

Material Publicitário

5ª Emissão de Cotas do Fundo Mérito Cemitérios FII

no valor de, inicialmente, até

R\$ 150.000.000,00

(Cento e cinquenta milhões de reais)

Coordenador Líder



Gestor



Administrador



Disclaimers

Este material publicitário (“Material Publicitário”) é de responsabilidade da MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de instituição coordenadora líder da Oferta (conforme abaixo definido) (“Coordenador Líder”) e da MÉRITO INVESTIMENTOS S.A., na qualidade de gestor (“Gestor”), e foi preparado com base nas informações constantes do regulamento do MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Regulamento” e “Fundo”, respectivamente) e no Prospecto (abaixo definido), com finalidade exclusivamente informativa para da distribuição primária de cotas da terceira emissão do Fundo (“Oferta”), sob rito de registro ordinário, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”). Exceto quando especificamente definidos nesta página, os termos e expressões em maiúscula, em sua forma singular ou plural, aqui utilizados e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária de Cotas da 5ª Emissão do Mérito Cemitérios FII - Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto”), no Regulamento do Fundo e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo e não implica, por parte do Coordenador Líder, do Gestor ou do Administrador, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas. Este Material Publicitário não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio.

Disclaimers

Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros. Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores ("Investidores") devem ler o Prospecto da Oferta, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento do Fundo em especial a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, disponíveis nas páginas 13 a 25, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Cotas.

O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO PODEM SER OBTIDOS NOS CANAIS INDICADOS NESTA PÁGINA. As informações aqui contidas não devem ser entendidas como declaração ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas. Esta apresentação se trata de material publicitário, não devendo se confundir com o Prospecto da Oferta e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. O Coordenador Líder, o Gestor, o Administrador e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações contidas nesta página. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros. Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores ("Investidores") devem ler o Prospecto da Oferta, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento do Fundo em especial a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

Disclaimers

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, Administrador, Gestor, à “CVM” e/ou à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de Cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.

Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, suas atividades e situação econômico-financeira, bem como sobre as Cotas e suas características. Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário. O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das Cotas, do Fundo e das demais instituições prestadoras de serviços. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de rentabilidade. Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: www.cvm.gov.br (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Regulamento”). A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto, Lâmina e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas. A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, A LÂMINA, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Disclaimers

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO. A LEITURA DAS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS E DO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, A LÂMINA, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO. NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, OS MATERIAIS PUBLICITÁRIOS DA OFERTA ESTÃO DISPENSADOS DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. O CONTEÚDO AQUI DESCRITO NÃO TEM AINTENÇÃO DE SER DISTRIBUÍDO PARA OU UTILIZADA POR PESSOAS OU SOCIEDADES EM JURISDIÇÕES OU PAÍSES EM QUE A SUA DISTRIBUIÇÃO OU UTILIZAÇÃO SEJA CONTRÁRIA À REGULAMENTAÇÃO OU LEGISLAÇÃO LOCAL. Eventuais comparações a certos índices ou fundos de investimento foram incluídas apenas para referência e não representam garantia de retorno. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O Fundo não contará com garantia da administradora, do gestor, do coordenador líder, bem como de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos–FGC. ESTE MATERIAL SE TRATA DE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO DEVENDO SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO DA OFERTA. O INVESTIMENTO NO FUNDO SE TRATA DE INVESTIMENTO DE RISCO. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO.

Sumário

1	Grupo Mérito
2	Mérito Cemitérios FII
3	Concessão
4	Grupo Cortel
5	Fontes de Receita do Consórcio
6	Setor Funerário de São Paulo
7	Estudo de Viabilidade
8	MCEM - Diferenciais
9	Características da Oferta
10	Cronograma Indicativo
11	Fatores de Risco


1. 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

1. Grupo Mérito

1.1. Sócios Fundadores



Alexandre Despontin

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



Luigi Mariani Filho

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

1. Grupo Mérito

1.2. Linha do Tempo

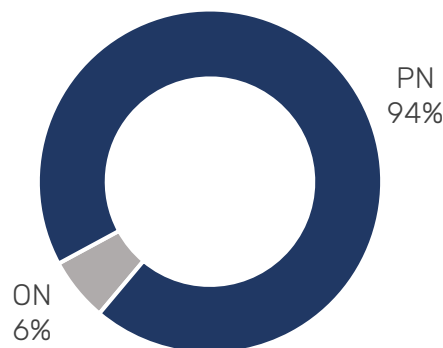


2. Mérito Cemitérios FII

O Mérito Cemitérios FII 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

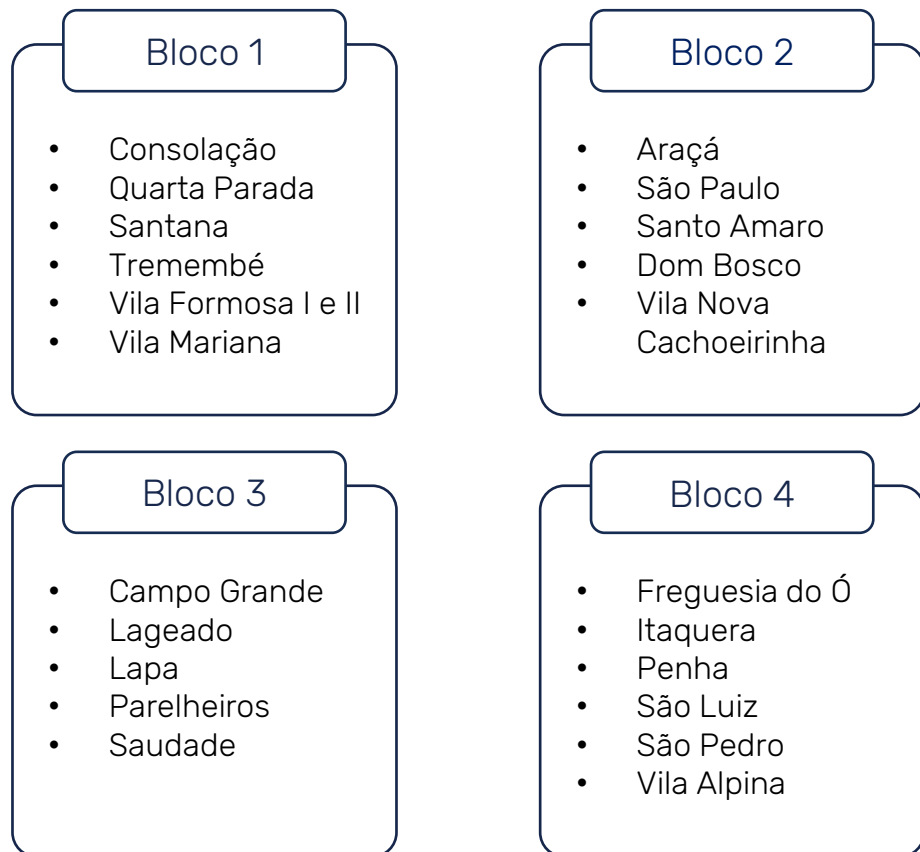


O Consórcio Cortel já realizou o pagamento de uma outorga fixa no valor de R\$ 200 MM, dos quais **R\$ 90 MM foram aportados pelo MCEM** e o restante, pelos demais integrantes do Consórcio. Além do valor mencionado, um **capex (melhorias dos cemitérios e construção de crematórios) de R\$ 100 milhões** 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))

3. 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.

Fontes:

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

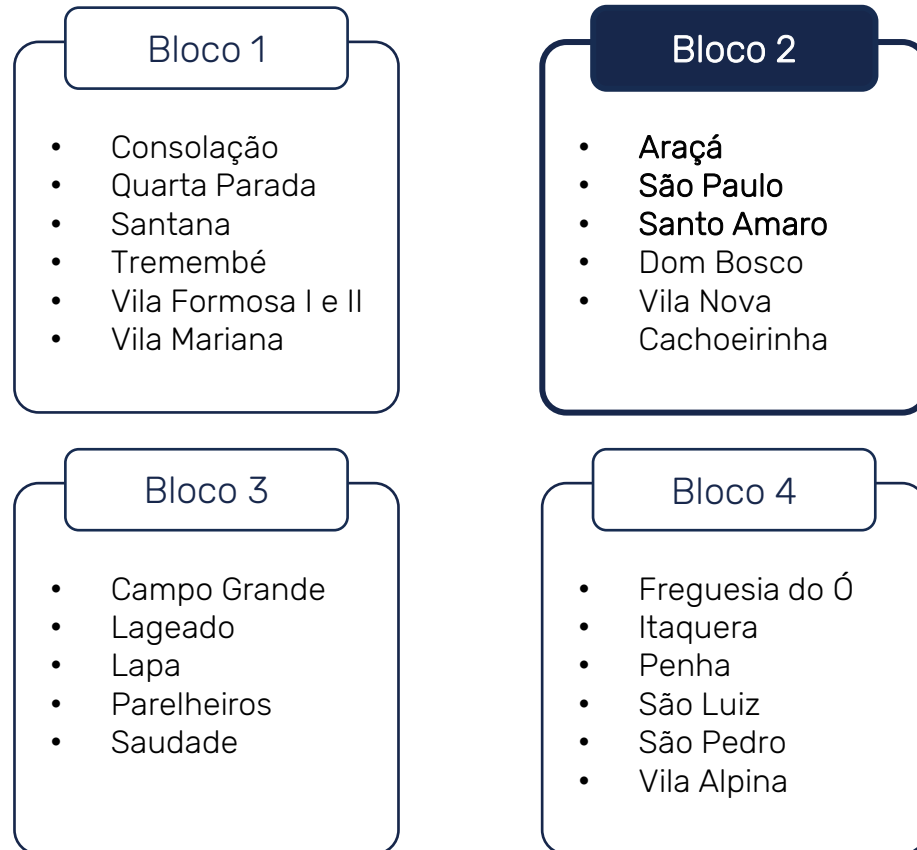
[Edital do Processo](#)

[04_Anexo_III_do_Edital_CEC_V90_limpa.pdf \(prefeitura.sp.gov.br\)](#)

[13_Anexo_VI_Politica_Tarifaria_v39_vlimpa.pdf \(prefeitura.sp.gov.br\)](#)

3. Concessão

3.1. 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**¹.

¹Fonte: Gestor

3. Concessão

3.2. Cemitérios do Bloco 2

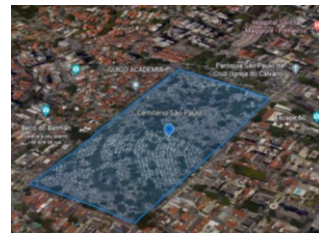
Cemitério Araçá

Inauguração: 1887
 Endereço: Av. Dr. Arnaldo, 666
 – Sumaré
 Área: 221.475,16 m²
 Sepultamentos por ano¹: 1.724



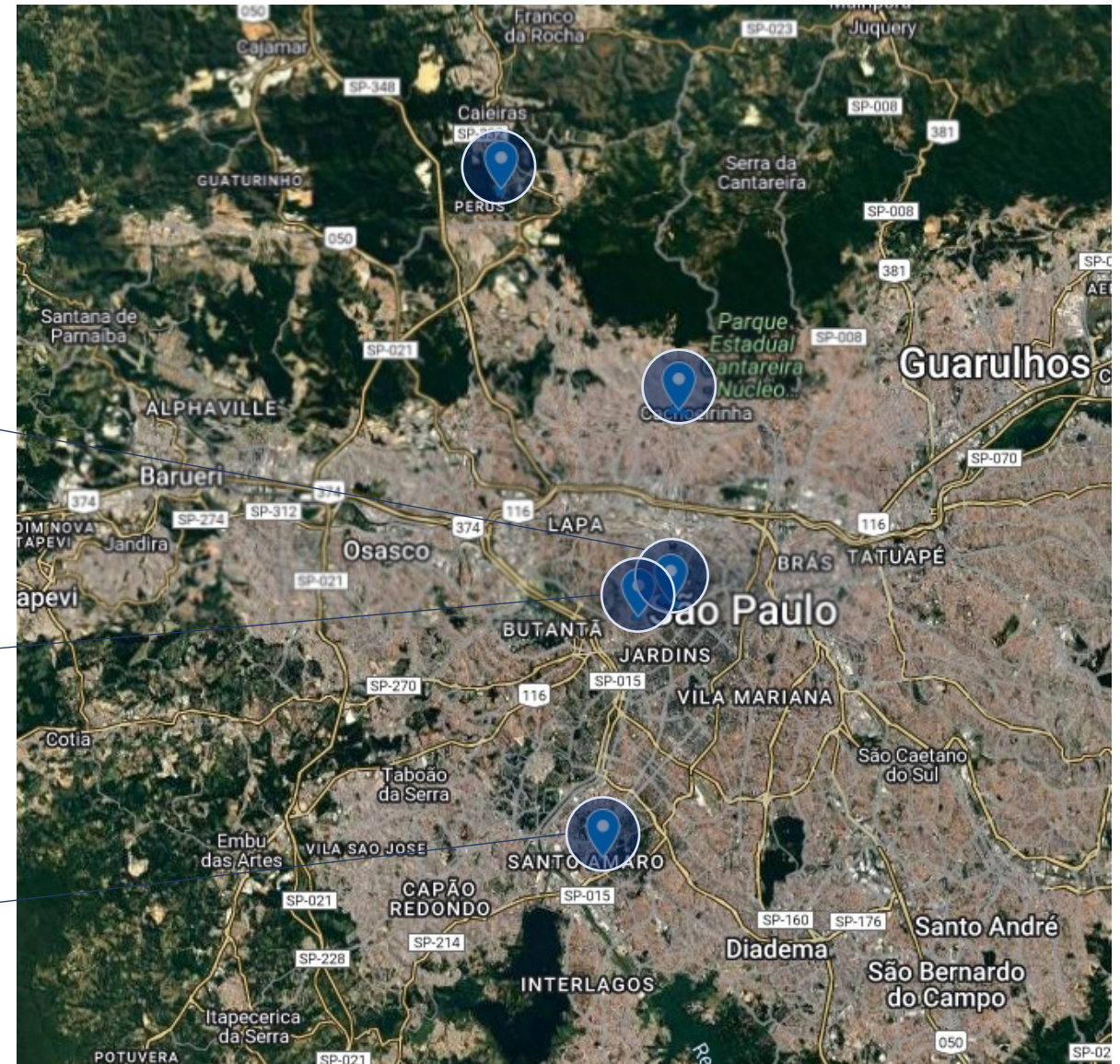
Cemitério São Paulo

Inauguração: 1926
 Endereço: Rua Cardeal Arcoverde,
 1250 – Pinheiros
 Área: 103.052,87 m²
 Sepultamentos por ano¹: 829



Cemitério Santo Amaro

Inauguração: 1857
 Endereço: R. Min. Roberto Cardoso
 Alves, 186 – Santo Amaro
 Área: 29.899,65 m²
 Sepultamentos por ano¹: 285



¹ Base 2021

3. Concessão

3.2. Cemitérios do Bloco 2

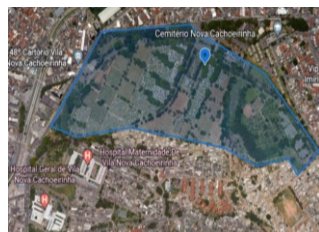
Cemitério Dom Bosco

Inauguração: 1871
 Endereço: Estr. do Pinheirinho, 860 – Perus
 Área: 224.573,89 m²
 Sepultamentos por ano¹: 4.320



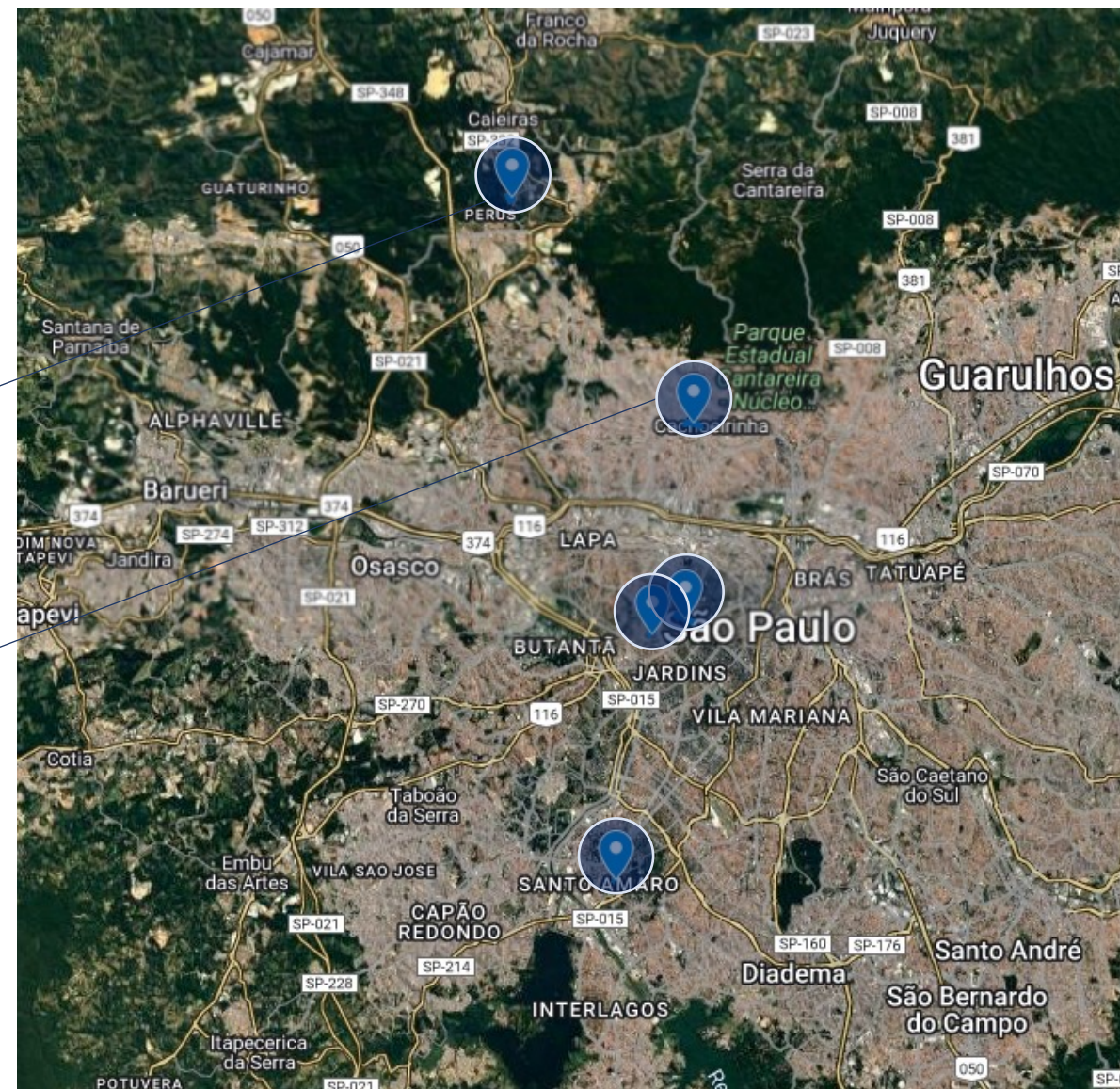
Cemitério Vila Nova Cachoeirinha

Inauguração: 1968
 Endereço: Av. João Marcelino Branco – Vila Nova Cachoeirinha
 Área: 234.573,58 m²
 Sepultamentos por ano¹: 4.608



¹ Base 2021

Fonte: [Licitação](#)



4. 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



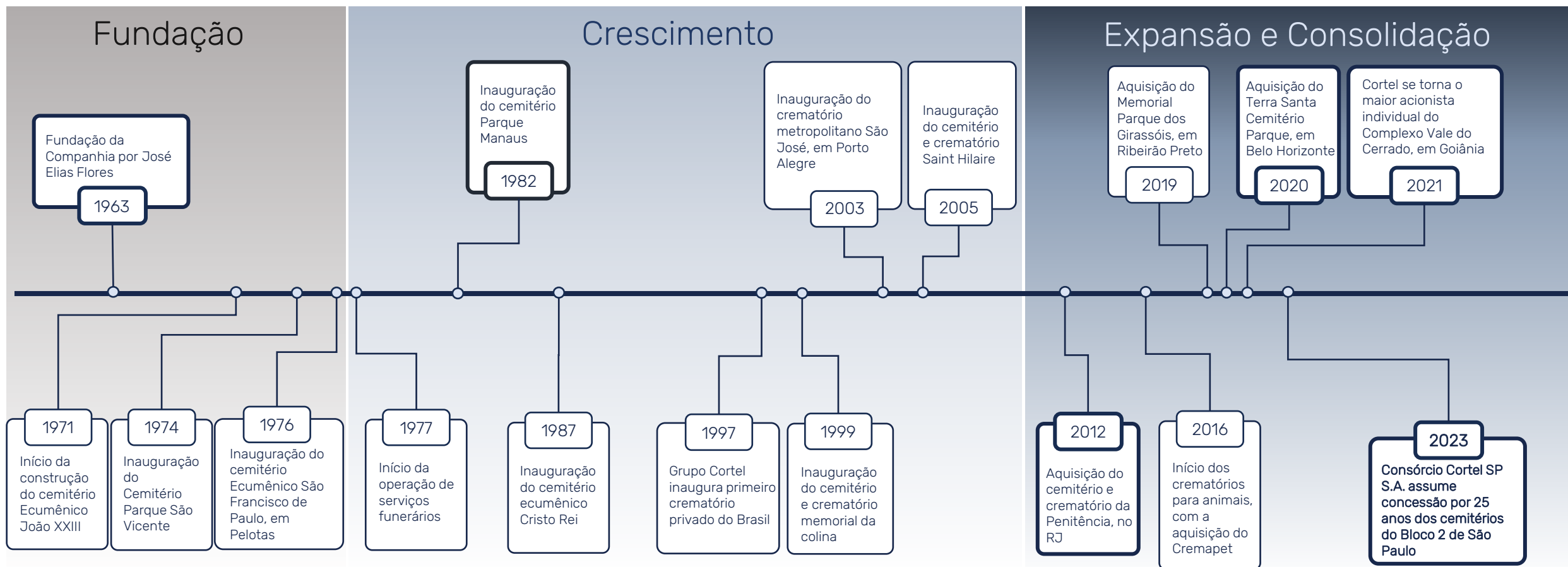
2 planos funerários



Fonte: Gestor

4. Grupo Cortel

4.1. Linha do Tempo



Fonte: Gestor

5. 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.



Fontes:
[Edital do Processo](#)
[Plano de Exploração Comercial](#)

6. Setor Funerário de São Paulo

6.1. Produtos e Serviços do Setor

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.

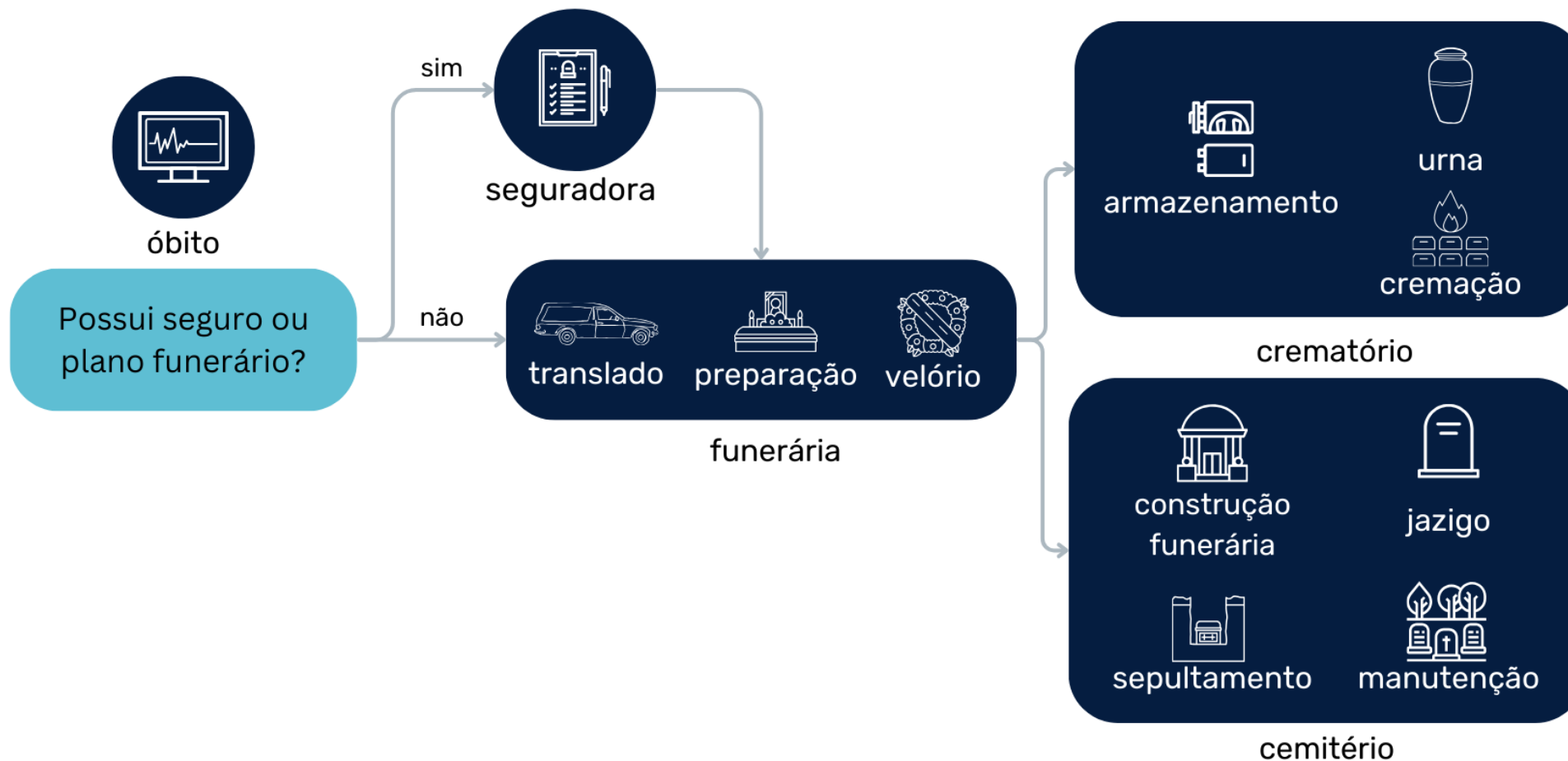
Dessa forma, além dos serviços tradicionais, o setor funerário engloba serviços como cremação, funerais verdes, memorização dos entes, apoio ao luto, entre outros.



Fonte: Gestor

6. Setor Funerário de São Paulo

6.2. Fluxo de Atividades do Setor

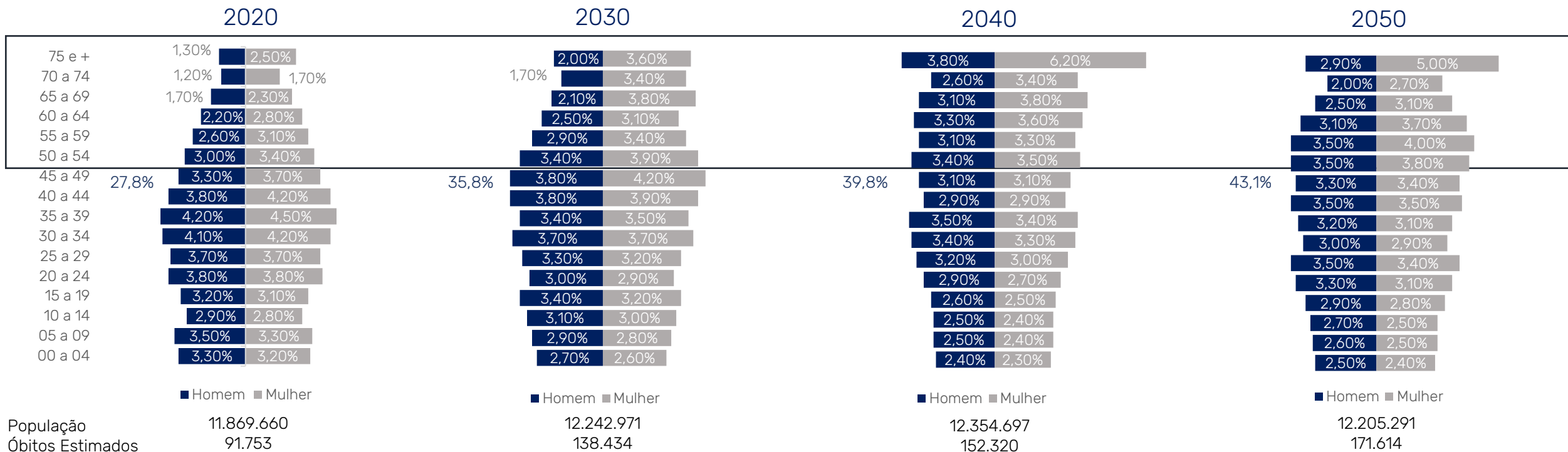


Fonte: Gestor

6. Setor Funerário de São Paulo

6.3. 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 pessoas¹, considerando os gráficos de distribuição populacional abaixo:

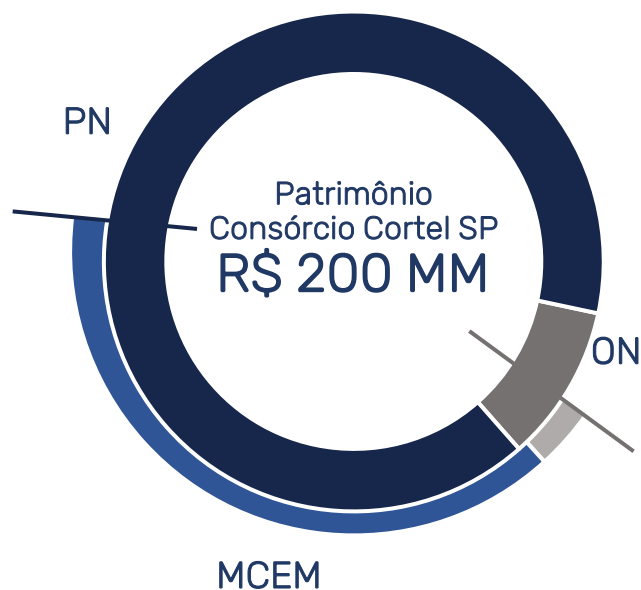


¹ Projeções da Gestora considerando a distribuição populacional ao longo dos anos, de acordo com os gráficos de "População por sexo e idade" (Fonte: [Evolução Populacional \(MSP\) – Seade População](#)). Os dados de Óbitos Estimados são estimativas da Gestora.

7. Estudo de Viabilidade

7.1. Consórcio Cortel SP – Cenário Atual

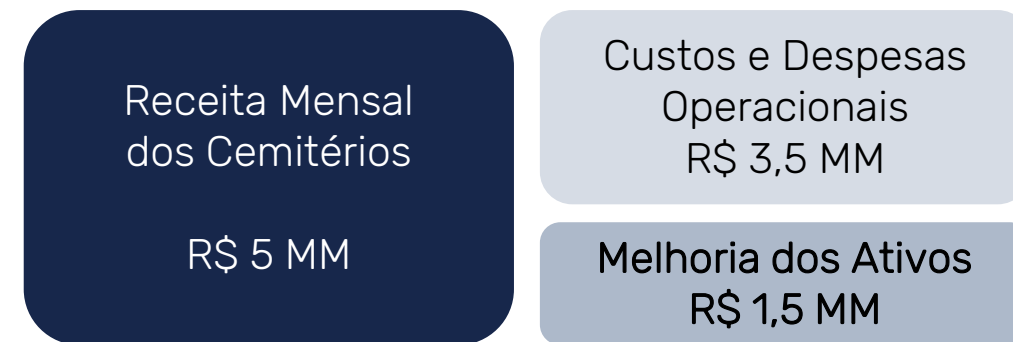
Estrutura de Capital



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

¹Fonte: Gestor

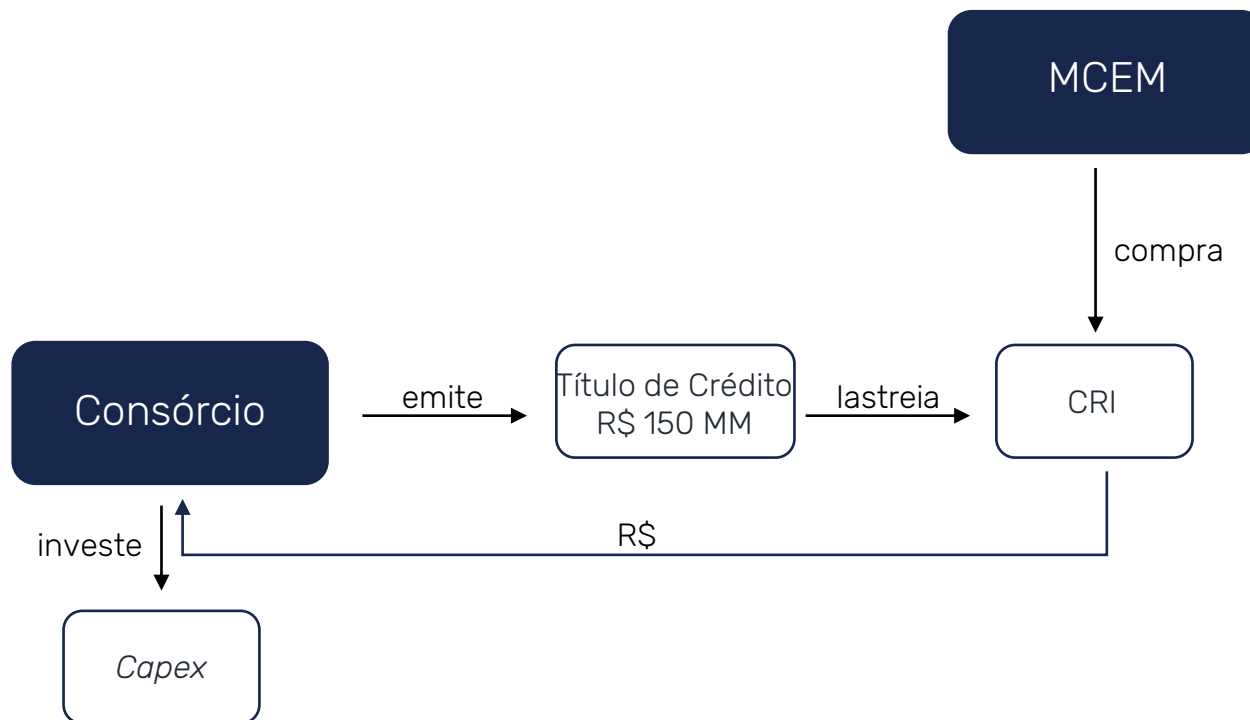
Fluxo de Caixa¹



- 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 todos os investimentos previstos em edital

7. Estudo de Viabilidade

7.2. 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

7. Estudo de Viabilidade

7.2. Consórcio Cortel SP – Cenário Projetado

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
Fluxo Dívida (R\$ MM)	150	-36	-36	-36	-36	-36	-37	-37	-37	-37	-37	-37	-37	-37	-37	-37	-37	-37	-37	-37	-37
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%

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

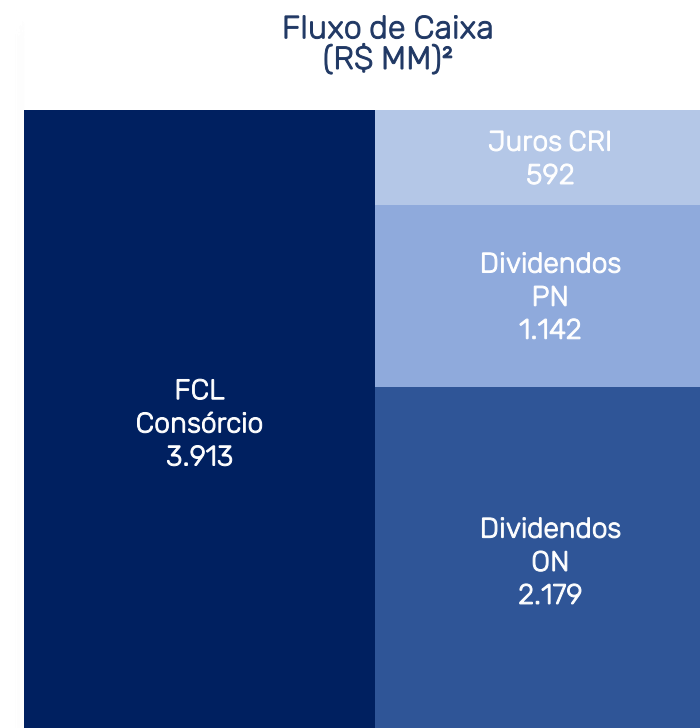
7. Estudo de Viabilidade

7.2. Consórcio Cortel SP – Cenário Projetado

Demonstrativo de Resultado (R\$ MM)	Total ¹
Receita Bruta	7.501
Impostos sobre Receita (14,25%)	-1.069
Outorga Variável (4,5%)	-338
Receita Líquida	6.095
Custos e Despesas	-3.896
Lucro Operacional Líquido	2.199
EBITDA Ajustado (IPCA 4,5% a.a.)	4.447
Amortização e Depreciação	-300
Resultado Financeiro	-592
Impostos sobre Resultado	-444
Lucro Líquido	3.110
Margem Líquida	25%

¹ Soma dos valores até o ano de 2047

Margem Líquida acima de 25% a partir de 2035



² Considerando uma captação de R\$ 150 MM

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

7. Estudo de Viabilidade

7.3. 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.

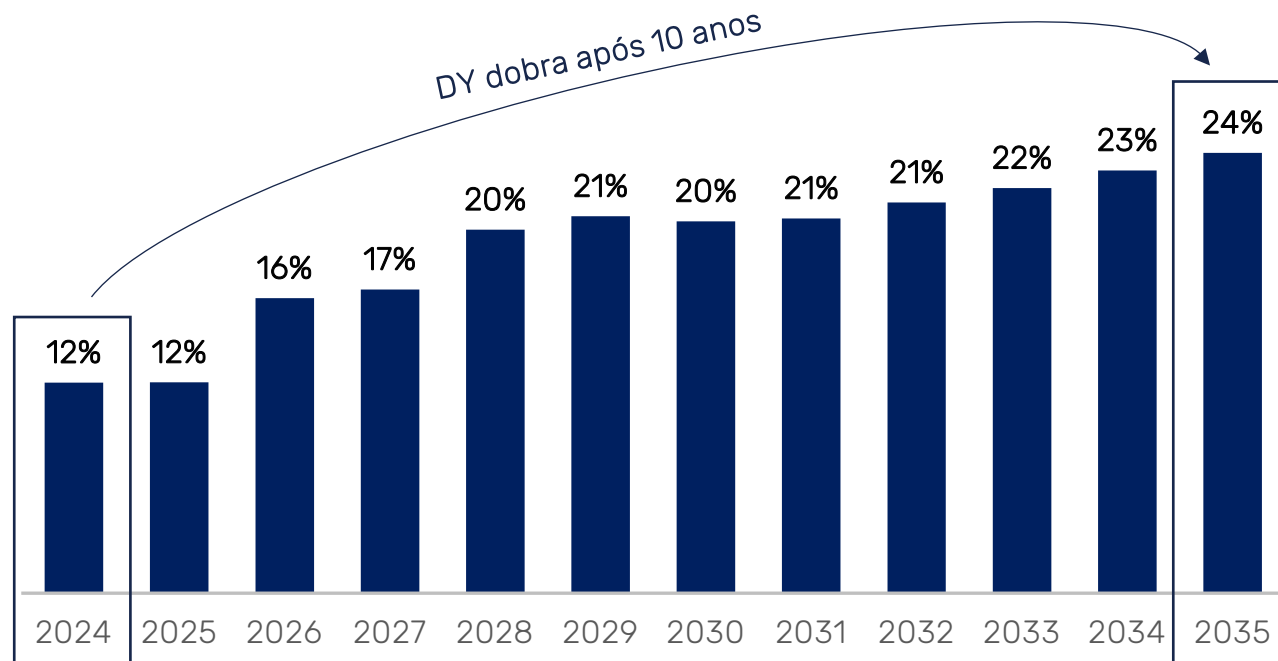
A tabela abaixo mostra a projeção do resultado do Fundo, considerando todas as receitas e despesas operacionais:

Fluxo Anual (R\$ MM)	2024	2025	2026	2027	2028	>2028	Acumulado
Receitas	37	37	56	58	70	1.633	1.891
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
Despesas	-3	-3	-8	-9	-10	-275	-308
Resultado	34	34	48	49	60	1.358	1.583
Rendimento Declarado	34	34	48	49	59	1.359	1.583
R\$/cota	12	12	16	17	20	461	538
Dividend Yield Anual	12%	12%	16%	17%	20%	-	-

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

7. Estudo de Viabilidade

7.4. MCEM – *Dividend Yield*



Pagamento de dividendo mensal desde o 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

8. MCEM – Diferenciais¹



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 FIIs. Vale ressaltar que o Mérito Cemitérios FII é um fundo que já está listado na B3 (MCEM11).

¹ Na avaliação do Gestor

9. 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 ¹	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

¹ Não inclui a taxa de distribuição primária

10. Cronograma Indicativo

	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1.	Protocolo do Pedido de Registro Ordinário da Oferta	10/out/2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar	10/out/2023
3.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	10/out/2023
4.	Início do Período de Reserva	18/out/2023
5.	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	12/dez/2023
6.	Encerramento do Período de Reservas	13/dez/2023
7.	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo	14/dez/2023
8.	Realização do Procedimento de Alocação	19/dez/2023
9.	Liquidação do Período de Reserva	21/dez/2023
10.	Início do 5º Período de Subscrição	19/jun/2024
11.	Encerramento do 5º Período de Subscrição	18/jul/2024
12.	Realização do Procedimento de Alocação do 5º Período de subscrição	23/jul/2024
13.	Liquidação do 5º Período de Subscrição	25/jul/2024
14.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	05/set/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. (2) O cronograma completo pode ser visualizado na página 19 do prospecto.

11. Fatores de Risco

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: Maior

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

11. Fatores de Risco

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.

11. Fatores de Risco

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

11. Fatores de Risco

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 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

11. Fatores de Risco

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

Na data do Prospecto Definitivo, 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

11. Fatores de Risco

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

11. Fatores de Risco

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

11. Fatores de Risco

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

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

11. Fatores de Risco

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

Riscos 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

11. Fatores de Risco

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

11. Fatores de Risco

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

11. Fatores de Risco

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 FII e LCIs. A falta de liquidez de LCIs 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 FII 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 FII 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

11. Fatores de Risco

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 conseqüentemente, 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 viés de mercado adotado pelo Administrador.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

11. Fatores de Risco

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

11. Fatores de Risco

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 de 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

11. Fatores de Risco

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 inscritas 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

11. Fatores de Risco

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

11. Fatores de Risco

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

11. Fatores de Risco

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

11. Fatores de Risco

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

11. Fatores de Risco

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

11. Fatores de Risco

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito no Prospecto Definitivo, 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

11. Fatores de Risco

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

11. Fatores de Risco

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 MATERIAL PUBLICITÁRIO 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 e Esclarecimentos

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

Administrador / Coordenador Líder:

Mérito DTVM

At.: Sr. Marcos Ikuno
E-mail: marcos.ikuno@meritodtvm.com
Website: www.meritodtvm.com.br

Para acessar o Prospecto e o Anúncio de Início no site, consulte: www.meritodtvm.com.br/pt/mcem. Em seguida, clique em “Documentos da oferta”.

Gestor:

Mérito Investimentos S.A.

At.: Sra. Amanda Barreiros
Telefone: (11) 3386-2555
E-mail: amanda.barreiros@meritoinvestimentos.com
Website: www.meritoinvestimentos.com

Informações e Esclarecimentos

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

Acesso ao Prospecto: <https://meritodtvm.com.br/pt/mcem/> (neste website, clicar em “Documentos da oferta”) e localizar o Prospecto

CVM

Website: 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

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”).



Mérito
Investimentos

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

Relacionamento com Investidores

Rua Funchal, 418, 21º Andar

Vila Olímpia, São Paulo – SP

(11) 3386-2555

ri@meritoinvestimentos.com