19, §2º, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e do item 10.3 do regulamento do Fundo ("Regulamento"). Presentes, ainda, representantes do Administrador e da Mérito Investimentos S.A., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 15.632.652/000116, na qualidade de gestor da carteira do Fundo.

**3. MESA:** Sra. Yasmim de Souza Nascimento (Presidente); Sra. Amanda Barreiros Gomes (Secretária).

**4. ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES:**

**4.1.** O único Cotista, representando a totalidade das cotas do Fundo, aprovou, sem ressalvas, as seguintes matérias:

**(a)** a realização da 5ª (quinta) emissão ("5ª Emissão"), no montante de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas de classe única do Fundo ("Cotas"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço por Cota"), em consonância com o disposto no item 9.3(ii) do Regulamento, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definição abaixo),

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

YU 1  
ABG

Protocolo nº 3.786.133 de 21/11/2023 às 07:47:40h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.778.114 em 21/11/2023 e averbado no registro nº 3.747.091 de 19/04/2022 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 13.847,30	RS 3.935,55	RS 2.693,66	RS 728,81	RS 950,37	RS 664,67	RS 290,23	RS 0,00	RS 0,00	RS 23.110,59



observada a possibilidade de emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) de até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido) e observada a distribuição parcial. A distribuição totalizará o montante de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo que o Montante Inicial da Emissão poderá ser aumentado em razão das Cotas Adicionais, perfazendo o montante de até R\$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), equivalente a 1.875.000 (um milhão, oitocentas e setenta e cinco mil) Cotas, ou diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). As Cotas da 5ª Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro ordinário, a ser realizada nos termos do Artigo 28 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Instrução CVM 472, do Regulamento e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta").

As principais características da 5ª Emissão e da Oferta se encontram descritas abaixo, sujeitas a complementação pelos documentos da Oferta:

- (i) **Montante da 5ª Emissão.** Serão emitidas até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, em série única, em valor correspondente a até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. A quantidade das Cotas da 5ª Emissão poderá ser acrescida das Cotas Adicionais ou diminuída em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (ii) **Lote Adicional.** A critério do Coordenador Líder, poderá ser emitido um lote adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta, com a emissão de 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas ("Cotas Adicionais"), de modo que o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em R\$ 37.500.000 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), resultando em R\$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais) ("Montante Total da Oferta");
- (iii) **Distribuição Parcial.** Será admitida distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, desde que atingido o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Caso não seja colocado o

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

VN 2  
L.S. ABG

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 13.847,30	RS 3.935,55	RS 2.693,66	RS 728,81	RS 950,37	RS 664,67	RS 290,23	RS 0,00	RS 0,00	RS 23.110,59



Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, devolver aos investidores os valores até então por eles integralizados, inclusive a Taxa de Distribuição Primária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações temporárias do 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 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o investidor que, ao realizar suas ordens de investimento, tenha condicionado a sua adesão à Oferta, nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Emissão ou de quantidade mínima de Cotas da 5ª Emissão que não foi atingida pela Oferta, este investidor não terá sua ordem de investimento acatada, a qual, conseqüentemente, será cancelada de forma automática. Caso determinado Cotista e/ou cessionário que já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos na forma descrita acima;

- (iv) Preço de emissão das Cotas.** O Preço por Cota será de R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;
- (v) Taxa de Distribuição Primária e Custos da Oferta.** Será cobrada uma taxa equivalente a 5,00% (cinco inteiros por cento) do Preço por Cota, ou R\$ 5,00 (cinco reais) por Cota, a ser paga pelos investidores adicionalmente ao Preço por Cota ("Taxa de Distribuição Primária"). O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado exclusivamente para pagamento dos custos da Oferta e a remuneração devida ao Coordenador Líder (conforme abaixo definido). Caso os recursos captados com a Taxa de Distribuição primária sejam, por qualquer razão, insuficientes para o pagamento da totalidade dos custos da Oferta, caberá ao Fundo custear essa diferença;
- (vi) Demais taxas.** Não serão cobradas taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas da 5ª Emissão;
- (vii) Destinação dos recursos.** Os recursos a serem captados no âmbito da

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

YU 3  
K ABG

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 13.847,30	RS 3.935,55	RS 2.693,66	RS 728,81	RS 950,37	RS 664,67	RS 290,23	RS 0,00	RS 0,00	RS 23.110,59



Oferta serão destinados a aplicação em Ativos Imobiliários, conforme a política de investimento disposta no Regulamento, bem como para o pagamento de despesas e encargos, além de suprir as demais necessidades de caixa do Fundo;

- (viii) Subscrição e Integralização das Cotas da 5ª Emissão.** As Cotas da 5ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do escriturador ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), conforme aplicável, dentro do período de distribuição, assim entendido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos contatos da data da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160. As Cotas da 5ª Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço por Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária correspondente, à vista, conforme disposto nos pedidos de reserva;
- (ix) Direito de Preferência.** De acordo com o item 9.3.2, é assegurado ao Cotista o direito de preferência para a aquisição das Cotas da 5ª Emissão. Não obstante, o Cotista, neste ato, renuncia ao referido direito de preferência;
- (x) Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas da 5ª Emissão.** A cada Cota da 5ª Emissão, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e têm a forma nominativa e escritural. A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto à instituição escrituradora. Observado o disposto abaixo, as Cotas da 5ª Emissão colocadas no âmbito da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem integralizadas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo de Cota da 5ª Emissão somente se converterá em tal Cota da 5ª Emissão depois de divulgado o anúncio de encerramento da Oferta, da obtenção de autorização da B3 e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* do Fundo, quando as Cotas da 5ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3, conforme o descrito abaixo. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será

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

YN  
ABG

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 13.847,30	RS 3.935,55	RS 2.693,66	RS 728,81	RS 950,37	RS 664,67	RS 290,23	RS 0,00	RS 0,00	RS 23.110,59



distinta para as Cotas da 5ª Emissão integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Cotas da 5ª Emissão em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos das demais Cotas do Fundo. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas da 5ª Emissão quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído;

- (xi) **Público-Alvo.** A Oferta será destinada a investidores em geral;
- (xii) **Regime de Colocação.** A distribuição das Cotas da 5ª Emissão será realizada pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços de colocação;
- (xiii) **Plano de Distribuição.** O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito nos Artigos 28 e seguintes da Resolução CVM 160, com observância dos limites impostos pela legislação;
- (xiv) **Negociação.** As Cotas da 5ª Emissão serão admitidas à negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. As Cotas da 5ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, da divulgação da distribuição de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 5ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3; e
- (xv) **Coordenação e Distribuição.** A Oferta contará com a coordenação líder do Coordenador Líder, a quem caberá a distribuição das Cotas. O Coordenador Líder poderá contratar outras instituições devidamente habilitadas para participar da distribuição das Cotas da Oferta, (a) diretamente, mediante adesão ao contrato de distribuição, ou (b) por intermédio da B3 (*pool* de corretoras), via carta-convite.
- (b) Autorizar, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e do item 2.3.4 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021, a contratação do Administrador, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e usando a prerrogativa que lhe é garantida

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

YN  
L. ABG  
5

Protocolo nº 3.786.133 de 21/11/2023 às 07:47:40h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.778.114 em 21/11/2023 e averbado no registro nº 3.747.091 de 19/04/2022 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 13.847,30	RS 3.935,55	RS 2.693,66	RS 728,81	RS 950,37	RS 664,67	RS 290,23	RS 0,00	RS 0,00	RS 23.110,59



pelo Artigo 33 da Resolução da CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, para atuar como coordenador líder e distribuidor no âmbito da Oferta ("Coordenador Líder"), podendo ser remunerado pelo Fundo em contrapartida aos serviços de distribuição prestados, caso os recursos obtidos com a Taxa de Distribuição Primária não sejam suficientes para o pagamento da remuneração a ser prevista no contrato de distribuição; e

- (c) autorizar o Administrador a tomar todas as providências necessárias para implementar as aprovações objeto dos itens "a" a "b" acima, incluindo, mas não limitadas, à contratação, em nome do Fundo, de assessores legais e demais prestadores de serviços da Oferta.

**5. ENCERRAMENTO:** Nada mais a ser deliberado, a assembleia foi encerrada, sendo a presente ata lida, aprovada e assinada por todos os presentes. Presidente: Sra. Yasmim de Souza Nascimento; Secretária: Sra. Amanda Barreiros Gomes.

Os termos iniciados em letras maiúsculas, quando utilizados e não definidos de outra forma nesta ata, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento.

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

Administrator

Por: Marcos Alexandre Ikuno

Cargo: Diretor de Administração Fiduciária

-----  
Yasmim Nascimento

Yasmim de Souza Nascimento  
Presidente

-----  
Amanda Barreiros Gomes

Amanda Barreiros Gomes  
Secretária

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

Rua Funchal, 418 - 21º Andar

04551-060 - Vila Olímpia - São Paulo - SP

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

6  
YH ABG

Página  
000007/000007

Registro N°  
3.778.114

21/11/2023

Protocolo nº 3.786.133 de 21/11/2023 às 07:47:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.778.114** em **21/11/2023** e averbado no registro nº 3.747.091 de 19/04/2022 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 13.847,30	R\$ 3.935,55	R\$ 2.693,66	R\$ 728,81	R\$ 950,37	R\$ 664,67	R\$ 290,23	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 23.110,59



---

#### DECLARAÇÃO - DIGITALIZAÇÃO

Marcos Alexandre Ikuno, CPF: 303.669.678-43, declara para fins de registro que o presente documento em papel foi digitalizado nos termos da Lei nº 12.682 / 2012, tendo sido cumpridos todos os requisitos legais.





## Mérito Cemitérios FII

**ANEXO II**

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

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

**ANEXO I**

**REGULAMENTO**

**DO**

**MÉRITO CEMITÉRIOS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

Datado de  
**21 de novembro de 2023**

---

## ÍNDICE

I.	DO FUNDO .....	3
II.	DEFINIÇÕES .....	3
III.	PÚBLICO ALVO .....	7
IV.	DO OBJETIVO DO FUNDO .....	7
V.	DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.....	8
VI.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO .....	15
VII.	DOS FATORES DE RISCO .....	22
VIII.	DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO.....	24
IX.	DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS .....	26
X.	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	29
XI.	DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE .....	34
XII.	DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	36
XIII.	DAS INFORMAÇÕES.....	37
XIV.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	39
XV.	DOS CONFLITOS DE INTERESSE .....	39
XVI.	DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	40
XVII.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	41
XVIII.	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO .....	42
XIX.	DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	43
XX.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	45

## REGULAMENTO DO MÉRITO CEMITÉRIOS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### I. DO FUNDO

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

### II. DEFINIÇÕES

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

“Administrador”

**MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.592.532/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de valores mobiliários mediante Ato Declaratório nº 19.203, expedido em 26 de outubro de 2021, doravante denominada Administradora.

“Assembleia Geral de Cotistas”:

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

“Ativos Imobiliários”:

- i) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- ii) letras hipotecárias;

- iii) letras de crédito imobiliário;
- iv) letras imobiliárias garantidas; e
- v) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;

“Auditor Independente”:

**BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 54.276.936/0001-79, com sede na Rua. Major Quedinho, 90 ,3º andar, bairro Consolação, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sociedade devidamente cadastrada na CVM sob nº 10.324 para a prestação de serviços de auditoria independente, como responsável pela auditoria do Fundo;

“B3”:

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“CEPAC”:

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

“Cotas”:

todas e quaisquer cotas de emissão do Fundo;

“Cotistas”:

os detentores e titulares de Cotas do Fundo, sendo que os Cotistas:

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

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

<u>“CVM”:</u>	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Custodiante”</u>	<b>MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA</b> , acima qualificada.
<u>“Dia Útil”:</u>	qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado nacional;
<u>“Dia Útil B3”:</u>	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.;
<u>“Encargos do Fundo”:</u>	são os custos e despesas descritos no item 12.1 deste Regulamento, que são de responsabilidade do Fundo e serão debitados automaticamente, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido do Fundo;
<u>“Fundo”:</u>	<b>MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;</b>
<u>“Gestor”:</u>	<b>MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.</b> , sociedade com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 21º andar, inscrita no CNPJ/MP sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.486, de 26 de julho de 2012;
<u>“Investidores Qualificados”</u>	investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539;
<u>“Instrução CVM 400”:</u>	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

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



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

### III. PÚBLICO ALVO

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

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

**3.2.1** Se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, tal cotista passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas

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

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

### IV. DO OBJETIVO DO FUNDO

**4.1** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo por meio da aquisição dos seguintes ativos: **(i)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; **(ii)** direitos reais sobre bens imóveis, 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 sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; **(iii)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as

atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários; **(iv)** cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(v)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; **(vi)** cotas de outros fundos de investimento imobiliários; **(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 sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes do artigo 6.2., desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do Fundo ("Ativos Imobiliários").

4.1.1 O Fundo, tem por seu objetivo, atuar preponderantemente dentro do segmento Funerário ("Death Care"), respeitando a política de investimentos e os Ativos Imobiliários previstos no item 4.1 acima.

4.1.2. Ainda, o Fundo poderá participar de processos licitatórios dentro do território nacional brasileiro para composição de seu objetivo, inclusive junto ao processo de CONCORRÊNCIA N° EC/001/2022/SGM-SEDP, do Estado de São Paulo e, entre outros que o venham a substituir ou seja posterior a este.

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

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

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

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

**5.3 Custódia e Registro de Cotas.** As atividades de custódia e registro de Cotas do Fundo serão exercidas diretamente por sociedade regularmente credenciada perante a

CVM para a prestação de serviços de custódia, a ser contratada pelo Administrador em nome do Fundo.

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

**5.4 Auditoria.** A atividade de auditoria independente será exercida pela **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA**, acima qualificada.

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

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

**5.5.1** Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços referidos no item 5.5.

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

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

**5.5.4** O custo com a contratação de terceiro para o serviço mencionado no inciso "v" do item 5.5 acima será considerado despesa do Fundo. Os custos com a contratação de

terceiros para os serviços mencionados nos incisos "i", "ii", "iii", "iv" e "vi" serão arcados pelo Administrador do Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5.8.2** O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou

vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

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

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

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

**5.9.2** O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado

pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

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

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

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

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

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

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



## VI. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

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

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

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

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

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

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

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

- i) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- ii) letras hipotecárias;
- iii) letras de crédito imobiliário;
- iv) letras imobiliárias garantidas;
- v) cotas de outros fundos de investimento imobiliários

**6.3** Respeitada a aplicação preponderante nos Ativos Imobiliários listados no item 6.2 acima, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada nos seguintes itens (“Ativos”):

- i) Terrenos e unidades autônomas;
- ii) CEPAC;
- iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária;
- iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

- v) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- vi) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e
- vii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários.

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

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

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

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

**6.4.1** Limites por Emissor:

instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil	20%
companhia aberta	10%
fundo de investimento	10%

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

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

- i) considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou 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; e
- ii) em relação à contraparte do Fundo, nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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

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

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

- i) as liquidáveis a critério de uma das partes (art. 1º, inciso I, alínea “c”, e inciso II, alínea

“c” do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 26 de janeiro de 2006, do Conselho Monetário Nacional); e

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

#### 6.4.1.9 Ficam vedadas ao Fundo:

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

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

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

iv) aplicar recursos na aquisição de valores mobiliários que não são Ativos Imobiliários, Ativos (nos termos deste Regulamento) e ativos para garantia de liquidez; e

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

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

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

	a Instrução CVM 400.	
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.

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

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

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

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

**6.5** Na consolidação das aplicações do fundo investidor com as dos fundos investidos, os limites de aplicação referidos nos itens 6.4.1 e 6.4.2 não serão excedidos, observado, entretanto, que os fundos de investimento em cotas não serão obrigados a consolidar as

aplicações em cotas de fundos de investimento permitidos pela Instrução CVM 555 cujas carteiras sejam geridas por terceiros não ligados ao administrador ou ao gestor do fundo investidor.

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

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

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

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

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

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

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

## VII. DOS FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

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



relevante o uso normal dos imóveis e conseqüentemente o resultado do Fundo.

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

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

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

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

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

regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

culpa.

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

I – no prazo de 15 (quinze) dias:

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

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

**8.3.6** Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM considerando que caso haja a entrega de Ativos em forma de pagamento aos cotistas, nos termos da liquidação prevista na cláusula 8.3, este será realizada fora do ambiente da B3.

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

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

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

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

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

#### **9.1.4** Os Cotistas:

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

#### **9.1.5** Não haverá resgate de Cotas.

**9.2** O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizará a oferta pública em série única, observada a possibilidade de subscrição parcial com o cancelamento de saldo não colocado ao final do prazo de distribuição desta emissão ("1ª Emissão").

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

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

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

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

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

**9.2.3.3** A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada boletim de subscrição. No caso de chamada de capital o Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar

publicidade ao procedimento contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, observado, se aplicável, os prazos operacionais estipulados pela B3. No ato da integralização, o Cotista receberá o respectivo comprovante, autenticado pelo Custodiante.

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

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

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

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

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

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

- (i) **Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão:** O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo será de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); e
- (ii) **O preço unitário de emissão deverá ser fixado preferencialmente com:** (a) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo negociadas na B3, referente aos 10 (dez) dias

imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (b) o valor patrimonial líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; e/ou (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo. Todas as demais condições da oferta serão definidas pelo Administrador e poderão ser realizadas nos termos da Instrução CVM n.º 400 ou da Instrução CVM n.º 476.

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

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

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

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

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

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

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

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

i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

- ii) alteração do Regulamento;
- iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- iv) emissão de novas Cotas;
- v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472;
- xii) alteração da taxa de administração nos termos da Instrução CVM 472;
- xiii) amortização de Cotas do Fundo; e
- 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 e, podendo em conjunto ou não, à exclusivo critério do Administrador a disponibilização em sistema próprio da B3 e ou CVM (i.e. FundosNet ou aquele que o vier substituir), como forma de correspondência válida entre o administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral e procedimentos de consulta formal.

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

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

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

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

**10.5.1.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta desde que respeitado: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias previsto na comunicação. A consulta deverá constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. Para fins de verificação de quórum, serão consideradas somente as consultas efetivamente respondidas pelos cotistas. Os cotistas que não enviarem a resposta no prazo determinado pelo Administrador não serão considerados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item **10.8**;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item **10.8.2**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **XI. DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE**

**11.1 Taxa de Administração.** Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 1,30% (um vírgula trinta por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo que:

- i) **1,295%** ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses;
- ii) A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de **0,005% ao ano**, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo IGP-M, a cada 12 (doze) meses.

**11.1.1.** A Taxa de Administração prevista na cláusula acima é a remuneração mínima do Fundo. Tendo em vista que o Fundo admite investir seus recursos em Cotas de Fundo de Investimento, a taxa de administração máxima do Fundo poderá alcançar 4,00% (quatro por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, respeitando os valores mínimos cobrados por cada Fundo investido.

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

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

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

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

$TP_n$  = 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  $n$ .

$FR_n$  = Variação de 100% do CDI calculado entre o último Dia Útil do mês anterior ao mês  $n$  e o último Dia Útil do mês  $n$ .

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

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

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

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

**12.1** São Encargos do Fundo:

- i) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que 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.

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

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

### **XIII. DAS INFORMAÇÕES**

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

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

**13.2** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede

mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

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

**13.4** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, B3 e CVM os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo, conforme o caso:

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

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

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

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

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

**13.6** O Administrador deverá enviar a cada Cotista:



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

#### **XIV. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

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

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

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

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

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

#### **XV. DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

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

- i) A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas;

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

**15.2** Consideram-se pessoas ligadas:

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

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

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

## **XVI. DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

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

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

- i) Os investimentos do Fundo representados por ações e/ou cotas de sociedades serão contabilizados pelo seu valor contábil atualizados por equivalência

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

## **XVII. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

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

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

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

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

**17.3** Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo

de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis B3, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

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

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

## **XVIII. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **XX. DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## Mérito Cemitérios FII

**ANEXO III**

INFORME ANUAL – ANEXOS 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	MERITO CEMITERIOS FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	46.157.247/0001-17
<b>Data de Funcionamento:</b>	06/10/2022	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>		<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	960.000,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários <b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob. <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	MB	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	
<b>Nome do Administrador:</b>	MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	41.592.532/0001-42
<b>Endereço:</b>	Rua Funchal, 418, 21 andar- Vila Olimpia- São Paulo- SP- 04551060	<b>Telefones:</b>	(11) 3386-2555
<b>Site:</b>	www.meritodtvm.com.br	<b>E-mail:</b>	marcos.ikuno@meritodtvm.com.br
<b>Competência:</b>	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Mérito Investimentos S.A.	15.632.652/0001-16	Rua Funchal, 418, 21 andar, São Paulo-SP, CEP 04551-060	(11) 3386-2555
1.2	Custodiante: Planner Corretora de Valores S.A.	00.806.535/0001-54	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10 andar, São Paulo-SP, CEP 04538-132	(11) 2172-2600
1.3	Auditor Independente: BDO RCS Auditores Independentes	54.276.936/0001-79	Rua Major Quedinho, 90, 3 andar, São Paulo-SP, CEP 01050-030	(11) 3848-5880
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	SPE CORTEL SP - ON	Aquisição de ativos imobiliários conforme previsto na Política de Investimento do Fundo	3.220.538,00	Capital
	SPE CORTEL SP - PN	Aquisição de ativos imobiliários conforme previsto na Política de Investimento do Fundo	77.500.000,00	Capital
	FII MERITO R	Ganho de Capital e Dividendos	9.757.200,00	Capital
	MERITO M01 FII	Aquisição de ativos imobiliários conforme previsto na Política de Investimento do Fundo	5.000.000,00	Capital
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	Durante o próximo período, o Fundo continuará com o investimento na SPE Consórcio Cortel SP S.A.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	Conforme as Demonstrações Contábeis Auditadas e publicadas no Fundos Net e no site da Administradora: www.meritodtvm.com.br			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			

	Com a concessão dos serviços cemiteriais, são esperadas melhorias de gestão e de revitalização dos cemitérios, de modo a garantir a expansão e uma melhor prestação dos serviços.		
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	Durante o próximo período, o Fundo continuará com o investimento na SPE Consórcio Cortel SP S.A. como principal ativo.		
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	SPE CORTEL SP - ON	3.063.904,20	NÃO
	SPE CORTEL SP - PN	77.123.071,69	NÃO
	FII MERITO R	9.729.000,00	SIM
	MERITO M01 FII	4.571.193,42	SIM
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>		
	Equivalência patrimonial e valor das ações e fundos divulgados na B3.		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	Não possui informação apresentada.		
10.	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	Rua Funchal, 418, 21 andar, Vila Olimpia, São Paulo-SP, CEP 04551-060 www.meritodtvm.com.br		
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	(i) contato@meritodtvm.com.br		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento. A convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo observará, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472. Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral e procedimentos de consulta formal. O Administrador do Fundo deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	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.		
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>		
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 1,30% (um virgula trinta por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo que: i) 1,295% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses; ii) 0,005% , apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Custodiante, observado o valor mínimo mensal de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses.		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	260.711,73	0,27%	0,27%
12.	<b>Governança</b>		
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>		
	<b>Nome:</b>	Marcos Alexandre Ikuno	<b>Idade:</b> 40
	<b>Profissão:</b>	Economista	<b>CPF:</b> 303.669.678-43
	<b>E-mail:</b>	marcos.ikuno@meritoinvestimentos.com	<b>Formação acadêmica:</b> FEA-USP
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> 0,00
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b> 01/10/2021

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos						
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo		Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Mérito DTVM	2021/Atual	Diretor de Administração Fiduciária		Responsável pela (o): divulgação dos eventos legais/informações dos fundos; acompanhamento e apuração da aplicação da política de investimentos dos fundos de investimentos; negociação e formas de remuneração dos parceiros; administração fiduciária das carteiras de fundos e de títulos e valores mobiliários; acompanhamento e apuração da aplicação de políticas internas e gestão de risco; apura e acompanha a exposição de risco de liquidez dos fundos e carteiras administradas.		
Cadence Gestora de Recursos	2015/2020	Sócio-diretor / Administração Carteira		Responsável pela(o): alocação de ativos dos fundos/carteiras administradas; divulgação de informações legais; adequação a política de investimento dos fundos/carteiras administradas; acompanhamento e monitoramento de exposição de risco de liquidez, considerando ambiente macroeconômico e estratégia de mercado.		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento			Descrição			
Qualquer condenação criminal			Não			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			Não			
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>						
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ	
Até 5% das cotas						
Acima de 5% até 10%						
Acima de 10% até 15%						
Acima de 15% até 20%						
Acima de 20% até 30%						
Acima de 30% até 40%						
Acima de 40% até 50%						
Acima de 50%	1,00	960.000,00	100,00%	0,00%	100,00%	
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>						
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	FII MERITO R	aquisição	02/12/2022	9.757.200,00		FII MERITO R
	MERITO M01 FII	aquisição	06/10/2022	4.600.000,00		MERITO M01 FII
	MERITO M01 FII	aquisição	14/12/2022	400.000,00		MERITO M01 FII
<b>15. Política de divulgação de informações</b>						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. <a href="https://meritodtvm.com.br/pt/compliance/">https://meritodtvm.com.br/pt/compliance/</a>					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					

	<a href="https://meritodtvm.com.br/pt/compliance/">https://meritodtvm.com.br/pt/compliance/</a>
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>
	<a href="https://meritodtvm.com.br/pt/compliance/">https://meritodtvm.com.br/pt/compliance/</a>
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>
	N/A
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>
	N/A

<b>Anexos</b>	
	<a href="#">5.Riscos</a>

## Nota

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



## Mérito Cemitérios FII

---

### **ANEXO IV**

"RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS" DO GRUPO CORTEL SP

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.**

**Relatório de revisão do auditor  
independente sobre as informações  
contábeis intermediárias**

**Demonstrações contábeis  
Em 30 de setembro de 2023**

**SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.**

**Demonstrações contábeis  
Em 30 de setembro de 2023**

## **Conteúdo**

**Balancos patrimoniais**

**Demonstrações do resultado**

**Demonstrações do resultado abrangente**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

**Demonstrações dos fluxos de caixa**

**Demonstrações do valor adicionado**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

## RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**SPE Consórcio Cortel SP S.A.**  
São Paulo - SP

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da **SPE Consórcio Cortel SP S.A. (“Companhia”)**, referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediária (“NBC TG 21”) e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting* (“IAS 34”), emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR).



## Outros assuntos

### Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de novembro de 2023.



**BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.**  
**CRC 2 SP 013846/O-1**

**Diego Cavalcante Bastos**  
**Contador CRC 1 SP 292913/O-9**

# SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.

## Balanço patrimonial

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo				Passivo e Patrimônio Líquido			
	Nota explicativa	30/09/2023	31/12/2022		Nota explicativa	30/09/2023	31/12/2022
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	6	1.482	3.587	Fornecedores		1.413	275
Contas a receber	7	7.279	-	Empréstimos e financiamentos	11	550	407
Adiantamentos		725	460	Salários e encargos sociais	12	4.258	41
Estoques	8	736	-	Impostos e contribuições a recolher	13	4.027	63
Impostos a recuperar		23	233	Outros valores a pagar	14	4.345	-
Despesas antecipadas		84	227	Receita antecipada		276	-
Outros valores a receber		154	-			<b>14.868</b>	<b>786</b>
		<b>10.483</b>	<b>4.507</b>				
<b>Não Circulante</b>				<b>Não Circulante</b>			
Contas a Receber	7	247	-	Empréstimos e financiamentos	11	1.656	1.627
Investimentos		400	-	Partes relacionadas	15	1	28
Propriedade para Investimentos		-	-	Receita antecipada		473	-
Depósitos judiciais		-	-			<b>2.130</b>	<b>1.655</b>
Imobilizado	9	5.000	2.212				
Intangível	10	198.142	200.248	<b>Patrimônio líquido</b>	16		
		<b>203.789</b>	<b>202.460</b>	Capital social		21.470	21.470
				Reserva de capital		190.000	185.000
				Prejuízo do exercício		(14.196)	(1.944)
						<b>197.274</b>	<b>204.526</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>214.272</b>	<b>206.967</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>214.272</b>	<b>206.967</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.

## Demonstrações do resultado

Exercício findo em 30 de setembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota explicativa	01/01/2023 á 30/09/2023	01/07/2023 á 30/09/2023	24/08/2022 á 30/09/2022
Receita líquida de aluguéis e serviços	17	25.537	9.778	-
Custos de serviços prestados e aluguéis	18 a)	(18.246)	(9.688)	-
<b>(=) Resultado bruto</b>		<b>7.291</b>	<b>90</b>	<b>-</b>
<b>(+/-) (Despesas)/receitas operacionais</b>				
Despesas comerciais	18 b)	(4.350)	(2.216)	-
Despesas administrativas	18 c)	(14.330)	(4.119)	(635)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(9)	(9)	-
<b>(=) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>(11.398)</b>	<b>(6.254)</b>	<b>(635)</b>
Receitas financeiras	19	38	5	83
Despesas financeiras	19	(892)	(521)	(1)
<b>(=) Resultado financeiro líquido</b>		<b>(854)</b>	<b>(516)</b>	<b>82</b>
<b>(=) Prejuízo do exercício</b>		<b>(12.252)</b>	<b>(6.770)</b>	<b>(553)</b>
Resultado dos controladores		(12.252)	(6.770)	(553)
Resultado dos não controladores		-	-	-
<b>(=) Prejuízo do exercício</b>		<b>(12.252)</b>	<b>(6.770)</b>	<b>(553)</b>
Prejuízo básico e diluído por ação		(0,57)	(0,32)	(0,03)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A

## Demonstrações do resultado abrangente Exercício findo em 30 de setembro de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

	01/01/2023 á 30/09/2023	01/07/2023 á 30/09/2023	24/08/2022 á 30/09/2022
Prejuízo do exercício	(12.252)	(6.770)	(553)
Instrumentos patrimoniais	-	-	-
<b>Total de resultados abrangentes do exercício, líquidos de impostos</b>	<b>(12.252)</b>	<b>(6.770)</b>	<b>(553)</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Em 30 de setembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de Capital	Lucros ou (Prejuízos) Acumulados	Total do Patrimônio Líquido
Saldos em 24 de agosto de 2022	-	-	-	-
Integralização de capital	13.955	-	-	13.955
Constituição de reserva	-	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	(553)	(553)
<b>Saldos em 30 de setembro de 2022</b>	<b>13.955</b>	<b>-</b>	<b>(553)</b>	<b>13.402</b>
Saldos em 01 de Janeiro de 2023	21.470	185.000	(1.944)	204.526
Integralização de capital	-	-	-	-
Constituição de reserva	-	5.000	-	5.000
Prejuízo do exercício	-	-	(12.252)	(12.252)
<b>Saldos em 30 de setembro de 2023</b>	<b>21.470</b>	<b>190.000</b>	<b>(14.196)</b>	<b>197.274</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



# SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa Exercício findo em 30 de setembro de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

	30/09/2023	30/09/2022
Prejuízo do exercício	(12.252)	(553)
<b>Ajuste para conciliar o lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social com caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>		
Depreciação e amortização	5.445	-
Juros Empréstimos e Financiamentos	207	-
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	35	-
Ajustes a valor presente contas a receber	95	-
	<b>(6.470)</b>	<b>(553)</b>
<b>(Aumento)/Diminuição das contas de ativo e passivo</b>		
(+/-) aumento/redução de contas a receber	(7.656)	-
(+/-) aumento/redução de adiantamentos	(265)	(107)
(+/-) aumento/redução de estoques	(736)	-
(+/-) aumento/redução de impostos a recuperar	210	-
(+/-) aumento/redução em despesas antecipadas e outros créditos	(11)	-
(+/-) aumento/redução em depósitos judiciais	-	-
(+/-) aumento/redução de fornecedores	1.138	(36)
(+/-) aumento/redução Salários e encargos sociais	4.217	-
(+/-) aumento/redução Impostos e contribuições a recolher	3.964	5
(+/-) aumento/redução de receita antecipada	749	-
(+/-) aumento/redução de outras obrigações	4.345	-
(+/-) aumento/redução com partes relacionadas	(27)	-
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(543)</b>	<b>(691)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
(-) Aquisição de investimentos	(400)	-
(-) Aquisição de imobilizado e intangível	(6.127)	-
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos</b>	<b>(6.527)</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
(+) Aumento de capital	5.000	13.955
(+) Empréstimos tomados	574	-
(-) Empréstimos pagos	(609)	-
(-) Pagamento de dividendos	-	-
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamentos</b>	<b>4.965</b>	<b>13.955</b>
<b>(Decrécimo)/Acrécimo líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(2.105)</b>	<b>13.264</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.587	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.482	13.264
<b>(Decrécimo)/Acrécimo líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(2.105)</b>	<b>13.264</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.

## Demonstrações do valor adicionado Exercício findo em 30 de setembro de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

	30/09/2023	30/09/2022
Receita de Serviços	29.917	-
	<b>29.882</b>	-
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>		
Custo dos dos serviços vendidos	(5.992)	-
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(8.188)	(631)
	<b>(14.180)</b>	<b>(631)</b>
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>15.702</b>	<b>(631)</b>
Depreciação e amortização	(5.446)	-
<b>Valor adicionado líquido produzido</b>	<b>10.256</b>	<b>(631)</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		
Receitas financeiras	38	83
	<b>38</b>	<b>83</b>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>10.294</b>	<b>(548)</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>	<b>(10.294)</b>	<b>548</b>
<b>Pessoal</b>		
Remuneração direta	(11.513)	-
Benefícios	(1.690)	-
FGTS	(671)	-
	<b>(13.874)</b>	-
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>		
Federais	(5.356)	(4)
Estaduais	(53)	-
Municipais	(1.498)	-
	<b>(6.907)</b>	<b>(4)</b>
<b>Remuneração de capitais de terceiros</b>		
Juros	(222)	-
Aluguéis	(872)	-
Outras	(671)	(1)
	<b>(1.765)</b>	<b>(1)</b>
<b>Remuneração de capitais próprios</b>		
Lucros retidos (Prejuízo)	12.252	553
	<b>12.252</b>	<b>553</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações intermediárias Período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

---

#### 1. Informações Gerais

A SPE Consórcio Cortel SP S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações, regida por Estatuto Social e está sediada na cidade de São Paulo/SP, Av. Horácio Lafer, nº 160, Conj. 21, sala C, bairro Itaim Bibi, local onde concentra-se parte da estrutura de administração e a diretoria executiva.

O Consórcio é formado por: Cortel Holding S.A., Mérito M01 FII Fundo de Investimento Imobiliário, Zion Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII, Zion Capital S.A., Mérito Cemitérios FII - Fundo de Investimento Imobiliário e CARE11 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégica, através do Instrumento Particular de Constituição de Consórcio e compromisso de Constituição de SPE assinado em 22 de julho de 2022.

A Companhia, concessionária de serviço público, tem por objeto social a prestação de serviços cemitérios envolvendo a gestão, operação, manutenção, exploração, revitalização e expansão de cinco cemitérios que compõe o chamado “bloco 2”, quais sejam: Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha, além da implantação, gestão, manutenção e exploração de crematório(s) e, por fim, a prestação de serviços funerários no município de São Paulo, tudo conforme o Edital da Concorrência nº EC/001/2022/SGM-SEDP.

#### 2. Base de preparação e apresentação das demonstrações intermediárias e declaração de conformidade

As demonstrações intermediárias do terceiro trimestre do exercício de 2023 estão sendo apresentadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”) e, também, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

A Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações intermediárias. Desta forma, todas as informações relevantes próprias das demonstrações intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas pela Administração em sua gestão.

As informações financeiras intermediárias da companhia foram preparadas e estão apresentadas conforme o Pronunciamento Técnico - CPC 21 (R1) - Demonstrações Intermediárias, emitido pelo Comitê dos Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e correlato à IAS 34 - Interim Financial Reporting emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB). Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão da Administração da companhia.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações intermediárias  
Período findo em 30 de setembro de 2023  
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)**

---

A emissão destas demonstrações intermediárias foi aprovada e autorizada pela Diretoria Executiva da Companhia em 14 de novembro de 2023.

**3. Resumo das principais políticas contábeis significativas**

**3.1. Moeda funcional e moeda de apresentação**

Os itens incluídos nas demonstrações intermediárias da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual atua ("a moeda funcional").

As demonstrações intermediárias estão apresentadas em R\$ (Reais), que é a moeda funcional. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

**3.2. Caixa e equivalentes de caixa**

A Companhia considera equivalentes de caixa: dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

**3.3. Contas a receber**

As contas a receber consistem principalmente de valores devidos por serviços funerários, remoção de corpos, serviços de tanatopraxia, colocação de flores e demais serviços cemiteriais já realizados.

**3.4. Imobilizado e intangível**

**Reconhecimento e mensuração**

Os Itens do imobilizado e intangível são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação/amortização acumulada e perdas de redução ao valor recuperável ("impairment") acumuladas, quando aplicável. Está substancialmente representado pelos ativos necessários para o cumprimento do objeto social. Manutenção e reparos são contabilizados como despesas, enquanto as renovações e substituições importantes que estendem a vida útil dos ativos são capitalizados.

### **Depreciação e amortização**

Os itens do ativo imobilizado e intangível são depreciados a partir da data em que estão disponíveis para uso. A depreciação e amortização são calculadas para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado e intangível, menos seus valores residuais estimados, utilizando o método linear com base na vida útil estimada dos itens. A depreciação e amortização são reconhecidas no resultado.

### **3.5. Concessão**

Refere-se ao contrato de concessão n° 54/SFMSP/2022 assinado em 22 de novembro de 2022, referente aos serviços de cemitérios, envolvendo a gestão, operação, manutenção, exploração, revitalização e expansão dos Cemitérios: Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha, que formam o bloco 2 da concorrência n° EC/001/2022/SGM-SEDP do município de São Paulo e Agência Reguladora de Serviços Públicos, conforme publicação do diário oficial da Cidade de São Paulo do dia 07 de dezembro de 2022, página 30.

#### **Outorga Variável**

A contraprestação paga em favor do Poder Concedente, será de no mínimo, 5% (cinco por cento) da receita bruta e o prazo de vigência do contrato de concessão será de 25 anos contados da data de início das operação que ocorreu após a “Ordem de Início de Serviço Conjunta n° 2/SFMSP-SP REGULA/2023” datado em 06 de janeiro de 2023, o início da operação foi de 60 dias após a emissão deste documento, sendo assim, em 07 de março de 2023 as operações da SPE Consórcio Cortel SP S.A. foram iniciadas e estão sendo assistida pela Prefeitura de São Paulo.

#### **Adicional de Desempenho**

O adicional de desempenho consiste em uma parcela adicional que poderá ser eventualmente paga pela concessionária ao poder concedente em função do atendimento dos padrões de qualidade e disponibilidade desempenhados durante a concessão, de acordo com o disposto no anexo v - sistema de mensuração de desempenho.

O montante do adicional de desempenho é aferido com base no resultado do fator de desempenho, o qual é mensurado segundo os indicadores e periodicidade previstos no anexo v, podendo resultar em uma alíquota de até 5% (cinco por cento) sobre a receita composta pela totalidade das fontes de receitas tarifárias.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações intermediárias**  
**Período findo em 30 de setembro de 2023**  
**(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)**

---

O pagamento do adicional de desempenho pela concessionária será anual e independará do montante pago ao poder concedente a título de outorga variável, devendo ser observados os prazos e procedimentos previstos no anexo iv - mecanismo de pagamento da outorga do contrato de concessão.

#### **Reconhecimento e mensuração do valor do contrato**

Nos termos dos contratos de concessão, dentro do alcance da Interpretação do ICPC 01 (R1) Contratos de Concessão (“ICPC 01”), o concessionário atua como prestador de serviço. A Companhia identifica que o modelo de reconhecimento aplicável ao contrato de concessão com a Prefeitura de São Paulo, enquadra-se no alcance da ICPC 01, considerando que concedente controla e regulamenta os serviços que o concessionário deve prestar com a infraestrutura, a quem os serviços devem ser prestados e o seu preço.

#### **Tratamento dos direitos do concessionário sobre a infraestrutura**

A infraestrutura dentro do alcance da Interpretação do ICPC C01 será registrada como ativo intangível do concessionário porque o contrato de concessão não transfere o direito de controle (muito menos de propriedade) do uso da infraestrutura de serviços públicos. É prevista apenas a cessão de posse desses bens para realização dos serviços públicos, sendo eles revertidos à concedente após o encerramento do respectivo contrato. O concessionário tem acesso para operar a infraestrutura para a prestação dos serviços públicos em nome da concedente, nas condições previstas no contrato.

Conforme Edital da Concorrência n° EC/001/2022/SGM-SEDP e contrato de concessão n° 54/SFMSP/2022 a Companhia administrará o Bloco 2 e terá intervenção obrigatória a ser realizada para revitalização da infraestrutura e manutenção dos Cemitérios e Crematórios, conforme menciona o anexo XI - Plano de negócios de referência do Edital de Licitação, no montante de aproximadamente R\$ 94.000 e no prazo máximo para execução do Programa de Intervenção de 48 meses:

- **Apoio ao usuário:** construção, adequação e reformas de funerárias, sanitários, salas memoriais, entre outros;
- **Apoio operacional:** construção, adequação e reformas do administrativo, capela, refeitório, entre outros;
- **Infraestrutura:** construção, instalação e reforma muro, gradil, calçamento, sinalização, entre outros;
- **Ambiental:** Inclui estudo de Viabilidade Ambiental (EVA), licenciamento ambiental e remediação do passivo ambiental;

**Notas explicativas da Administração às demonstrações intermediárias**  
**Período findo em 30 de setembro de 2023**  
**(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)**

---

- **Outros:** serviços como levantamento planialtimétrico, mobilização, licenciamento, entre outros;
- **Máquinas e equipamentos:** maquinário, equipamentos para funcionários e veículos para realização das obras civis.

#### **Amortização do Ativo Intangível**

Em conformidade com o CPC 04, o ativo intangível relacionado ao contrato de concessão com prazo definido é amortizado ao longo da sua vida útil. A vida útil do ativo intangível é considerada como o período em que se espera que o contrato de concessão produza benefícios econômicos para a empresa. A companhia utiliza o método linear de amortização para alocar o valor do ativo intangível ao resultado ao longo do prazo de concessão. O valor da amortização é distribuído de maneira uniforme durante os 25 anos de vigência do contrato.

#### **3.6. Avaliação ao valor recuperável dos ativos não financeiros com vida útil definida (“impairment”)**

Imobilizado, intangível e outros ativos não circulantes com vida útil definida serão revisados anualmente com a finalidade de identificar indícios de perdas (“impairment”) dos ativos, ou sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil de um ativo ou grupo de ativos pode não ser recuperável.

Caso sejam identificados indícios de impairment, o teste de redução ao valor recuperável de ativos é realizado pela comparação do valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa com o seu valor recuperável.

Considerando-se as particularidades dos ativos da Companhia e a expectativa de utilização dos ativos até o final da vida útil, o valor recuperável utilizado para avaliação do teste será o valor em uso. A Companhia não identificou indícios de impairment dos seus ativos não financeiros com vida útil definida no período findo em 30 de setembro de 2023.

#### **3.7. Fornecedores**

São obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso ordinário dos negócios, sendo classificadas como passivo circulante, exceto quando o prazo de vencimento for superior a 12 meses após a data do balanço, quando são apresentadas como passivo não circulante. São reconhecidas ao valor justo da transação, que corresponde ao valor da fatura correspondente.

### **3.8. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquidos dos custos de transação. Em seguida, os empréstimos tomados são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido.

### **3.9. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Os ativos são classificados como circulante e não circulante com base na expectativa de sua realização nos próximos doze meses, enquanto os passivos são classificados com base nos respectivos termos contratuais.

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis e acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas até a data do balanço.

### **3.10. Ativos e passivos financeiros**

#### **Ativo financeiro - classificação**

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) mensurados ao valor justo por meio do resultado; (ii) mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes; ou (iii) custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos e sua classificação é determinada no reconhecimento inicial. Em 30 de setembro de 2023 a Companhia tinha somente ativos financeiros classificados ao custo amortizado.

#### **Passivo financeiro - classificação**

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e empréstimos e financiamentos.

A Companhia classifica seus passivos financeiros sob as seguintes categorias: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurados pelo valor justo por meio do resultado, havendo somente passivos financeiros ao custo amortizado.



### **3.11. Receitas**

As principais receitas de companhia incluem serviços funerários, tanatopraxia, remoção de corpos, colocações de flores, aluguéis de capela, venda de jazigos perpétuos e temporários, cremação de corpos e outros serviços de cemitérios.

As receitas correspondentes a Manutenção de Ossuário e de Manutenção de terreno serão cobradas e geridas somente a partir da assinatura do respectivo "Termo Definitivo de Aceitação de Obras", relativo ao término do programa de intervenção, execução do recadastramento e digitalização dos livros de registros, nos termos do anexo iii - Caderno de Encargos da Concessionária, conforme definido no contrato de concessão clausula 22.1.3.

A realização de atividades de serviços funerários, cemitérios e cremação são reguladas, em sua maioria, pelo decreto municipal 59.196/2020 de 29 de janeiro de 2020.

### **3.12. Tributos sobre a renda**

A Companhia está enquadrada no regime tributário do lucro real e as alíquotas podem variar de 24% (9% + 15%) a 34% (9% + 25) para imposto de renda e contribuição social, aplicadas sobre o lucro e não sobre o faturamento. A apuração do Lucro Real pode ser trimestral ou anual.

O pis e cofins são tributos recolhidos mensalmente, incidido sobre receita bruta e possuindo as seguintes alíquotas: 1,65% e 7,6% respectivamente.

### **3.13. Demonstração do Fluxo de Caixa - DFC**

Este quadro de demonstração tem a finalidade de destacar as movimentações que afetaram direta e indiretamente o saldo do caixa da companhia dentro do período destas demonstrações intermediárias. Em sua primeira parte demonstra as movimentações indiretas, principalmente representadas pelas depreciações/amortizações e os juros apropriados. Na segunda parte apresenta as movimentações que afetaram o caixa diretamente como as variações das contas patrimoniais, os empréstimos tomados no período e suas amortizações.

### **3.14. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)**

Esta demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza gerada e sua distribuição durante determinado período, sendo requerida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e apresentada como informação suplementar às demonstrações intermediárias para fins de IFRS. A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base para preparação das informações anuais e seguindo as disposições contidas no pronunciamento contábil CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza gerada por meio da receita bruta das vendas (incluindo os impostos incidentes, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, como também os impostos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e da recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e pelo valor adicionado recebido de terceiros (receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

### **3.15. Lucro por ações**

No cálculo do lucro por ações, o resultado do período é diluído pela quantidade total de ações ordinárias da companhia.

## **4. Uso de estimativas e julgamentos**

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações intermediárias foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações intermediárias. A Companhia revisa suas estimativas e premissas no mínimo anualmente.

## **5. Gestão de riscos financeiros e instrumentos financeiros**

Na análise de sensibilidade para o risco da taxa de juros, utilizou-se o saldo devedor da dívida que tem o indicador econômico pré-fixado. Assim, com base na expectativa de mercado para o fechamento em 30 de setembro de 2023, procedeu-se a simulação de três cenários. O Cenário provável considera a evolução esperada dos indicadores, já os Cenários II e III foram preparados com apreciação na taxa de 25% e 50%, respectivamente.

## SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações intermediárias Período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

#### Análise de sensibilidade:

Operação	Exposição	Risco	Taxa Média Provável	Cenário Provável I	Cenário Provável II + deterioração de 25%	Cenário Provável II + deterioração de 50%
<b>Operações Pré-fixada</b>						
Empréstimos e Financiamentos - Finame	2.206	Pré-Fixado	20,03%	442	442	442
	<u>2.206</u>			<u>442</u>	<u>442</u>	<u>442</u>

#### Risco de liquidez

A liquidez da Companhia depende principalmente do caixa gerado pelas atividades operacionais, empréstimos de instituições financeiras dos governos Federal, Estadual e Instituições Privadas. Há controle gerencial das entradas e saídas de fluxos de caixa, com programações planejadas para cumprir suas obrigações.

#### Gestão de capital

<b>Posição Financeira Líquida</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Total dos Empréstimos	2.206	2.034
( - ) Caixa e Equivalentes de Caixa	1.482	3.587
( = ) Dívida líquida	<b>724</b>	<b>(1.553)</b>
( + ) Total do Patrimônio Líquido	<b>197.274</b>	<b>204.526</b>
<b>Índice de Alavancagem Financeira</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

#### 6. Caixa e equivalentes de caixa

	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Caixa	1.366	-
Bancos	116	23
Aplicações Financeiras	-	3.564
	<b>1.482</b>	<b>3.587</b>

## SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações intermediárias Período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. A Companhia considera equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. A aplicação financeira é remunerada à taxa média da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e podem ser resgatadas de imediato de acordo com a necessidade de recursos financeiros da Companhia.

#### 7. Contas a receber

	SPE	
	30/09/2023	31/12/2022
Serviços	1.624	-
Planos	12	-
Cartão de crédito	4.927	-
Contratos perpetuos	1.093	-
(-) Ajuste a valor presente	(95)	-
(-) PECLD - provisão com perdas	(35)	-
	<u>7.526</u>	<u>-</u>
Circulante	7.279	-
Não Circulante	247	-
	<u>7.526</u>	<u>-</u>

#### Ajuste a valor presente

A Companhia avaliou o efeito de ajuste a valor presente (AVP) sobre saldo de contas a receber de clientes e receita de vendas e, considerando longo prazo entre o reconhecimento da receita e liquidação por parte do cliente, os valores calculados para taxa de desconto utilizada foram 1% a.m conforme taxas aplicadas nos contratos de longo prazo.

#### PECLD - Provisão com perdas

A Companhia revisa anualmente suas estimativas contábeis a fim de proporcionar informações mais confiáveis e relevantes, por meio de análise no histórico de inadimplência da Companhia, à luz do CPC 48.

Para avaliar o risco de inadimplência do contas a receber e determinar a estimativa de perda, os títulos em aberto são classificados por categoria de vencimento e o histórico de recuperação efetiva dos créditos.

Com base neste histórico, a Companhia definiu os percentuais estimados de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

## SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações intermediárias  
Período findo em 30 de setembro de 2023  
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 8. Estoques

	SPE	
	30/09/2023	31/12/2022
Ataúdes	705	-
Produtos para prestação de serviços	31	-
	<b>736</b>	<b>-</b>

### 9. Imobilizado

	Taxa depreciação (%)	SPE	
		30/09/2023	31/12/2022
Imóveis e Edificações	4	161	-
Máquinas e Equipamentos	10	193	-
Móveis e Utensílios	10	376	-
Veículos	20 - 25	4.139	2.087
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros - em andamento	-	131	125
		<b>5.000</b>	<b>2.212</b>

#### Movimentação dos imobilizados:

	Imóveis e Edificações	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros - em andamento	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	-	-	-	-	-
( + ) Adições	-	-	-	2.089	125	2.214
( - ) Depreciações	-	-	-	(2)	-	(2)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	-	-	2.087	125	2.212
( + ) Adições	173	200	396	2.756	6	3.531
( - ) Depreciações	(12)	(7)	(20)	(704)	-	(743)
Saldo em 30 de setembro de 2023	161	193	376	4.139	131	5.000

### 10. Intangível

	Taxa amortização (%)	SPE	
		30/09/2023	31/12/2022
Software	20	210	7
Fundo de Comércio	4	197	-
Direito de Concessão do Serviço Público	4	196.050	200.241
Intangível em Andamento	-	1.685	-
		<b>198.142</b>	<b>200.248</b>

## SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações intermediárias Período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

#### Movimentação do intangível:

	Software	Fundo de Comércio	Direito de Concessão do Serviço Público	Intangível em Andamento	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	-	-	-	-
( + ) Adições	7	-	200.241	-	200.248
Saldo em 31 de dezembro de 2022	7	-	200.241	-	200.248
( + ) Adições	229	200	483	1.685	2.597
( - ) Amortizações	(26)	(3)	(4.674)	-	(4.703)
Saldo em 30 de setembro de 2023	210	197	196.050	1.685	198.142

#### Direito de Concessão do Serviço Público

Se refere a outorga paga referente ao direito de explorar a concessão detalhada na Nota Explicativa nº 3.5 e gastos com melhorias em jazigos individuais.

#### Intangível em Andamento

Se refere a intervenções obrigatórias em andamento realizadas para revitalização da infraestrutura e manutenções dos cemitérios e crematórios conforme programa de intervenção constante no contrato de concessão detalhada na Nota Explicativa nº 3.5.

## 11. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Moeda	Vencimento	Indexador	Taxa média (a.a.)	30/09/2023			31/12/2022			
					Saldo devedor	Circulante	Não Circulante	Taxa média (a.a.)	Saldo devedor	Circulante	Não Circulante
CCD	BRL	dezembro-27	PRÉ FIXADA	20,21% - 20,05% - 19,84%	2.206	550	1.656	20,05%	2.034	407	1.627
					<u>2.206</u>	<u>550</u>	<u>1.656</u>		<u>2.034</u>	<u>407</u>	<u>1.627</u>

#### Movimentação dos empréstimos:

##### Movimento dos empréstimos

Saldo em 31 de dezembro de 2021	-
(+) Novos contratos	2.336
(-) Amortizações	(302)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>2.034</u>
(+) Novos contratos	574
(-) Amortizações	(609)
(+) Juros incorridos	207
Saldo em 30 de setembro de 2023	<u>2.206</u>

## SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações intermediárias  
Período findo em 30 de setembro de 2023  
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

---

### Avalistas e garantias dos empréstimos

Todos os empréstimos contraídos contam com a garantia de alienação fiduciária, tendo como bem objeto do financiamento. Além disso, destaca-se que o Sr. Alexandre Guilger Despontin atua como avalista nas operações.

### 12. Salários e encargos sociais

	SPE	
	30/09/2023	31/12/2022
Salários	-	-
Rescisões	(45)	-
Pensão Alimentícia	-	-
Provisão 13º salário	732	-
Provisão Férias	976	-
FGTS a recolher	88	-
INSS a recolher	2.507	41
	<b>4.258</b>	<b>41</b>

### 13. Impostos e contribuições a recolher

	SPE	
	30/09/2023	31/12/2022
PIS	415	1
COFINS	1.915	5
ISS	1.493	-
Outros Impostos	204	57
	<b>4.027</b>	<b>63</b>
Circulante	4.027	63
	<b>4.027</b>	<b>63</b>

## SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações intermediárias  
Período findo em 30 de setembro de 2023  
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

---

### 14. Outros valores a pagar

	SPE	
	30/09/2023	31/12/2022
Adiantamento de clientes	3.313	-
Obrigação por aquisição de investimentos	200	-
Outorga Variável	832	-
	<b>4.345</b>	<b>-</b>
Circulante	4.345	-
Não Circulante	-	-
	<b>4.345</b>	<b>-</b>

### 15. Partes relacionadas

	SPE	
	30/09/2023	31/12/2022
Cortel Impl. e Adm. de Cemit. e Cremat. LTDA	1	5
Cortel Holding S.A	-	23
	<b>1</b>	<b>28</b>

### 16. Patrimônio líquido

#### Capital Social

Em 30 de setembro de 2023, o capital social da Companhia é de R\$ 21.470 dividido em 21.470.250 ações ordinárias nominativas.

#### Reserva de capital

Em 06 de outubro de 2022, a Companhia aprovou emissão de 18.000.000 (dezoito milhões) de ações preferenciais nominativas, sem valor nominal, resgatáveis, sem direito a voto, com prioridade no recebimento de dividendo anual fixo e destinou nos termos do parágrafo único do artigo 14 LSA, a integridade do preço de emissão das ações preferenciais emitidas para formação de reserva de capital, no valor de R\$ 180.000;

Em 06 de dezembro de 2022, a Companhia aprovou emissão de 500.000 (quinhentas mil) ações preferenciais nominativas, sem valor nominal e destinou, nos termos do parágrafo único do artigo 14 LSA, a integridade do preço de emissão das ações preferenciais emitidas para formação de reserva de capital, no valor de R\$ 5.000.



**Notas explicativas da Administração às demonstrações intermediárias**  
**Período findo em 30 de setembro de 2023**  
**(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)**

---

Em 28 de fevereiro de 2023, a Companhia aprovou emissão de 500.000 (quinhentas mil) ações preferenciais nominativas, sem valor nominal e destinou, nos termos do parágrafo único do artigo 14 LSA, a integridade do preço de emissão das ações preferenciais emitidas para formação de reserva de capital, no valor de R\$ 5.000.

**Dividendos mínimos obrigatórios**

Em conformidade com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76 e conforme, § 2 do artigo 26º do Estatuto Social da Companhia, do lucro que remanecer, ajustado pela destinação a reserva legal e pela eventual destinação a reserva para contingências, uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo obrigatório e fixo assegurado as ações preferenciais, nos termos do § 3º do artigo 5º do Estatuto Social. Do saldo calculado do § 2 do artigo 26º, o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), será destinado ao pagamento de dividendo obrigatório às ações ordinárias.

**Lucro por ação**

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

**Básico e Diluído**

Resultado líquido do exercício	(12.252)
Quantidade de ações ordinárias	21.470
<b>Resultado por ação - básico e diluído (em R\$)</b>	<b>(0,57)</b>

SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações intermediárias  
Período findo em 30 de setembro de 2023  
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

17. Receita líquida

	SPE	
	01/01/2023 á 30/09/2023	24/08/2022 á 30/09/2022
Aluguel de Capelas	1.882	-
Cremação	875	-
Sepultamento	3.154	-
Serviços Funerários	16.506	-
Perpetuações	3.896	-
Temporários	79	-
Planos Assistenciais	32	-
Outros serviços	4.931	-
	<b>31.355</b>	-
<b>Deduções</b>		
Impostos S/ Vendas	(4.380)	-
Vendas Canceladas	(43)	-
Outorga Variável	(1.300)	-
Ajuste a valor presente	(95)	-
	<b>(5.818)</b>	-
<b>Receita Líquida</b>	<b>25.537</b>	-

18. Custos e despesas operacionais

	SPE	
	01/01/2023 á 30/09/2023	24/08/2022 á 30/09/2022
Remuneração de Pessoal	(17.455)	(6)
Serviço de Terceiros	(6.438)	(625)
Outros Custos	(931)	-
Depreciação e Amortização	(5.445)	-
Publicidade e Propaganda	(390)	-
Promoção e Eventos	(64)	-
Demais Despesas	(19)	-
Utilidades e Serviços	(587)	-
Ocupação e Manutenção	(1.251)	-
Tributos e Contribuições	24	(4)
Despesas Gerais	(1.217)	-
Material Aplicado na prestação do serviço	(3.118)	-
Provisão para devedores duvidosos	(35)	-
	<b>(36.926)</b>	<b>(635)</b>

**SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações intermediárias**  
**Período findo em 30 de setembro de 2023**  
**(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)**

Custos de serviços prestados e aluguéis (a)	(18.246)	-
Despesas comerciais (b)	(4.350)	-
Despesas administrativas (c)	(14.330)	(635)
	<b>(36.926)</b>	<b>(635)</b>

	<u>01/01/2023 á</u> <u>30/09/2023</u>	<u>24/08/2022 á</u> <u>30/09/2022</u>
<u>Custos de serviços prestados e aluguéis (a)</u>		
Remuneração de Pessoal	(6.851)	-
Serviço de Terceiros	(1.953)	-
Material Aplicado na prestação do serviço	(3.118)	-
Outros Custos	(931)	-
Depreciação e Amortização - Custo	(5.393)	-
	<b>(18.246)</b>	<b>-</b>

	<u>01/01/2023 á</u> <u>30/09/2023</u>	<u>24/08/2022 á</u> <u>30/09/2022</u>
<u>Despesas comerciais (b)</u>		
Publicidade e Propaganda	(390)	-
Promoção e Eventos	(64)	-
Remuneração de Pessoal - Comercial	(3.866)	-
Serviço de Terceiros - Comercial	(12)	-
Demais Despesas Comerciais	(18)	-
	<b>(4.350)</b>	<b>-</b>

SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações intermediárias  
Período findo em 30 de setembro de 2023  
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

	01/01/2023 á 30/09/2023	24/08/2022 á 30/09/2022
<u>Despesas administrativas (c)</u>		
Remuneração de Pessoal	(6.738)	(6)
Utilidades e Serviços	(587)	-
Ocupação e Manutenção	(1.251)	-
Depreciação e Amortização	(52)	-
Tributos e Contribuições	24	(4)
Despesas Gerais	(1.217)	-
Demais despesas administrativas	(1)	-
Serviços de Terceiros	(4.473)	(625)
Provisão para devedores duvidosos	(198)	-
Reversão Provisão para devedores duvidosos	163	-
	<b>(14.330)</b>	<b>(635)</b>

19. Resultado financeiro

	SPE	
	01/01/2023 á 30/09/2023	24/08/2022 á 30/09/2022
<u>Receita Financeira</u>		
Rendimento Aplicação Financeira	11	83
Descontos Obtidos	26	-
Juros Recebidos	1	-
	<b>38</b>	<b>83</b>
<u>Despesas financeiras</u>		
Despesas Bancárias	(637)	-
Juros Passivos	(13)	-
Juros Empréstimos e Financiamentos	(207)	-
Multa e Juros sobre Tributos	(2)	-
Descontos Concedidos	(13)	-
Outras Despesas - Financeiras	(20)	(1)
	<b>(892)</b>	<b>(1)</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(854)</b>	<b>82</b>

**20. Conciliação da despesa de IR e CS**

A companhia não apresentou em 30 de setembro de 2023 lucro tributável para cálculo do Imposto de Renda e Contribuição Social.

**21. Seguros (Não auditado)**

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

**22. Eventos Subsequentes**

Até a data de emissão do relatório não ocorreram transações que impactassem os saldos divulgados nas demonstrações financeiras



# Mérito Cemitérios FII

## **PROSPECTO PRELIMINAR**

**DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª EMISSÃO DO  
MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

LUZ CAPITAL MARKETS