MÉRITO INVESTIMENTOS



PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DO

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 16.915.968/0001-88

de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sem considerar o Lote Adicional e o Lote Suplementar (conforme definido abaixo), perfazendo um montante de até

R$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

Código ISIN das COTAS: BRMFIICTF008
Código de Negociação na BM&FBOVESPA: MFII11

GESTOR E INSTITUIÇÃO CONSORCIADA

MÉRITO INVESTIMENTOS

COORDENADOR LÍDER DA OFERTA, ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR DO FUNDO

planner

ASSESSOR LEGAL

FREITASLEITE

INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS

ágora · ATIVA Investimentos · BB Investimentos · Bradesco Corretora · CM Capital Markets · Coinvalores · Geral Investimentos · guide Investimentos · ICAP · Mirae Asset Wealth Management · Nova Futura · planner · Renascença DTVM · rico.com.vc · Socopa Corretora

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DO

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 16.915.968/0001-88

de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sem considerar o Lote Adicional e o Lote Suplementar (conforme definido abaixo), perfazendo um montante de até

R$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

Código ISIN das COTAS: BRMFIICTF008

Código de Negociação na BM&FBOVESPA: MFII11

Prospecto de acordo com Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

O **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 16.915.968/0001-88 (**"Fundo"**), representado por seu administrador **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54 (**"Administrador"** ou **"Planner Corretora de Valores"**), está realizando uma distribuição pública de, no mínimo, 10.000 (dez mil) cotas e, no máximo, 1.000.000 (um milhão) de cotas (**"Cotas"**), sem considerar o Lote Adicional e o Lote Suplementar, integrantes da 3ª emissão do Fundo (**"Oferta"** ou **"Oferta Pública"** e **"Emissão"**, respectivamente), com preço unitário de emissão de R$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (**"Montante Total da Oferta"**). A Oferta Pública será realizada no Brasil, sob a liderança da Planner Corretora de Valores, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (**"Coordenador Líder"**), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**), conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM 472"**), na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM 400"**) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. O processo de distribuição das Cotas conta, ainda, com a participação de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários (**"Instituições Participantes da Oferta"**), as quais estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. A Planner Corretora de Valores será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta Pública.

A realização da Emissão e a Oferta Pública das Cotas foi aprovada em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 24 de maio de 2016, cuja ata foi registrada junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1932997, em 30 de maio de 2016. A Oferta foi objeto de modificação perante a CVM, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, em razão da alteração do intermediário líder responsável por sua condução, que passou a ser a Planner Corretora de Valores. A nomeação da Planner Corretora de Valores foi aprovada pelos cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral realizada em 30 de agosto de 2016, cuja ata foi registrada junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1939268, em 01 de setembro de 2016. A ata encontrar-se-á disponível aos cotistas e demais investidores na página do Fundo no sistema FundosNet a partir de 8 de setembro de 2016 (https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=16915968000188).

O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas (**"Lote Suplementar"**), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 200.000 (duzentas mil) Cotas, a critério do Administrador (**"Lote Adicional"**), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Definitivo e na legislação vigente. As Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo exceções descritas na Seção "3. Termos e Condições da Oferta" (página 25), cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 10.000,00 (dez mil reais) (**"Investimento Mínimo"**).

O Fundo tem por objetivo aplicar os recursos em terrenos selecionados e unidades autônomas, Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (**"Ativos Imobiliários"**). Para mais esclarecimentos e informações sobre o objetivo do Fundo, vide as Seções "4. O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário - Objetivo e Política de Investimento", nas páginas 45 e 51, respectivamente, deste Prospecto Definitivo.

A carteira do Fundo é gerida pela **MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 2º andar, cj. 21, sala M, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.486, de 26 de julho de 2012 (**"Gestor"**).

O Coordenador Líder contratou como Instituições Consorciadas para participar da Oferta o Gestor e as instituições intermediárias cujo logotipo encontra-se localizado na capa deste Prospecto Definitivo, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 30 DE JUNHO DE 2016, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2016/008, EM 16 DE SETEMBRO DE 2016.
ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A VENDA DE COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 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 SERVIÇO. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

FOI ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, DE 22/08/2016 A 16/09/2016, CONFORME INDICADO NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

AS COTAS SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS ("BM&FBOVESPA"). NÃO OBSTANTE, AS COTAS SUBSCRITAS FICARÃO BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 87 A 94.

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

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

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

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

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

GESTOR E INSTITUIÇÃO CONSORCIADA

MÉRITO INVESTIMENTOS

COORDENADOR LÍDER DA OFERTA, ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR DO FUNDO

planner

ASSESSOR LEGAL

FREITASLEITE

INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS

ágora · ATIVA Investimentos · BB Investimentos · Bradesco Corretora · CM Capital Markets · Coinvalores · Geral Investimentos · guide Investimentos

ICAP · Mirae Asset Wealth Management · Nova Futura Corretora de Títulos e Valores Mobiliários · planner · Renascença DTVM · rico.com.vc · Socopa Corretora

A data deste Prospecto Definitivo é 19 de setembro de 2016

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 03
1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA 13
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA 21
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 25
Características da Oferta 27
A Oferta 27
Deliberação Sobre a Oferta e a Emissão de Cotas 27
Modificação dos termos da Oferta 27
Registro da Oferta na CVM 27
Quantidade de Cotas Objeto da Oferta 27
Lote Adicional e Lote Suplementar 27
Distribuição Parcial 27
Regime de Distribuição das Cotas 28
Preço por Cota 28
Investimento Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo 29
Características, Vantagens e Restrições das Cotas 29
Público Alvo 29
Destinação de Recursos 29
Ordens de Investimento 30
Direito de Preferência 30
Pedidos de Reserva 30
Prazo da Oferta 31
Plano de Distribuição 31
Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta 33
Liquidação da Oferta / Subscrição e Integralização das Cotas 33
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta 34
Negociação no Mercado Secundário 35
Contrato de Distribuição 36
Instituições Participantes da Oferta 36
Cronograma Indicativo da Oferta 37
Demonstrativo dos Custos da Oferta 38
Outras Informações 39
Declarações do Administrador e Coordenador Líder 40
4. O MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 43
Base Legal 45
Público Alvo 45
Objetivo 45
Duração 45
Administração, Escrituração, Controladoria e Custódia 45
Obrigações e Poderes do Administrador 46
Gestor 48
Obrigações e Poderes do Gestor 48
Renúncia e/ou Destituição do Administrador e/ou do Gestor 48
Vedações ao Administrador e ao Gestor 49
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos Demais Prestadores de Serviços 50
Taxa de Administração 50
Taxa de Performance 51
Taxa de Ingresso 51
Política de Investimento 51
Investimentos do Fundo 56
Descrição dos Empreendimentos Imobiliários Investidos pelo Fundo 56

Composição da Carteira 71
Análise do Portfólio da Carteira 71
Critérios de Precificação dos Ativos do Fundo 71
Características das Cotas 71
1ª Emissão de Cotas 72
2ª Emissão de Cotas 72
Total de cotas emitidas 72
Resumo das Características do Fundo 72
Preço de Fechamento e Volume de Negociação das Cotas em Bolsa deste a Constituição do Fundo 73
Cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos 73
Cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos 74
Cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 74
Rentabilidade 74
Preço de Fechamento e Volume de Negociação das Cotas em Bolsa e Comparativo de Rentabilidade 75
Prêmios e Reconhecimentos obtidos 75
Taxa de Ingresso ou de Saída 76
Demonstrações Financeiras e Auditoria 76
Formador de Mercado 76
Assembleia Geral de Cotistas 76
Encargos do Fundo 79
Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados 80
Histórico de Distribuição de Rendimentos pelo Fundo desde a Constituição 81
Liquidação do Fundo 82
Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo 82
Regras de Tributação do Fundo 83
1. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo 84
2. Tributação Aplicável ao Fundo 85
Resolução de Conflitos 86
5. FATORES DE RISCO 87
6. PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR 95
Administrador 97
Gestor (e Instituição Consorciada) 98
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 99
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder 101
Relacionamento do Administrador com o Gestor 101
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor 101
Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente 101
Relacionamento dos Coordenadores Contratados e das Instituições Consorciadas com os demais prestadores de serviços do Fundo 101

8. ANEXOS 103

Anexo I - Cópia da ata de Assembleia Geral que Aprovou a Oferta e a Emissão, e alterou o Regulamento do Fundo 105
Anexo II - Cópia da ata de Assembleia Geral que aprovou a nomeação do Administrador como Coordenador Líder 159
Anexo III - Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 165
Anexo IV - Declaração do Administrador nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 169
Anexo V - Estudo de Viabilidade 173
Anexo VI - Demonstrações Financeiras do Fundo 187
Anexo VII - Modelo do Termo de Adesão ao Regulamento 251

DEFINIÇÕES

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

Administrador	**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995.
AGC 3ª Emissão	Significa a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 24 de maio de 2016, que aprovou a realização da Emissão e a Oferta Pública das Cotas, cuja ata foi registrada junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1932997, em 30 de maio de 2016.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento da distribuição pública de Cotas objeto da Emissão do Fundo, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de Início da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas, que deve observar os termos do Capítulo X do Regulamento.
Ativos Imobiliários	(i) terrenos selecionados e unidades autônomas; (ii) CEPAC; (iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e (iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.
Auditor Independente	**BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples**, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 5º andar, Consolação, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ/MF sob nº 54.276.936/0001.79, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários.
Aviso ao Mercado	O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

Boletim de Subscrição	O boletim de subscrição de Cotas celebrado por Investidores.
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, conforme alterada.
CETIP	CETIP S.A. - Mercados Organizados.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
Comitê de Investimentos	Os investimentos a serem realizados pelo Fundo serão analisados, aprovados e sujeitos a deliberação por um Comitê de Investimentos, que será composto por 2 (dois) membros indicados pelo Gestor, que poderão ser ou não integrantes do quadro de sócios ou de funcionários deste, a serem oportunamente indicados. Todas as decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas pela unanimidade de seus integrantes, conforme definido no item 6.5 do Regulamento.
Contrato de Distribuição	Contrato de Coordenação e Colocação Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 3ª Emissão do Fundo, a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Contrato de Gestão	Contrato de prestação de serviços de gestão celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
Coordenadores Contratados	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que, caso fossem contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, auxiliaram-no a viabilizar o processo de distribuição, alocação e liquidação das Cotas por meio da estrutura da operacionalizada pela BM&FBOVESPA. O Coordenador Líder não contratou nenhum Coordenador Contratado para participar da Oferta.
Coordenador Líder	**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, acima qualificada.
Cotas	As cotas escriturais e nominativas da Emissão, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.

Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Cotistas 4373	Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que invistam recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373.
Custodiante	**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, acima qualificada.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
CVM WEB	É o sistema de informações da CVM, disponível na rede mundial de computadores.
Data de Emissão	É a data de emissão das Cotas da Emissão.
Data de Início da Oferta	A data de início da Oferta, que ocorrerá após (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização deste Prospecto Definitivo do Fundo aos Investidores.
Data de Início do Período de Reserva	O Período de Reserva teve início no 6º Dias Útil após a data de divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar do Fundo aos Investidores.
Data de Liquidação – Direito de Preferência	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores que exercerem o Direito de Preferência.
Data de Liquidação – Investidores de Mercado	Cada data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores em geral, no mercado, subscritas após o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Reserva. Estas liquidações ocorrerão de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta.
Data de Liquidação – Pedidos de Reserva	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos investidores em geral, que realizarem o Pedido de Reserva.
Dias Úteis	Quaisquer dias que não sejam sábado, domingo ou feriado nacional.
Dias Úteis BM&FBOVESPA	Os dias compreendidos entre a segunda e a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional e os feriados no estado de São Paulo e na cidade de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na BM&FBOVESPA.
Direito de Preferência	Significa o direito de preferência dos Cotistas do Fundo, na data de divulgação do Anúncio de Início, de subscrever as Cotas da 3ª Emissão, a ser exercido na forma deste Prospecto, observado que cada Cota detida pelo cotista na data de divulgação do Anúncio de Início equivalerá ao direito de preferência para subscrição de 2,85714286 cotas objeto da Oferta Pública.

Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo XII do Regulamento.
Emissão	A 3ª Emissão de Cotas do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.
Empreendedora	Sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário nos termos da regulamentação vigente.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade preparado para os fins do item 3.7.1 do Anexo III e do item 2.4 do Anexo III-B, ambos da Instrução CVM 400. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor.
Fundo	**MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88.
Gestor	**MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 2º andar, conjunto 21, sala M, Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.486, de 26 de julho de 2012.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Consorciadas	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que foram contratadas pelo Coordenador Líder, por intermédio da BM&FBOVESPA, para participar da Oferta, em conjunto com os Coordenadores Contratados. O Coordenador Líder contratou como Instituições Consorciadas para participar da Oferta o Gestor e as instituições intermediárias cujo logotipo encontra-se localizado na capa deste Prospecto Definitivo, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.

Instrução CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.
Instrução CVM 516	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.
Instrução CVM 555	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.
Instrução CVM 558	Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2014, que dispõe sobre o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários.
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 100 (cem cotas) Cotas, totalizando a importância de R$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, observado que os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência não estarão sujeitos a tal obrigação, e que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior a mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação", na página 33 deste Prospecto.
Investidores	Os atuais Cotistas do Fundo e demais investidores residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas como jurídicas, e investidores institucionais, interessados em investir nas Cotas, observado o Público Alvo da Oferta. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	Imposto de Renda.
Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação	País ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.

Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que, entre outras disposições, altera a tributação do mercado financeiro e de capitais.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que, entre outras disposições, altera a Lei nº 8.668/93.
Lote Adicional	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, até 200.000 (duzentas mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério exclusivo do Administrador do Fundo, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Lote Suplementar	São as Cotas que representam até 15% (quinze por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério do Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta será de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas.
Montante Preferencial	Montante preferencial de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ou 2.000 (duas mil) Cotas por Investidor, equivalente ao valor mínimo a ser alocado a cada Investidor para fins de realização de rateio dos Boletins de Subscrição, em caso de verificação de excesso de demanda de Cotas da Oferta.
Montante Total da Oferta	Montante de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), excluído o montante relacionado às Cotas do Lote Adicional e às Cotas do Lote Suplementar.
Oferta ou Oferta Pública	Oferta pública de distribuição de Cotas da Emissão do Fundo.
Patrimônio Líquido	É soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades
Pedidos de Reserva	Pedidos de reserva que foram recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor indicou, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever. Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelas condições apresentadas neste Prospecto Definitivo, na Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Pedidos de Reserva", na página 30 abaixo.
Período de Exercício do Direito de Preferência	Período de 10 (dez) Dias Úteis BM&BOVESPA, com início no Dia Útil seguinte à data da publicação do Anúncio de Início.

Período de Reserva	Período compreendido entre o 6º Dia útil contado da data de divulgação do Aviso ao Mercado e a data de divulgação do Anúncio de Início, conforme indicado na Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 37 deste Prospecto.
Período de Subscrição de Cotas de Mercado	Período compreendido entre o encerramento do Período de Reserva e a data de encerramento da Oferta, ou seja, em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, ou em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.
Pessoas Vinculadas	No âmbito da Oferta, são investidores que sejam: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador e/ou Gestor, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder e/ou de quaisquer das demais Instituições Participantes da Oferta, na hipótese prevista no artigo 55 da Instrução CVM 400 (iii) vinculados à Oferta; (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) acima.
Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 31 deste Prospecto.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo VI do Regulamento e na Seção "4. O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário - Política de Investimento", na página 51 deste Prospecto.
Prazo da Oferta	A distribuição das Cotas da Oferta ocorrerá (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.
Preço por Cota	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, é de R$100,00 (cem reais).
Prospecto Preliminar	O prospecto preliminar de Oferta Pública de Cotas do Fundo.
Prospecto Definitivo	Este prospecto definitivo de Oferta Pública de Cotas da Emissão do Fundo.
Prospecto	Indistintamente o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Público Alvo	Os Investidores, desde que, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.

Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 24 de maio de 2016, registrado em 30 de maio de 2016, sob o nº 1932997, perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, alterado nos termos da ata da AGC 3ª Emissão.
Relatório do Administrador	Relatório previsto no § 2º do Artigo 39 da Instrução 472, o qual deverá conter as informações dispostas no Artigo 13.1 do Regulamento.
Representante(s) dos Cotistas	A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 e 10.12 do Regulamento.
Reserva de Contingência	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.
Resolução CMN 4373	Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, que dispõe sobre as aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais no País e dá outras providências.
SECOVI	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
Taxa de Administração	Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 2,0% (dois por cento) ao ano, calculada sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão 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 paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo que: (i) 0,145% (cento e quarenta e cinco milésimos por cento) ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$17.500,00 (dezessete mil e quinhentos reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses; (ii) 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento), apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo mensal de R$10.000,00 (dez mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses; e

(iii) A taxa máxima de custódia, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% (cinco milésimos por cento) ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo IPG-M, a cada 12 (doze) meses.

Taxa de Ingresso

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 de 1% (um por cento) pelo Cotista que exercer o direito de preferência e de 4% (quatro por cento) para os demais.

Taxa de Performance

Taxa de performance devida ao Gestor, adicionalmente à parcela da Taxa de Administração a que faz jus o Gestor, corresponde a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação de 100% da Taxa DI, a qual será apropriada mensalmente e paga anualmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês conforme fórmula abaixo:

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

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

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

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

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

FR_n = Fator de Rendimento do mês ***n*** equivalente à variação de 100% da Taxa DI calculado entre o último Dia Útil do mês anterior ao mês ***n*** e o último Dia Útil do mês ***n.***

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

Taxa DI

Taxas médias referenciais dos depósitos interfinanceiros (CDI Extra-Grupo), apuradas pela CETIP e divulgadas pela resenha diária da ANBIMA, expressas na forma percentual e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Termo de Adesão ao Regulamento

Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento, bem como manifestam ciência quanto aos riscos envolvidos no investimento nas Cotas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "5. Fatores de Risco" nas páginas 87 a 94 deste Prospecto Definitivo.

Montante Total da Oferta	R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R$100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar eventuais Cotas do Lote Suplementar e Cotas do Lote Adicional.
Quantidade Total de Cotas da Oferta	1.000.000 (um milhão) de Cotas, sem considerar eventuais Cotas do Lote Suplementar e Cotas do Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
Investimento Mínimo	100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R$ 10.000 (dez mil reais), ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto (Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação", na página 33), e observado que os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência não estão sujeitos à obrigação de aportar um montante mínimo no âmbito da Oferta.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na BM&FBOVESPA.
Destinação dos Recursos	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários, selecionados a exclusivo critério do Gestor, desde que observada a política de investimento do Fundo e o disposto no Regulamento. O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico.
Características, Vantagens e Restrições das Cotas	As Cotas (i) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (ii) não são resgatáveis, (iii) terão a forma escritural e nominativa, (iv) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os imóveis investidos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vi) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares direito de preferência, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares, sem emissão de certificados. Todas as Cotas, independentemente da respectiva data de integralização, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.
Preço de Subscrição por Cota	R$100,00 (cem reais) por Cota.
Regime de Distribuição das Cotas	O Coordenador Líder realizará a distribuição da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder não contratou nenhum Coordenador Contratado para participar

	da Oferta. O Coordenador Líder contratou como Instituições Consorciadas para participar da Oferta o Gestor e as instituições intermediárias cujo logotipo encontra-se localizado na capa deste Prospecto Definitivo, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta. Em razão da possibilidade de distribuição parcial e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Boletim de Subscrição. Caso, em cumprimento dos procedimentos relativos a distribuição parcial acima descritos, deva ocorrer a devolução de recursos a Investidores, tal devolução deverá ser realizada nas proporções das Cotas integralizadas e acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. As Cotas subscritas e integralizadas na Oferta farão jus a rendimentos calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização. As Cotas de cada liquidação terão um código ISIN diferenciado até que se paguem os rendimentos. Para outras informações sobre a distribuição das Cotas, a realização da Oferta, bem como hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, vide a Seção "3. Termos e Condições da Oferta" na página 25 e seguintes deste Prospecto Definitivo.
Plano de Distribuição	O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente o exemplar do Regulamento e do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme plano de distribuição fixado nos seguintes termos ("Plano de Distribuição") e nos termos e condições dos respectivos Termos de Adesão:

(i) após a divulgação do Aviso ao Mercado, anteriormente à concessão de registro da Oferta na CVM, foram realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, durante as quais foram distribuídos exemplares do Prospecto Preliminar;

(ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400, respectivamente;

(iii) a partir do 6º Dia Útil contado da data da divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder recebeu os Pedidos de Reserva, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, considerando o valor do Investimento Mínimo;

(iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores;

(v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica a obrigação representada pelo Investimento Mínimo;

(vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas junto ao Coordenador Líder ou junto aos Coordenadores Contratados ou às Instituições Consorciadas, observados a Data de Liquidação – Pedidos de Reserva e o Investimento Mínimo; e

(vii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Cotas.

No âmbito da Oferta, não haverá a utilização do procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*).

Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta será realizada por meio da BM&FBOVESPA.

As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas se darão na Data de Liquidação – Direito de Preferência, na Data de Liquidação – Pedidos de Reserva e na Data de Liquidação – Investidores de Mercado, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

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

(i) Inicialmente, serão contempladas a totalidade das Cotas subscritas pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, que serão liquidadas na Data de Liquidação – Direito de Preferência;

(ii) Após, será realizada a alocação do saldo de Cotas entre os Investidores que houverem realizado Pedido de Reserva, limitada ao valor individual do Boletim de Subscrição de cada Investidor, observado que caso haja excesso de demanda será garantido o Montante Preferencial de R$200.000,00 (duzentos mil reais) ou 2.000 (duas mil) Cotas por Investidor, e o saldo alocado na proporção da quantidade de Cotas constantes do Pedido de Reserva de cada Investidor, deduzidas do Montante Preferencial;

(iii) Caso o saldo destinado para o atendimento da Oferta, após o exercício do Direito de Preferência, seja superado em decorrência do atendimento prioritário de até 2.000 (duas mil) Cotas por Investidor que submeter Pedido de Reserva, conforme estabelecido no item (ii) acima, um novo Montante Preferencial, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado de modo que, aplicado a todos os Pedidos de Reserva recebidos, proporcionalmente ao número de Investidores que submeteram Pedidos de Reserva, não supere o saldo do montante total de Cotas objeto da Oferta;

(iv) Caso, após a colocação das Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência e dos Pedidos de Reserva, haja Cotas remanescentes, estas serão alocadas aos Investidores no Mercado de acordo com a quantidade de Cotas indicado no respectivo Boletim de Subscrição, limitado ao Montante Total da Oferta, e observado ainda que havendo excesso de demanda em qualquer período de alocação de cotas a

mercado, as cotas serão rateadas na proporção da quantidade de Cotas constantes do Boletim de Subscrição de cada Investidor;

(v) Após a alocação das Cotas, nos termos dos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, as eventuais sobras de Cotas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios na alocação das ordens, poderão ser subscritas ou canceladas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério; e

(vi) Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a um terço da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens "(i)" a "(v)" acima, serão desconsideradas frações de Cotas.

Será considerada falha de liquidação a falta do depósito, nas Datas de Liquidação, das Cotas subscritas por Investidor(es), hipótese em que as operações pertinentes não serão liquidadas e o(s) Investidor(es) ficará(ão) impossibilitado(s) de concluir suas ordens de investimento.

Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta com a qual efetuou seu Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição.

As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas se darão na Data de Liquidação – Direito de Preferência, na Data de Liquidação – Pedidos de Reserva ou na Data de Liquidação – Investidores de Mercado, conforme aplicável, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição. Os Cotistas que exercerem o respectivo Direito de Preferência o farão diretamente junto aos agentes de custódia autorizados a operar na BM&FBOVESPA e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária BM&FBOVESPA, conforme disposto na subseção "Direito de Preferência" abaixo (página 30).

No ato de subscrição das Cotas, as Instituições Participantes da Oferta deverão entregar ao subscritor exemplares do Regulamento e do Prospecto.

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

Negociação	As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário, em mercado de balcão não organizado, e para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo a integralização e negociação das Cotas liquidadas pela BM&FBOVESPA, que também realizará sua custódia. Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta.
Público Alvo	A Oferta é destinada a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.
Investimento Mínimo	100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R$ 10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto (Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação", na página 33), e observado que os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência não estão sujeitos à obrigação de aportar um montante mínimo no âmbito da Oferta.
Inadequação de Investimento	O investimento nas Cotas representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 87 a 94 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**. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**
Informações Adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder, ao Gestor, na qualidade de Instituição Consorciada, à BM&FBOVESPA e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 39 deste Prospecto Definitivo.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Coordenador Líder, Administrador, Custodiante e Escriturador do Fundo	**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.** Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar CEP 04538-132 São Paulo -SP At.: Sr. Eduardo Montalban Telefone: (11) 2172-2600 Fax: (11) 3078-7264 E-mail: emontalban@planner.com.br Website: www.planner.com.br
Gestor e Instituição Consorciada	**MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.** Avenida Horácio Lafer, nº 160, 2º andar, cj. 21, sala M CEP 04538-080 São Paulo - SP At.: Sr. Alexandre Despontin Telefone: (11) 3386-2555 Fax: (11) 3796-0774 E-mail: alexandre.despontin@meritoinvestimentos.com Website: www.meritoinvestimentos.com
Instituições Participantes da Oferta	O Coordenador Líder não contratou nenhum Coordenador Contratado para participar da Oferta. O Coordenador Líder contratou como Instituições Consorciadas para participar da Oferta o Gestor e as instituições intermediárias cujo logotipo encontra-se localizado na capa deste Prospecto Definitivo, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM. As informações para contato do Gestor encontram-se descritas no campo acima. As informações para contato das demais Instituições Consorciadas encontram-se descritas nos respectivos *websites*.
Assessores Legais da Oferta	**FREITASLEITE ADVOGADOS** Rua Gomes de Carvalho, nº 1.666, 9º Andar, Vila Olímpia CEP 04547-006 São Paulo – SP At.: Sr. Leonardo Di Cola Telefone: (11) 3728-8100 Fax: (11) 3728-8101 E-mail: ldicola@fladv.com.br Website: www.fladv.com.br
Auditores Independentes do Fundo	**BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples** Rua Major Quedinho, nº 90, 5º Andar, Consolação CEP 01050-030 São Paulo – SP At.: Sr. Alfredo Marques Telefone: (11) 3848-5880 Fax: (11) 3045-7363 E-mail: alfredo.marques@bdobrazil.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

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

Deliberação Sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

Em 24 de maio de 2016, a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas aprovou a realização da presente Oferta de Cotas e Emissão do Fundo, bem como seus principais termos e condições, conforme o disposto na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472, conforme ata registrada junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1932997, em 30 de maio de 2016.

Modificação dos termos da Oferta

A Oferta foi objeto de modificação perante a CVM, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, em razão da alteração do intermediário líder responsável por sua condução, que passou a ser a Planner Corretora de Valores. A nomeação da Planner Corretora de Valores foi aprovada pelos cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral realizada em 30 de agosto de 2016, cuja ata foi registrada junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1939268, em 01 de setembro de 2016. A ata encontrar-se-á disponível aos cotistas e demais investidores na página do Fundo no sistema FundosNet a partir de 8 de setembro de 2016 (https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=16915968000188).

A substituição da instituição intermediária líder da Oferta foi motivada por exigência formulada pela CVM no âmbito do processo de registro da Oferta, nos termos do Ofício nº 561/2016-CVM/SRE/GER-2, de 28 de julho de 2016, quanto à extensão do uso da faculdade prevista no Artigo 30 da Instrução CVM 558.

Em decorrência da modificação dos termos da Oferta acima descrita, o cronograma tentativo das etapas da Oferta teve de ser alterado, passando a vigorar nos termos do indicado na Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 37 deste Prospecto.

Registro da Oferta na CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2016/008, em 16 de setembro de 2016.

Quantidade de Cotas Objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas, realizará a distribuição pública de até 1.000.000 (um milhão) Cotas, ao preço R$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de até R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional e as Cotas do Lote Suplementar.

Lote Adicional e Lote Suplementar

O Administrador poderá optar por aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, excluído o eventual Lote Suplementar.

O Coordenador Líder poderá optar por distribuir um lote suplementar de Cotas em montante de até 15% (quinze por cento) à quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação. Assim, a quantidade de Cotas objeto da oferta poderá ser até 35% (trinta e cinco por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar.

Distribuição Parcial

A Oferta poderá ser realizada mesmo que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 10.000 (dez mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$1.000.000,00 (um milhão de reais). Em razão da possibilidade de distribuição parcial e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Boletim de Subscrição.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo para subscrição da Emissão de Cotas, a Oferta 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.

Regime de Distribuição das Cotas

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

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item "Distribuição Parcial" acima (página 27).

A Oferta compreenderá: (i) a distribuição preferencial de Cotas objeto do Direito de Preferência, a partir do 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente posterior ao de divulgação do Anúncio de Início, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência; e (ii) a distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, no Período de Subscrição de Cotas de Mercado, observada a possibilidade de realização de pedidos de reserva pelos Investidores, durante o Período de Reserva.

Preço por Cota

O Preço por Cota no valor de R$100,00 (cem reais) foi aprovado por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 24 de maio de 2016 e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta com a qual efetuou o seu Boletim de Subscrição.

Investimento Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas de Emissão do Fundo é de R$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalentes a 100 (cem) Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto (Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação", na página 33), e observado que os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência não estão sujeitos à obrigação de aportar um montante mínimo no âmbito da Oferta.

Não há limite máximo à aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Total da Oferta, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Adicionalmente, se o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva válidos de investidores exceder o total de Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Características, Vantagens e Restrições das Cotas

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

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

Público Alvo

O Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.

Destinação de Recursos

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários, selecionados a exclusivo critério do Gestor, desde que observada a política de investimento e o disposto no Regulamento. O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico.

Na hipótese de distribuição parcial das Cotas objeto na Oferta no volume exato do Montante Mínimo, o valor captado será suficiente para fazer frente aos custos da Oferta previstos na seção deste Prospecto Definitivo intitulada "Demonstrativo dos Custos da Oferta" (página 38). A esse respeito, os valores da tabela foram calculados com base no Montante Total da Oferta, de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Ordens de Investimento

No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas, incluindo Pessoas Vinculadas, poderão formalizar as suas ordens de investimento junto ao Coordenador Líder ou junto às demais Instituições Participantes da Oferta, por meio da celebração de Boletins de Subscrição ou, ainda, envio de ordens de investimento até a data limite para o recebimento de ordens indicada no cronograma tentativo da Oferta.

Direito de Preferência

É assegurado aos detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, que estejam em dia com suas obrigações, o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, a ser exercido durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. Cada Cota detida pelo cotista na data de divulgação do Anúncio de Início equivalerá ao Direito de Preferência para subscrição de 2,85714286 Cotas objeto da Oferta. A quantidade de Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Não será permitida a cessão do Direito de Preferência para outros cotistas ou terceiros.

Os detentores de Direito de Preferência poderão exercer seu Direito de Preferência até o término do Prazo de Direito de Preferência, diretamente nos agentes de custódia autorizados a operar na BM&FBOVESPA e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária BM&FBOVESPA, não se aplicando a tais investidores a obrigação representada pelo Investimento Mínimo.

Pedidos de Reserva

A Oferta admitiu o recebimento de pedido de reserva para subscrição das Cotas do Fundo ("Pedido de Reserva") durante o Período de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor indicou, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.

Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (i) a (v) abaixo, de acordo com as seguintes condições:

(i) cada investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, pôde no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor indicou se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva;

(ii) cada investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor das Cotas por ele subscritos ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados ou às Instituições Consorciadas junto aos quais tenha realizado seu Pedido de Reserva, na Data de Liquidação – Pedido de Reserva. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pelo Coordenador Líder, pelos Coordenadores Contratados e pelas Instituições Consorciadas. O Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva à BM&FBOVESPA;

(iii) na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou, ainda, de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e as informações constantes deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do

parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400, referido investidor poderá desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados e às Instituições Consorciadas (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados ou das Instituições Consorciadas) até às 16:00 do 5º (quinto) Dia Útil posterior ao início da Oferta. Caso o Investidor não informe por escrito ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados e/ou às Instituições Consorciadas de sua desistência do Pedido de Reserva no prazo acima estipulado, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;

(iv) na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e/ou as Instituições Consorciadas deverão comunicá-lo diretamente a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados e/ou às Instituições Consorciadas sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado no item (iii) acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva; e

(v) na hipótese de (a) não haver a conclusão da Oferta; (b) resilição do Contrato de Distribuição; (c) cancelamento da Oferta; (d) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores ou, ainda, (e) em qualquer hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e o Coordenador Líder comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de comunicado aos investidores de quem tenham recebido Pedido de Reserva, sendo que caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento nos termos do item (ii) acima, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados na forma do disposto na seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta" a baixo (página 34), com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso o total de Cotas correspondente às ordens de investimento e aos Pedidos de Reserva admitidos pelo Coordenador Líder, pelos Coordenadores Contratados e/ou pelas Instituições Consorciadas no âmbito dos procedimentos descritos acima, exceda o montante total da Emissão, acrescido do Lote Adicional e/ou do Lote Suplementar, se for o caso, as Cotas serão rateadas entre os Investidores pelo Coordenador Líder, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e ordens de investimento, observado o Montante Preferencial, e intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de Cotas, e observado ainda que as Cotas subscritas em decorrência do exercício do Direito de Preferência não estarão sujeitas a procedimento de rateio.

Prazo da Oferta

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

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos

clientes, e (iii) que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente o exemplar do Regulamento e do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos e condições dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição e nos seguintes termos:

(i) após a divulgação do Aviso ao Mercado, anteriormente à concessão de registro da Oferta na CVM, foram realizadas apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, durante as quais foram distribuídos exemplares do Prospecto Preliminar;

(ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400, respectivamente;

(iii) a partir do 6º Dia Útil contado da data da divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder recebeu os Pedidos de Reserva, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, considerando o valor do Investimento Mínimo;

(iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores;

(v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica a obrigação representada pelo Investimento Mínimo;

(vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas junto ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados ou junto às Instituições Consorciadas, observada a Data de Liquidação – Pedido de Reserva e o Investimento Mínimo; e

(vii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Sem prejuízo das divulgações relativas à Oferta através dos *websites* do Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder, da Gestora, na qualidade de Instituição Consorciada, da BM&FBOVESPA e da CVM, as divulgações relativas à Oferta poderão ser disseminadas, também, por meio de aviso resumido publicado no jornal Valor Econômico, no qual serão indicados os *websites* onde os investidores poderão obter as informações detalhadas e completas, por meio de *hyperlink*, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Cotas.

No âmbito da Oferta, não haverá a utilização do procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*).

Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta será realizada por meio da BM&FBOVESPA.

As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas se darão na Data de Liquidação – Direito de Preferência, na Data de Liquidação – Pedidos de Reserva e na Data de Liquidação – Investidores de Mercado, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

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

(i) Inicialmente, serão contempladas a totalidade das Cotas subscritas pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, que serão liquidadas na Data de Liquidação – Direito de Preferência;

(ii) Após, será realizada a alocação do saldo de Cotas entre os Investidores que houverem realizado Pedido de Reserva, limitada ao valor individual do Boletim de Subscrição de cada Investidor, observado que caso haja excesso de demanda será garantido o Montante Preferencial de R$200.000,00 (duzentos mil reais) ou 2.000 (duas mil) Cotas por Investidor, e o saldo alocado na proporção da quantidade de Cotas constantes do Pedido de Reserva de cada Investidor, deduzidas do Montante Preferencial;

(iii) Caso o saldo destinado para o atendimento da Oferta, após o exercício do Direito de Preferência, seja superado em decorrência do atendimento prioritário de até 2.000 (duas mil) Cotas por Investidor que submeter Pedido de Reserva, conforme estabelecido no item (ii) acima, um novo Montante Preferencial, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado de modo que, aplicado a todos os Pedidos de Reserva recebidos, proporcionalmente ao número de Investidores que submeteram Pedidos de Reserva, não supere o saldo do montante total de Cotas objeto da Oferta;

(iv) Caso, após a colocação das Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência e dos Pedidos de Reserva, haja Cotas remanescentes, estas serão alocadas aos Investidores no Mercado de acordo com a quantidade de Cotas indicado no respectivo Boletim de Subscrição, limitado ao Montante Total da Oferta, e observado ainda que havendo excesso de demanda em qualquer período de alocação de cotas a mercado, as cotas serão rateadas na proporção da quantidade de Cotas constantes do Boletim de Subscrição de cada Investidor;

(v) Após a alocação das Cotas, nos termos dos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, as eventuais sobras de Cotas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios na alocação das ordens, poderão ser subscritas ou canceladas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério; e

(vi) Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a um terço da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens "(i)" a "(v)" acima, serão desconsideradas frações de cotas.

Será considerada falha de liquidação a falta do depósito, nas Datas de Liquidação, das Cotas subscritas por Investidor(es), hipótese em que as operações pertinentes não serão liquidadas e o(s) Investidor(es) ficará(ão) impossibilitado(s) de concluir suas ordens de investimento.

Liquidação da Oferta / Subscrição e Integralização das Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas. Cada um dos

investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observado os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta com a qual celebrou o seu Boletim de Subscrição.

Iniciada a Oferta, os Investidores interessados na subscrição de Cotas deverão assinar os respectivos Boletins de Subscrição perante a respectiva Instituição Participante da Oferta, sendo certo que a respectiva integralização de Cotas será realizada na Data de Liquidação – Direito de Preferência, na Data de Liquidação – Pedido de Reserva ou na Data de Liquidação – Investidores de Mercado, conforme aplicável, de acordo com o Preço por Cota, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição. Os Cotistas que exercerem o respectivo Direito de Preferência o farão diretamente junto aos agentes de custódia autorizados a operar na BM&FBOVESPA e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária BM&FBOVESPA, conforme disposto na subseção "Direito de Preferência" acima (página 30).

A liquidação das Cotas subscritas durante (i) o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação – Direito de Preferência, (ii) o Período de Reserva será realizada na Data de Liquidação – Pedidos de Reserva; e (iii) o Período de Subscrição de Cotas de Mercado será realizada de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta. Após a última Data de Liquidação – Investidores de Mercado, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto Definitivo e do Regulamento. Caso não sejam atendidos os critérios para a distribuição parcial, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo o Administrador fazer a devolução dos valores depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados na forma do disposto na seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta" abaixo (página 34), com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os investidores que manifestaram sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, (i) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas, e (ii) têm conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação, a suspensão, ou o cancelamento da oferta. No caso de modificação, tais investidores terão o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação para que confirmem o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio. Caso a Oferta seja suspensa ou cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou cancelamento da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados na forma dos parágrafos abaixo, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e Instituição Participante da Oferta com a qual o investidor celebrou o seu Boletim de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados na forma dos parágrafos abaixo, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

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 aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados na forma dos parágrafos abaixo, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

As Cotas subscritas e integralizadas na Oferta farão jus a rendimentos calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização. As Cotas de cada liquidação terão um código ISIN diferenciado até que se paguem os rendimentos.

Negociação no Mercado Secundário

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A, a qual também realizará sua custódia.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta.

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição estabelece que a obrigação do Coordenador Líder de efetuar o pagamento pelas Cotas está sujeita a determinadas condições precedentes.

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

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta, o Fundo pagará ao Coordenador Líder o comissionamento global equivalente a 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas da 3ª Emissão que forem efetivamente colocadas no âmbito da Oferta.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção "3. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" deste Prospecto Definitivo, na página 39.

Instituições Participantes da Oferta

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

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

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

do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados na forma do disposto na seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta" acima (página 34), com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Os Coordenadores Contratados receberão remuneração equivalente a 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco por cento) incidente sobre o valor total das Cotas da 3ª Emissão que forem efetivamente colocadas por eles no âmbito da Oferta.

As Instituições Consorciadas receberão remuneração equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta por cento) incidente sobre o valor total das Cotas da 3ª Emissão que forem efetivamente colocadas por elas no âmbito da Oferta.

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

Os Coordenadores Contratados foram convidados diretamente pelo Coordenador Líder a participar da Oferta. As Instituições Consorciadas foram convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, por intermédio da BM&FBOVESPA.

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

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[(1)]
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	15/08/2016
2.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	15/08/2016
3.	Início do Período de Reserva	22/08/2016
4.	Protocolo de Atendimento de Vícios Sanáveis na CVM	01/09/2016
5.	Encerramento do Período de Reserva	16/09/2016
6.	Obtenção do Registro da Oferta	16/09/2016
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	19/09/2016
8.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	20/09/2016
9.	Final do Período de Exercício do Direito de Preferência	03/10/2016
10.	Liquidação financeira das Cotas objeto do Direito de	05/10/2016

	Preferência	
11.	Liquidação financeira das Cotas objeto do Período de Reserva	10/10/2016
12.	Comunicado ao mercado, informando o saldo de Cotas da Oferta após a liquidação financeira das Cotas objeto do Direito de Preferência e dos Pedidos de Reserva	11/10/2016
13.	Início de Distribuição das Cotas no mercado	13/10/2016
14.	1º Período de Distribuição de Cotas - Mercado(2)	13/10/2016 a 27/10/2016
15.	1ª data de liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado(2)	01/11/2016
16.	2º Período de Distribuição de Cotas - Mercado(2)	03/11/2016 a 17/11/2016
17.	2ª data de liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado(2)	22/11/2016
18.	3º Período de Distribuição de Cotas - Mercado(2)	23/11/2016 a 06/12/2016
19.	3ª data de liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado(2)	09/12/2016
20.	4º Período de Distribuição de Cotas - Mercado(2)	12/12/2016 a 29/12/2016
21.	4ª data de liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado	05/01/2017
22.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início
23.	Início de negociação das Cotas	Após o encerramento da Oferta

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.
(2) Cada Período de Distribuição de Cotas – Mercado poderá ser cancelado a critério do Coordenador Líder, antes de seu início, em função da quantidade de Cotas subscritas no(s) período(s) anterior(es).

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	**Montante (R$)**	**% sobre o total da Oferta(2)**
Comissão de Estruturação, Coordenação e Distribuição(1)	R$ 3.500.000,00	3,500%
Taxa de registro da Oferta na CVM	R$ 283.291,10	0,283%
Publicação, Registro e outras Despesas	R$ 100.000,00	0,100%
Marketing, Prospecto e outras despesas	R$ 150.000,00	0,150%
Assessoria Jurídica	R$ 105.000,00	0,105%
Taxa de Liquidação BM&FBOVESPA	R$ 35.000,00	0,035%
Total dos custos	R$ 4.173.291,10	4,173%

Preço por Cota (R$)	**Custo por Cota (R$)**	**% em relação ao valor unitário da Cota**
100,00	R$ 4,17	4,17%

(1) As retenções tributárias incidentes ou que venham a incidir sobre os pagamentos recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta serão retidas pelo responsável tributário, conforme definido pela legislação aplicável, sem que haja qualquer acréscimo destas ao valor pago.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Total da Oferta de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Em caso de exercício das opções de distribuição do Lote Suplementar e do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando o Lote Suplementar e o Lote Adicional.

O montante devido aos Coordenadores Contratados e às Instituições Consorciadas pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total das comissões devidas pelo Fundo ao Coordenador Líder, de acordo com percentual progressivo descrito na tabela acima, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos investidores vinculados aos respectivos Coordenadores Contratados ou Instituições Consorciadas.

Outras Informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Definitivo, 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 do Coordenador Líder, e das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e websites indicados abaixo:

Administrador / Coordenador Líder:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar
CEP 04538-132 São Paulo -SP
At.: Sr. Eduardo Montalban
Telefone: (11) 2172-2600
Fax: (11) 3078-7264
E-mail: emontalban@planner.com.br
Website: www.planner.com.br
Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: http://www.planner.com.br/oferta-publica. Em seguida, acessar o link "Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII" e, na sequência, "Prospecto".

Gestor e Instituição Consorciada:

MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.
Avenida Horácio Lafer, nº 160, 2º andar, cj. 21, sala M
CEP 04538-080 São Paulo - SP
At.: Sr. Alexandre Despontin
Telefone: (11) 3386-2555
Fax: (11) 3796-0774
E-mail: alexandre.despontin@meritoinvestimentos.com
Website: www.meritoinvestimentos.com
Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: http://www.meritoinvestimentos.com/fundos/investimento-imobiliario-fii/. Em seguida, acessar o link "Prospecto".

Instituições Participantes da Oferta:

Coordenadores Contratados

O Coordenador Líder não contratou nenhum Coordenador Contratado para participar da Oferta.

Instituições Consorciadas

O Coordenador Líder contratou como Instituições Consorciadas para participar da Oferta o Gestor e as instituições intermediárias cujo logotipo encontra-se localizado na capa deste Prospecto Definitivo, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM. As informações para contato do Gestor encontram-se descritas acima. As informações para contato das demais Instituições Consorciadas encontram-se descritas nos respectivos *websites*.

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website:

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

Link para acesso ao Prospecto: www.cvm.gov.br; neste *site*, clicar em "Acesso Rápido", clicar no *link* "Consulta – Fundos Registrados"; na página seguinte, digitar no primeiro campo "MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I", em seguida, clicar no *link* contendo a denominação do Fundo; clicar no *link* "Documentos Eventuais" que se encontra no menu "Documentos Associados"; em seguida clicar no *link* "Prospecto Distribuição".

BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros:

Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, CEP: 01010-901, São Paulo - SP
Tel.: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550
Website: https://www.bmfbovespa.com.br

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

Declarações do Administrador e Coordenador Líder

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

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder declara, representado por seus diretores estatutários, que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas na

qualidade de Administrador, em nome do Fundo, por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, aquelas referentes ao registro do Fundo perante a CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade que integraram o Prospecto Preliminar e integram este Prospecto Definitivo, sejam suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar conteve e este Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades, bem como todas as demais informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. O MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A maioria das informações contidas nesta Seção foi retirada do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do "Anexo I" (página 105). Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Base Legal

O **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, 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.

Público Alvo

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo ("Investidores" ou "Público Alvo"). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.

Objetivo

Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Ativos Imobiliários, com a contratação de sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário nos termos da regulamentação vigente ("Empreendedora") para o desenvolvimento imobiliário e posterior alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados.

O Fundo não busca um objetivo de retorno determinado.

O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente nos seguintes Ativos Imobiliários:

(i) terrenos e unidades autônomas;

(ii) CEPAC;

(iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e

(iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Administração, Escrituração, Controladoria e Custódia

O Fundo é administrado pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com estabelecimento no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, o qual também prestará os serviços de escrituração das Cotas.

O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o fundo em juízo e fora dele, solicitar, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações do Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos no Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores de serviços.

O Administrador deverá exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas e empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e ANBIMA, do Regulamento, dos Prospectos e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) da Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas

Os serviços controladoria e custódia serão prestados pelo Administrador, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, na forma da regulamentação aplicável. A remuneração pelos serviços de escrituração, controladoria e custódia devida ao Administrador já está incluída na Taxa de Administração, não sendo devida nenhuma outra remuneração adicional.

Obrigações e Poderes do Administrador

São obrigações do Administrador, dentre outras previstas no Regulamento e na legislação aplicável:

(i) adquirir os ativos que comporão o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição do Gestor, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;

(ii) providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar que tais Ativos Imobiliários:

a. não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;

b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

a. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

b. os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

c. a documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do Fundo;

d. os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e

e. o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, do Gestor e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos do capítulo V do Regulamento;

(iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar, quando aplicável e conforme orientações do Gestor, todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

(vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;

(viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso "iii" acima até o término do procedimento;

(ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos nos Capítulos XIII e XIV do Regulamento e no Capitulo VII da Instrução CVM 472;

(x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xi) observar as disposições constantes do Regulamento, do Prospecto 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.

Gestor

A carteira do Fundo é gerida pela **MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 2º andar, cj. 21, sala M, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.486, de 26 de julho de 2012.

O Gestor deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, do Regulamento, do Prospecto e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) da política de investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

Obrigações e Poderes do Gestor

O Gestor será responsável por indicar ao Administrador os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Renúncia e/ou Destituição do Administrador e/ou do Gestor

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

Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a:

(i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia;

(ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Após concluído o procedimento previsto no Regulamento, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

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

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

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

Nas hipóteses referidas 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.

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

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

Vedações ao Administrador e ao Gestor

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 do Regulamento e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e a Empreendedora;

(x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

(i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;

(ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e

(iii) adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos Demais Prestadores de Serviços

Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 2,0% (dois por cento) ao ano, calculada sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil

como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo que:

(i) 0,145% (cento e quarenta e cinco milésimos por cento) ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$ 17.500,00 (dezessete mil e quinhentos reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses;

(ii) 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento), apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo mensal de R$10.000,00 (dez mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses.

(iii) A taxa máxima de custódia, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Produtos ao Mercado-IPGM, a cada 12 (doze) meses.

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% da Taxa DI, a qual será apropriada mensalmente e paga anualmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do ano 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:

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

TP_n = Taxa de Performance do mês ***n*** a apropriar.
RD_n = Rendimentos distribuídos aos Cotistas apurados no último Dia Útil do mês ***n***.
CI_{n-1} = Capital integralizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês ***n***.
CA_{n-1} = Capital amortizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês ***n***.
FR_n = Fator de Rendimento do mês ***n*** equivalente a variação de 100% da Taxa DI calculado entre o último Dia Útil do mês anterior ao mês ***n*** e o último Dia Útil do mês ***n.***

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

Taxa de Ingresso

Significa a taxa devida pelos Cotistas do Fundo quando da subscrição e integralização das Cotas, indicada no Boletim de Subscrição, equivalente a um percentual fixo sobre o montante integralizado de 1% (um por cento) pelo Cotista que exercer o direito de preferência e de 4% (quatro por cento) para os demais.

Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, por indicação do Gestor, conforme a Política de Investimento descrita no Regulamento. O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários:

(i) terrenos e unidades autônomas;

(ii) CEPAC;

(iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e

(iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

Os Ativos Imobiliários deverão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de promover o Desenvolvimento Imobiliário, por meio da contratação de Empreendedora, e posterior alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados ou, ainda, de auferir ganhos de capital ao Fundo por meio da compra e venda desses Ativos Imobiliários.

Os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, deverão ser objeto de prévia avaliação pelo administrador, pelo gestor ou por terceiro independente, observado os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Os investimentos realizados pelo Fundo serão analisados, aprovados e deliberados por um Comitê de Investimentos, que será composto por 2 (dois) membros indicados pela Gestora, que poderão ser ou não integrantes do quadro de sócios ou de funcionários desta, a serem oportunamente indicados por esta. Todas as decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas pela unanimidade de seus integrantes.

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

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

(ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;

(iii) 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;

(iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;

(v) 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;

(vi) letras hipotecárias;

(vii) letras de crédito imobiliário; e

(viii) letras imobiliárias garantidas.

Uma vez integralizadas as cotas objeto da Oferta Pública, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras não estiver aplicada em empreendimentos 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.

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 e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e de reenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555:

Limites por Emissor:

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

Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos acima:

(i) considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou co-obrigados pela liquidação do ativo financeiro;

(ii) considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, controlados, coligados ou com ele submetidos a controle comum;

(iii) considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;

(iv) considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% (dez por cento) ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora; e

(v) considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que exija no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.

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

(i) é vedada a aquisição de ações de emissão do Administrador; e

(ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 do Regulamento.

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

(i) ao emissor do ativo subjacente; e

(ii) à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM.

Os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo Fundo, apurado com base em metodologia consistente e passível de verificação.

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

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

(i) em relação aos emissores dos ativos objeto:

a. quando alienados pelo Fundo com compromisso de recompra; e

b. cuja aquisição tenha sido contratada com base em operações a termo a que se refere o artigo 1º, inciso V, do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 29 de agosto de 2006, do Conselho Monetário Nacional, conforme alterada, sem prejuízo do disposto acima;

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

Não se submeterão aos limites 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 BACEN ou pela CVM; e

(iii) de vendas a termo, referidas no artigo 1º, inciso V, do regulamento anexo à Resolução CMN 3339.

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

(i) as liquidáveis a critério de uma das partes (artigo 1º, inciso I, alínea "c", e inciso II, alínea "c" do regulamento anexo à Resolução CMN 3339); e

(ii) as de compra ou de venda a termo (artigo 1º, incisos V e VI do regulamento anexo à Resolução CMN 3339).

Ficam vedadas:

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

(ii) as aplicações em cotas de fundos que não estejam previstos nos subitens abaixo (Limites por Modalidade).

Limites por Modalidade:

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	20%
d	cotas de Fundos de Investimento em direitos creditórios – FIDC	20%
e	cotas de fundos de investimento em fundos de investimento em direitos creditórios – FIC-FIDC	20%
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	20%
h	Outros ativos financeiros não previstos nos subitens "i" a "m" do item 6.7.2 do Regulamento e desde que permitidos pelo inciso V do artigo 2º da Instrução CVM 555.	0%
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" acima, desde que registrados na CVM e objeto de oferta pública de acordo com a Instrução CVM 400	0%
m	contratos derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados nos subitens "a" a "g" acima	100%

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata a tabela acima não se aplicam aos investimentos previstos nos ativos considerados fim para fundos de investimento imobiliário.

As operações com contratos derivativos referenciados nos ativos listados nos subitens "a" a "h" acima incluem-se no cômputo dos limites estabelecidos para seus ativos subjacentes.

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

Na consolidação das aplicações do fundo investidor com as dos fundos investidos, os limites de aplicação referidos acima não serão excedidos, observado, entretanto, que os fundos de investimento em cotas não serão obrigados a consolidar as aplicações em cotas de fundos de investimento permitidos pela Instrução

CVM 555 cujas carteiras sejam geridas por terceiros não ligados ao administrador ou ao gestor do fundo investidor.

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

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

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

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

Investimentos do Fundo

Abaixo segue descrição detalhada dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, considerando a carteira do fundo de 31 de maio de 2016.

Descrição dos Empreendimentos Imobiliários Investidos pelo Fundo

EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA DI CAPRI

A. Localização no Googlemaps
B. Logo Empreendimento
C. Fachada
D. Planta do empreendimento
E. Foto da área de lazer











O Fundo é sócio participante de uma sociedade em conta de participação ("SCP") cujo sócio ostensivo é a Miríade (conforme definido abaixo), e nos termos do contrato que rege a SCP, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento, conforme detalhado abaixo:

1. SOCIEDADE OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: MIRÍADE CONSTRUTORA LTDA (adiante referido como Miríade)							
CNPJ/MF: 07.282.943/0001-01							
ENDEREÇO: Rua Vilaça, nº 374							
COMPLEMENTO	1º andar, Sala 113	CIDADE	São José dos Campos	UF	SP	CEP	12210-000

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Condomínio Edifício Villa Di Capri encontra-se localizado no município de Ubatuba, Estado de São Paulo.							
ENDEREÇO: Rua Machado de Assis, nº 657							
COMPLEMENTO		CIDADE	Ubatuba	UF	SP	CEP	11680-000
CARTÓRIO	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba						
Nº MATRÍCULA	43.269		REGIME DE CONDOMÍNIO:	Registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.2			

3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O terreno foi formado pela unificação dos lotes 13, 14 e 15 da quadra 36 do loteamento "Jardim Acaraú – Gleba B", no bairro do Itaguá, perímetro urbano, medindo 30 metros de frente para a Praça Olavo Bilac, por 30 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos 30 metros, encerrando a área de 900 metros quadrados, confrontando com o lote 16 e nos fundos com os lotes 11 e 19, todos da mesma quadra.

Pelo instrumento particular de incorporação imobiliária, datado de 17 de fevereiro de 2010, o terreno foi destinado à incorporação do empreendimento imobiliário Condomínio Edifício Villa Di Capri com área de construção de 2.594,28 metros quadrados, nos termos do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba no processo municipal nº SAU/7809/09, com o respectivo Alvará de Construção nº 311/2009, emitido em 9 de setembro de 2009.

Em 19 de setembro de 2011 a Prefeitura expediu o "Habite-se Concedido" nº 330/2011 no processo SAU/7809/07 constatando a conclusão das obras de construção do imóvel, em 8 de novembro de 2011 a Receita Federal do Brasil ("RFB") emitiu a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e das de Terceiros nº 376392011-21037040, CEI nº 51.207.28905/75 e em 08 de novembro de 2011 o imóvel foi submetido ao regime de condomínio edilício prevista nos artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro, instituindo o condomínio com a denominação especial de Condomínio Edifício Villa Di Capri.

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:

- Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, datado de 20 de março de 2013, na qual consta que a Miríade é Sócia Ostensiva, com participação de 20% do capital social integralizado, e o Fundo como Sócio Participante, com participação de 80% do capital integralizado, com garantia do integral adimplemento das obrigações assumidas pela Sócia Ostensiva em face da Sócia Participante pelos fiadores.

- Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Habitacionais e Outros Pactos, celebrado em 20 de março de

2013, por meio do qual a Miríade cedeu fiduciariamente os direito creditórios decorrentes dos Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Habitacional e Outros Pactos do Empreendimento Condomínio Edifício Villa Di Capri ao Fundo em garantia do pagamento integral de todas as obrigações assumidas na Sociedade em Conta de Participação.

-Procuração publica para o Fundo representar a Miríade junto ao Banco Itaú S.A. para tratar todos os assuntos relacionados à conta corrente aberta exclusivamente para concentrar todos os pagamentos referentes aos recebíveis do Empreendimento.

5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS:
Empreendimento 100% vendido.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Não constam gravames sobre o Imóvel

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO
1% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Características do empreendimento: O Condomínio Edifício Villa Di Capri possui uma torre com 5 andares, 27 apartamentos e 32 vagas de garagens, sendo 24 cobertas e 8 descobertas. Há também 27 armários náuticos, área de laser descoberta com piscina, deck, ducha, WC, praça solarium e churrasqueira com pia.

VGV do Empreendimento: R$ 5.832.000,00 (cinco milhões, oitocentos e trinta e dois mil reais).

Segmento do empreendimento: Voltado para a média/baixa renda.

Cronograma de obras do Empreendimento: O empreendimento está concluído.

Responsabilidade e participação dos sócios do Empreendimento: O Sócio Ostensivo contribuiu os recebíveis das vendas das unidades autônomas do empreendimento em patrimônio destacado para o desenvolvimento de uma SCP e, em contrapartida o Fundo, na qualidade de sócio participante, aportou o equivalente a 80% do valor presente dos referidos recebíveis.

Distribuição das receitas do Empreendimento: A SCP distribuirá integralmente entre seus sócios os recebíveis oriundos do empreendimento, vedado o reinvestimento na data em que os mesmos se fizerem disponíveis. Caberá ao Fundo, na qualidade de sócio participante, o recebimento de 100% (cem por cento) dos recebíveis, sem qualquer dedução, até que receba o capital investido corrigido pela rentabilidade prevista no contrato de SCP.

Seguro: não foi contratado seguro para o imóvel. O Administrador entende ser desnecessária a contratação se seguro, tendo em vista que os imóveis foram integralmente vendidos, e a sociedade detém apenas créditos contra os compradores das unidades imobiliárias.

EMPREENDIMENTO JARDINS DA SERRA

A. Localização no Googlemaps
B. Logo Empreendimento
C. Fachada
D. Rua do empreendimento
E. Foto da área de lazer
F. Vista área
G. Foto da área de lazer
H. Rua do empreendimento



O Fundo é sócio participante de uma sociedade em conta de participação ("SCP") cujo sócio ostensivo é a Terra Brasilis (conforme definido abaixo), e nos termos do contrato que rege a SCP, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento, conforme detalhado abaixo:

1. SOCIEDADE OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: TERRA BRASILIS PARTICIPAÇÕES E EMPREEDIMENTOS LTDA. (adiante referido como "Terra Brasilis")							
CNPJ/MF: 03.968.482/0001-66							
ENDEREÇO: Rua Marcos Macedo, nº 1333							
COMPLEMENTO	Salas 1316 e 1317	CIDADE	Fortaleza	UF	CE	CEP	60150-190

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Jardins da Serra encontra-se localizado no município de Maracanaú, Estado do Ceará.							
ENDEREÇO: Avenida Padre José Holanda do Vale							
COMPLEMENTO		CIDADE	Maracanaú	UF	CE	CEP	61910-000
CARTÓRIO	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba						
Nº MATRÍCULA	2.606		REGIME DE CONDOMÍNIO:	Registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.6			

3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
O terreno é parte desmembrada da propriedade denominada de Cágado, que ao norte (frente), lado par, medindo 500 metros, com a Avenida Padre José Holanda do Vale, ao sul medindo 500 metros, ao leste (lado direito) medindo 1.100 metros e ao leste (lado esquerdo) medindo 1.180 metros, com a Avenida Antonio Correia Viana, possui área total de 570.000 metros quadrados. Conforme o processo regularmente formalizado, o terreno foi loteado tendo sido o Edital publicado no jornal O Povo nos dias 22, 23 e 24 de julho de 2006, totalizando uma área vendável de 325.192 metros quadrados. Em 20 de agosto de 2013 a Prefeitura de Maracanaú-CE expediu o "Auto de Constatação" constatando a conclusão das obras de infraestrutura do loteamento.

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:
- Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, datado de 11 de outubro de 2013, na qual consta que a Terra Brasilis é Sócia Ostensiva, com participação de 45% do capital social integralizado, e o Fundo como Sócio Participante, com participação de 55% do capital integralizado, com garantia do integral adimplemento das obrigações assumidas pela Sócia Ostensiva em face do Sócio Participante pelos fiadores. - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra, celebrado em 10 de outubro de 2013, por meio do qual a Terra Brasilis cedeu fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes dos Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra do Empreendimento Jardins da Serra ao Fundo em garantia do pagamento integral de todas as obrigações assumidas na Sociedade em Conta de Participação. -Procuração publica para o Fundo representar a Terra Brasilis junto à Caixa Econômica Federal para tratar todos os assuntos relacionados à conta corrente aberta exclusivamente para concentrar todos os pagamentos referentes aos recebíveis do Empreendimento.

5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS:
Empreendimento 100% vendido.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Não constam gravames sobre o Imóvel

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO
6% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Características do empreendimento: O empreendimento Jardins da Serra, é composto por 1.039 lotes residenciais urbanizados com área total para comercialização de 325.192 m², a metragem média por lote é de 313 m². O Jardins da Serra possui áreas verdes, área de lazer, com playground, piscina e churrasqueira.

VGV do Empreendimento: R$ 97.600.000,00 (noventa e sete milhões e seiscentos mil reais).

Segmento do empreendimento: Voltado para a baixa renda.

Cronograma de obras do Empreendimento: O empreendimento está concluído.

Responsabilidade e participação dos sócios do Empreendimento: O Sócio Ostensivo contribuiu os recebíveis das vendas dos lotes do empreendimento em patrimônio destacado para o desenvolvimento da SCP e, em contrapartida a 55% do capital social, o Sócio Participante contribuiu para a SCP R$3.000.000,00 (três milhões de reais).

Distribuição das receitas do Empreendimento: A SCP distribuirá integralmente entre seus sócios os recebíveis oriundos do Empreendimento, vedado o reinvestimento na data em que os mesmos se fizerem disponíveis. Caberá ao Fundo, na qualidade de sócio participante, o recebimento de 100% (cem por cento) dos recebíveis, sem qualquer dedução, até que receba o capital investido corrigido pela rentabilidade prevista no contrato de SCP.

Seguro: não foi contratado seguro para o imóvel. O Administrador entende ser desnecessária a contratação se seguro, tendo em vista que os imóveis foram integralmente vendidos, e a sociedade detém apenas créditos contra os compradores das unidades imobiliárias.

EMPREENDIMENTO WAY – PARQUE DAS NAÇÕES



O Fundo é titular de cotas de emissão da Reluma (conforme definido abaixo), e nos termos do acordo de sócios celebrado no âmbito da Reluma, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento, conforme detalhado abaixo:

1. SOCIEDADE OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: MTO RELUMA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (“Reluma”)							
CNPJ/MF: 19.916.632/0001-28							
ENDEREÇO: Av. Estados Unidos nº 92							
COMPLEMENTO		CIDADE	Santo André	UF	SP	CEP	09210-300

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Way – Parque das Nações encontra-se localizado no município de Santo André e será implantado em um terreno de 1.000 m².							
ENDEREÇO: Av. Estados Unidos, 92							
COMPLEMENTO		CIDADE	Santo André	UF	SP	CEP	09210-300
CARTÓRIO	2º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São André - SP						
Nº MATRÍCULA	88.896		Regime de Condomínio:		Há o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.3		

3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
As casas nº 82 e 92 da Avenida Estados Unidos, e seus respectivos terrenos, constituídos pelos lotes 40 e 42 do Parque das Nações, situado no perímetro urbano, medindo 20 metros de frente para a referida avenida, do lado direito de quem da avenida olha o terreno, mede 50 metros, confrontando com o lote 38, situado na mesma avenida nº 74, do lado esquerdo mede 50 metros, confrontando com os imóveis do lote 44, situado na mesma avenida s/n, e pelo fundo mede 22 metros, confrontando com os imóveis dos lotes 22 e 24 , situados na Rua Suiça nº 102, 106 e 114 e fundos, encerrando a área de 1000 metros quadrados. O empreendimento imobiliário Way –Parque das Nações será edificado no terreno unificado, será de uso residencial multifamiliar vertical e se comporá de subsolo, pavimento térreo, pilotis e 17 andares, abrangerá uma área total de construção de 6.523,29 metros quadrados conforme aprovado pela Prefeitura Municipal de Santo André através do processo nº 6.868/2013-0.

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:
- Instrumento Particular de Contrato Social da MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (adiante referida como MTO Reluma I), datado de 21 de janeiro de 2014, na qual consta que a Reluma Construtora Incorporadora (adiante referida como Reluma), titular de 4% do capital social, possui como sócio o Fundo, titular de 96% do capital social. - Instrumento Particular de 1ª Alteração do Contrato Social da MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, datado de 26 de fevereiro de 2015, na qual consta o aumento de capital da MTO Reluma I para R$ 3.000.000,00, com a subscrição de 2.000.000 quotas sociais. O Fundo subscreveu 1.920.000 novas quotas e sócia Reluma subscreveu 80.000 novas quotas, mantendo a distribuição inicial do capital social entre os sócios. - Acordo de Quotistas celebrado em 21 de janeiro de 2014 entre a Reluma e o Fundo com o objetivo de estabelecer os direitos e as obrigações de cada um dos quotistas entre si e perante a Sociedade, bem como estabelecer regras sobre a administração da Sociedade, distribuição de dividendos, deveres da Reluma, exercício dos direitos de voto, transferência e negociação de quotas, entre outros.

5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS:
Empreendimento com 40% de vendas.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Hipoteca do terreno em favor do permutante

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO
14% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Características do empreendimento: O Empreendimento será composto de 1 torre com 22 pavimentos, sendo que 17 deles serão ocupados pelos 68 apartamentos e os demais compreendem ao subsolo, térreo, pilotis, barrilete e reservatório. Haverá 72 vagas de estacionamento, sendo que 68 são destinadas a ocupação dos moradores, 3 vagas de visitantes e 1 vaga para moto delivery. O Way – Parque das Nações contará com opções de lazer com quadra de jogos, piscina, salão de festas e salão de jogos.

VGV do Empreendimento: 19.100.000,00 (dezenove milhões e cem mil reais).

Segmento do empreendimento: Voltado para a média/baixa renda.

Cronograma de obras do Empreendimento: As obras já foram inicializadas e tem previsão de conclusão em dezembro de 2017. O orçamento para construção do empreendimento é de R$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais).

Responsabilidade e participação dos sócios do Empreendimento: O empreendimento é totalmente explorado pela Reluma, que se dedicará ao desenvolvimento, a construção e a comercialização do empreendimento, não obstante a responsabilidade de cada sócio para consecução do Empreendimento, conforme acordo de cotistas firmado no âmbito da Reluma.

Distribuição das receitas do Empreendimento: A distribuição de resultados da sociedade se dará de forma proporcional à participação das quotistas no capital social da sociedade de acordo com o acordo de cotistas.

Governança Corporativa: Estarão sujeita a prévia deliberação das Quotistas, devendo a aprovação ser por maioria do capital social: a) aprovação de qualquer negócio, operação ou transação ou prática de qualquer ato, celebração de qualquer contrato ou assunção de qualquer tipo de obrigação pela Sociedade cujo valor, isoladamente ou em conjunto, em relação a um determinado exercício social, seja superior a R$50.000,00 (cinquenta mil reais); b) renúncia a qualquer direito da Sociedade ou liberação de qualquer obrigação devida por terceiros à Sociedade, cujo valor, isoladamente ou em conjunto, em relação a um determinado exercício social, seja superior a R$50.000,00 (cinquenta mil reais); aquisição, disposição, oneração ou qualquer forma de transferência de qualquer bem imóvel ou participação societária de que a Sociedade seja titular, independentemente de seu valor; d) aquisição, disposição, oneração ou qualquer forma de transferência de bens móveis da Sociedade, excetuada participação social, de valor superior a R$50.000,00 (cinquenta mil reais); e) a instituição ou concessão de qualquer garantia, ônus ou gravame sobre bens ou ativos da Sociedade e/ou das sociedades nas quais esta detenha participação, se for o caso, independentemente de seu valor; h) obtenção ou concessão de empréstimos, financiamentos ou quaisquer outros meios de crédito em relação a terceiros, incluindo a dação de garantias, independentemente de seu valor; i) outorga de quaisquer procurações; j) qualquer tipo de negócio, operação ou transação envolvendo a aquisição, oneração ou alienação de imóveis; e devendo a aprovação ser por unanimidade do capital social: k) aquisição, disposição, oneração ou transferência de qualquer bem imóvel da Sociedade ou participação societária de que a Sociedade seja titular, independentemente de seu valor; l) aquisição, disposição, oneração ou qualquer forma de transferência de bens móveis da Sociedade, excetuada participação social, de valor superior a R$50.000,00 (cinquenta mil reais); m) a instituição ou concessão de qualquer garantia, ônus ou gravame sobre bens ou ativos da Sociedade e/ou das sociedades nas quais esta detenha participação, se for o caso, independentemente de seu valor; n) obtenção ou concessão de empréstimos, financiamentos ou quaisquer outros meios de crédito em relação a terceiros, incluindo a dação de garantias, independentemente de seu valor; o) qualquer tipo de negócio, operação ou transação envolvendo a aquisição, oneração ou alienação de imóveis.

Seguro: foi contratado seguro para a construção que cobre eventual acidente que ocorra durante a execução da obra. A vigência do seguro é 23/07/2014 a 07/07/2017. As garantias/modalidades/coberturas contratadas são: Obras Civis Em Construção, Despesas Extraordinárias, Tumultos, Despesas de Desentulho, Erro de Projeto Para Obras Civis, Honorários de Peritos, Incêndio, Responsabilidade Civil Geral e Cruzada, Responsabilidade Civil Empregador e Salvamento e Contenção de Sinistros.

EMPREENDIMENTO MAXHAUS SANTOS

A. Localização no Googlemaps
B. Logo Empreendimento
C. Planta - opção sem paredes
D. Futura fachada;
E. Futura fachada;
F. Futura área comun
G, Stand de vendas











O Fundo é titular de cotas de emissão da Maxcasa XXVIII (conforme definido abaixo), e nos termos do acordo de sócios celebrado no âmbito da Maxcasa XXVIII, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento, conforme detalhado abaixo:

1. SOCIEDADE OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: MAXCASA XXVIII EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. ("Maxcasa XXVIII")							
CNPJ/MF: 13.070.428/0001-52							
ENDEREÇO: Rua Helena, nº 260							
COMPLEMENTO	2º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04552-050

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento MaxHaus Santos encontra-se localizado no município de Santos e será implantado em um terreno de 1.296 m².							
ENDEREÇO: Rua Castro Alves, 83 - Embaré							
COMPLEMENTO		CIDADE	Santos	UF	SP	CEP	11040-190
CARTÓRIO	2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos						
Nº MATRÍCULA	89.384	Regime de Condomínio:	Há o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.1				

3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
Os prédios nº 81, 83 e 85, da Rua Castro Alves, e respectivo terreno, designado pelos lotes nº 12, 13 e 14, da quadra B, dos terrenos da "Casa Bancária Faro & Cia", de forma regular, medindo os mesmos 36 metros de frente e também na linha dos fundos por 36 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado esquerdo de quem da Rua Castro Alves o olha, com o lote 11 (atual Tr. 25,943); do lado direito com o lote nº 15, da Casa Bancária Faro & Cia (atual M-4.902), todos da mesma via, e nos fundos com Geófila S/A, encerrando a área de 1.296 metros quadrados. Pelo instrumento particular de incorporação imobiliária, datado de 26 de maio de 2014, o terreno foi destinado à incorporação do Condomínio Residencial com denominação de MaxHaus Santos com área de construção de 12.779,48 metros quadrados, conforme o Alvará de Aprovação nº 0066/2014, emitido em 14 de maio de 2014 no processo nº 68778/2013-96, pela Prefeitura Municipal de Santos.

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:
- Instrumento Particular da 1ª Alteração do Contrato Social da Maxcasa XXVIII, datado de 16 de maio de 2013, na qual consta que a Maxcasa S/A (adiante referida como Maxcasa S.A.), titular de 70% do capital social, possui como sócio o Fundo, titular de 30% do capital social. - Instrumento Particular da 2ª, 3ª e 4ª Alteração do Contrato Social da Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. para aumento do capital social e troca de diretores, mantendo a distribuição inicial do capital social entre os sócios. - Acordo de cotistas celebrado em 16 de maio de 2013 entre a Maxcasa S/A e o Fundo com o objetivo de estabelecer as regras que norteiam as relações dos cotistas, fixando os direitos e deveres de cada um.

5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS:
Empreendimento com 23% de vendas.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Não constam gravames sobre o Imóvel.

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO
18% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Características do empreendimento: O Empreendimento será composto por subsolo, térreo, 3 pavimentos de garage, 1 pavimento com área de lazer, ático, equipamentos sociais de uso comum e 1 torre contendo 23 pavimentos (5º ao 27º pavimentos) e 92 unidades autônomas.

VGV do Empreendimento: 55.200.000,00 (cinquenta e cindo milhões e duzentos mil reais).

Segmento do empreendimento: Voltado para a média-alta renda.

Cronograma de obras do Empreendimento: O empreendimento está em fase de lançamento. O orçamento para construção do empreendimento é de R$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais).

Responsabilidade e participação dos sócios do Empreendimento: O empreendimento é totalmente explorado pela Maxcasa XXVIII, que se dedicará ao desenvolvimento, a construção e a comercialização do empreendimento, não obstante a responsabilidade de cada sócio para consecução do empreendimento, conforme acordo de cotistas firmado entre os sócios.

Distribuição das receitas do Empreendimento: A distribuição de resultados da Maxcasa XXVIII se dará de forma proporcional à participação das quotistas no capital social da sociedade.

Governança Corporativa: Estarão sujeita a prévia deliberação dos Quotistas, devendo a aprovação ser por, no mínimo, 75% do capital social: a) qualquer alteração ao Contrato Social; b) fusão, cisão, incorporação, dissolução, liquidação ou qualquer processo de recuperação societária da Sociedade (inclusive nomeação do liquidante e aprovação da contabilidade por este apresentada); c) distribuição de lucros pela Sociedade, na forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio; d) a alienação, cessão ou qualquer outra forma de transferência de ativos da Sociedade, exceto venda de unidades autônomas, que deverão ser vendidas de acordo com a tabela de vendas e preços em conformidade com o disposto no Estudo de Viabilidade; e) emissão, resgate ou venda de quaisquer títulos ou valores mobiliários da Sociedade; f) contratação de empréstimos, financiamentos ou qualquer tipo de dívida em nome da Sociedade; g) aprovação de orçamentos, previsão de despesas e custos relativos ao Empreendimento e à Sociedade, além dos constantes do Estudo de Viabilidade e do Cronograma; h) contratação de empresas gerenciadoras das obras do Empreendimento, caso se faça necessária; i) aprovação da construtora a ser contratada para realização do Empreendimento, bem como a aprovação dos parâmetros financeiros, incluindo, em especial, mas não se limitando, o custo total de construção das obras do Empreendimento e as penalidades aplicáveis, e do prazo de construção das obras do Empreendimento, bem como de eventuais alterações e rescisão do respectivo contrato; j) elaboração e/ou alteração da Tabela de Comercialização; l) alteração do cronograma e do fluxo de caixa do Empreendimento; m) prática de quaisquer atos não relacionados ao objeto social; e n) aprovação de qualquer alteração ao estudo de viabilidade, incluindo, mas não se limitando a, alteração ao plano de estratégia de vendas e de marketing, alterações ao processo de aprovação junto aos órgãos regulatórios e governamentais e mudanças na configuração de parte ou todo do empreendimento.

Seguro: não foi contratado seguro para o imóvel. O Administrador entende ser desnecessária a contratação se seguro, tendo em vista que o empreendimento está em fase de lançamento.

EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL CAMPO VERDE

A. Localização no Googlemaps
B. Logo Empreendimento
C. Vista aérea Googlemaps
D. Reservatório de água
E. Rua do empreendimento
F. Rua do empreendimento













O Fundo é sócio participante de uma SCP cujo sócio ostensivo é a Campo Verde Ltda. (conforme definido abaixo), e nos termos do contrato que rege a SCP, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento, conforme detalhado abaixo:

1. SOCIEDADE OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: CAMPO VERDE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA ("Campo Verde Ltda.")							
CNPJ/MF: 11.806.223/0001-67							
ENDEREÇO: Avenida Coronel Silva Telles, nº 315 – Cambuí							
COMPLEMENTO	Sala 4	CIDADE	Campinas	UF	SP	CEP	13024-000

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Residencial Campo Verde encontra-se localizado no município de Iracemápolis e será implantado em um terreno de 155.453 m².							
ENDEREÇO: Bairro da Geada							
COMPLEMENTO		CIDADE	Iracemápolis	UF	SP	CEP	
CARTÓRIO	2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira						
Nº MATRÍCULA	66.489	Regime de Condomínio:		Há o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.5			

3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
Instruído com o ofício/INCRA SR (08) GAB/F1/Nº 102/2013 de 27/12/2013 o terreno com área de 155.453,16 metros quadrados, localizado no Bairro da Geada, do município de Iracemápolis, cadastrado no INCRA sob nº 950.181.647.950-0 foi descaracterizado com imóvel rural, conforme ofício/INCRA SR (08)/F1/nº 103/2013 de 27/12/2103 extraído do processo INCRA/SR(08) nº 54190.006800/2013-4, foi cancelado o referido cadastro, sendo que atualmente está inscrito no Setor Tributário do Município de Iracemápolis sob n° 01.01.367.0001 protocolado e digitalizado sob nº 194.398. O terreno será loteado nos termos da Lei 6.766/79 e alterações introduzidas pela Lei 9.785/99 conforme projeto aprovado pelo Decreto Municipal nº 28282 de 09 de agosto de 2013, da Municipalidade de Iracemápolis/SP, receberá a denominação de Residencial Campo Verde e terá 382 lotes com área vendável total de 69.486 metros quadrados.

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:
- Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, datado de 25 de novembro de 2014, na qual consta que a Campo Verde Ltda. é Sócia Ostensiva, titular de 569 quotas, e o Fundo como Sócio Participante, titular de 1 cota denominada "*golden share*" que lhe confere, além do direito ao voto nas deliberações da SCP, a participação desproporcional nos lucros da sociedade, com garantia do integral adimplemento das obrigações assumidas pela Sócia Ostensiva em face do Sócio Participante pelos fiadores. - Instrumento Particular da 2ª Alteração do Contrato Social da Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda, datado de 25 de novembro de 2014, aprovando a constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de titularidade da FTA Desenvolvimento Imobiliário S.A., titular de 57% das quotas da Campo Verde, em favor do Fundo. - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas, celebrado em 25 de novembro de 2014, em garantia ao cumprimento integral das obrigações firmadas entre a Campo Verde e o Fundo. - Primeira Alteração e Consolidação do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, datado de 24 de maio de 2016. - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, datado de 24 de maio de 2016, em garantia ao cumprimento integral das obrigações firmadas entre a Campo Verde e o Fundo.

5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS:
Empreendimento com 80% de vendas.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Não constam gravames sobre o Imóvel.

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO
34% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Características do empreendimento: O empreendimento terá 382 lotes, tanto residenciais como comerciais, distribuídos em 10 quadras, sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente, totalizando 155.453,16 metros quadrados.

VGV do Empreendimento: 33.200.000,00 (trinta e três milhões e duzentos mil reais).

Segmento do empreendimento: Voltado para a baixa-média renda.

Cronograma de obras do Empreendimento: O empreendimento está concluído.

Responsabilidade e participação dos sócios do Empreendimento: O empreendimento é explorado pela Campo Verde Ltda., que é administrada pela FTA Desenvolvimento Imobiliário S.A., que se dedicará ao desenvolvimento, a construção e a comercialização do empreendimento. A fim de compor os custos de realização das obras e despesas o Fundo, como Sócio Participante da SCP, aportou R$ 10.600.000,00 (dez milhões e seiscentos mil reais).

Distribuição dos resultados do Empreendimento: Os resultados serão distribuídos desproporcionalmente aos Sócios das SCP, da seguinte forma: a) a partir de maio de 2016, os lucros gerados pela SCP serão distribuídos ao Fundo, como Sócio Participante, prioritariamente, até que o recebimento dos lucros sejam equivalentes a devolução do capital aportado mais a atualização monetária acrescida de taxa de juros acordada; b) após o recebimento prioritário do Fundo, os lucros gerados pela SCP serão distribuídos integralmente ao Sócio Ostensivo.

Seguro: não foi contratado seguro para o imóvel. O Administrador entende ser desnecessária a contratação de seguro, tendo em vista que a maioria dos imóveis foram vendidos, e a sociedade detém créditos contra os compradores das unidades imobiliárias e lotes de terrenos.

EMPREENDIMENTO TERRA SANTA CEMITÉRIO PARQUE

A. Localização no Googlemaps
B. Logo Empreendimento
C. Vista aérea Googlemaps
D. Quadra de Jazigos
E. Edificações do Empreendimento
F. Velório
G. Vista Frontal do Empreendimento





1. ATIVO IMOBILIÁRIO
DIREITO DE USO IMEDIATO DE JAZIGO

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Terra Santa Cemitério Parque encontra-se localizado no município de Sabará-MG e está implantado em um terreno de 248.178 m².							
ENDEREÇO: Rodovia MG 262, Km 05, Bairro das Nações Unidas							
COMPLEMENTO		CIDADE	Sabará	UF	MG	CEP	
CARTÓRIO	1º Oficio do Registro de Imóveis de Sabará						
Nº MATRÍCULA	25.831		28.480				

3. LICENÇAS E APROVAÇÕES
O empreendimento encontra-se aprovado perante os órgãos competentes e com as licenças de funcionamento e ambientais em dia.

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:
- Contrato de Cessão de Direito de Uso Imediato de Jazigo, datado de 31 de março de 2016, na qual consta que o Fundo adquiriu o direito de uso imediato de 1.900 (um mil e novecentos) jazigos por R$ 5.750.000,00 (cinco milhões, setecentos e cinquenta mil reais).

5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS:
Empreendimento com 0% de vendas.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Não constam gravames sobre o Imóvel.

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO
16% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Características do empreendimento: O Terra Santa Cemitério Parque, possui as edificações a seguir: guaritas, edificações de serviços, estacionamento, edificação principal, quadra de jazigos, caixa d'água entre outros. Possui uma área total edificada de 5.772,35 m².

VGV do Empreendimento: 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), considerando os 1.900 jazigos.

Segmento do empreendimento: Voltado para a alta-média renda.

Cronograma de obras do Empreendimento: O empreendimento está concluído.

Responsabilidade e participação do Empreendimento: O empreendimento é de propriedade e administrado pela VHR Empreendimentos e Participações S.A.

Direito de preferência na cessão de jazigos: A VHR garante, em benefício ao Fundo, que a partir da data da assinatura do contrato de Cessão de Direito de Uso Imediato de Jazigo, os direitos adquiridos pelo Fundo deverão ser os primeiros a serem cedidos no âmbito de todo o "Terra Santa Cemitério Parque".

Opção de Recompra: O Fundo lançou uma opção de recompra dos direitos de uso imediato de jazigos e/ou respectivos recebíveis oriundos das vendas a prazo, exercíveis a qualquer momento, desde que receba mensalmente um pagamento ao Fundo. O não pagamento ao Fundo implicará na automática perda da opção de recompra.

Opção de Venda: Em 5 (cinco) anos a contar da data de assinatura do contrato, o Fundo poderá exigir sejam recomprados os direitos de uso dos Jazigos e/ou respectivos recebíveis oriundos das vendas a prazo. O Fundo poderá exigir, a seu único e exclusivo critério, a qualquer momento, antecipadamente, se ocorrer o inadimplemento dos pagamentos mensais.

Isenção de Taxa de Anual de Manutenção: O Fundo está isento, a todo tempo e integralmente, da taxa anual de manutenção.

Resultados do Empreendimento: O Fundo obterá resultado do empreendimento através das vendas dos direitos de uso imediato dos jazigos e do recebimento do pagamento referente a opção de recompra.

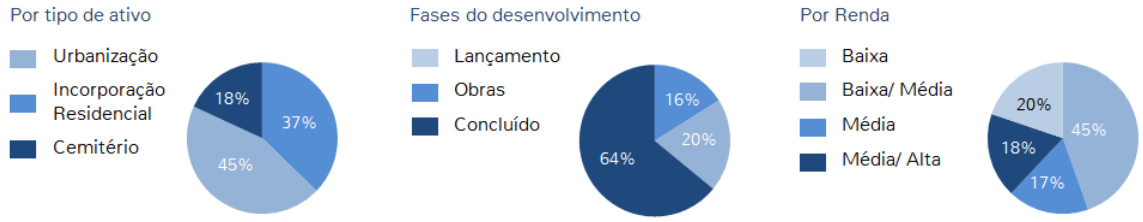
Seguro: não foi contratado seguro para os ativos. O Administrador entende ser desnecessária a contratação se seguro, tendo em vista a natureza dos ativos.

Composição da Carteira

Tipo de Ativo	Empreendimento	Local	Fase	% Vendas[1]	% Obras[1]	Valor em Carteira	Valor a Investir	Retorno Alvo (a.a.)[2]
Incorporação Residencial	Villa Di Capri	Ubatuba SP	Concluído	100%	100%	R$ 420.215	R$ 0	10% a 12% + IGPM
Urbanização	Jardins da Serra	Maracanaú CE	Concluído	100%	100%	R$ 2.090.091	R$ 0	4% a 6% + CDI
Urbanização	Residencial Campo Verde	Iracemápolis SP	Concluído	80%	100%	R$ 12.257.184	R$ 0	12% a 16% + IGPM
Cemitério	Terra Santa Cemitério Parque	Sabará - MG	Concluído	0%	100%	R$ 5.839.456	R$ 0	18% a 22%
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André SP	Obras	40%	37%	R$ 5.183.513	R$ 1.400.000	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos SP	Lançamento	23%	0%	R$ 6.376.469	R$ 900.000	5% a 15% + INCC-M
Cotas de FII	-	-	-	-	-	R$ 1.731.842	-	-
Caixa	-	-	-	-	-	R$ 1.903.726	-	11% a 12%

[1]Informações do 1º Trimestre de 2016. [2] Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. As previsões são baseadas em premissas que podem sofrer alterações relevantes.

Análise do Portfólio da Carteira



Critérios de Precificação dos Ativos do Fundo

Os Ativos do Fundo serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu valor de aquisição informado pelo Gestor. Após o reconhecimento inicial, os imóveis devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM 516.

Características das Cotas

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

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

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

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

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da BM&FBOVESPA.

1ª Emissão de Cotas

O fundo emitiu 57.000 (cinquenta e sete mil) Cotas, com um valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando R$ 5.700.000,00 (cinco milhões e setecentos mil reais).

2ª Emissão de Cotas

O fundo emitiu 293.000 (duzentos e noventa e três mil) Cotas, com um valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando R$ 29.300.000,00 (vinte e nove milhões e trezentos mil reais).

Total de cotas emitidas

O fundo emitiu 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando em 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Emissão de Cotas R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).

Resumo das Características do Fundo

Patrimônio Líquido	**Atual**	**R$ 36.025.206,63**
	12 meses	**R$ 22.603.513,95**
Número de Cotistas		**265**
Data de início		**06/03/2013**
Valor inicial da cota		**R$ 100,00**
Número de Cotas		**350.000**
Taxa de Administração		**2,00% a.a.**
Taxa de Performance		**20% sobre o que exceder o CDI**
Gestor		**Mérito Investimentos**
Administrador		**Planner Corretora de Valores**
Negociação das cotas		**BM&F Bovespa - Ticker MFII11**
Tipo ANBIMA		**FII Híbrido Gestão Ativa**
Segmento ANBIMA		**Híbrido**
Público Alvo		**Investidores em Geral**

Preço de Fechamento e Volume de Negociação das Cotas em Bolsa deste a Constituição do Fundo

DATA MÊS REFERENCIA	PREÇO DE FECHAMENTO (R$)	QUANTIDADE DE COTAS NEGOCIADAS	NÚMERO DE NEGÓCIOS	VOLUME TOTAL NEGOCIADO
AGO-13	101,35	100	1	R$ 10.135
SET-13	101,37	750	28	R$ 75.618
OUT-13	101,50	973	42	R$ 97.651
NOV-13	101,63	1.027	34	R$ 104.179
DEZ-13	101,76	200	6	R$ 20.157
JAN-14	101,70	406	15	R$ 40.196
FEV-14	102,00	30	4	R$ 3.055
MAR-14	101,90	2	2	R$ 204
ABR-14	102,10	235	10	R$ 23.765
MAI-14	102,15	3.784	17	R$ 383.570
JUN-14	102,10	2.551	32	R$ 260.045
JUL-14	102,25	2.125	29	R$ 216.622
AGO-14	102,19	2.331	22	R$ 236.723
SET-14	102,10	7.310	104	R$ 745.259
OUT-14	102,20	7.117	89	R$ 719.864
NOV-14	101,89	1.691	34	R$ 171.505
DEZ-14	102,00	2.339	63	R$ 235.935
JAN-15	101,99	2.495	55	R$ 250.867
FEV-15	101,80	6.216	91	R$ 620.052
MAR-15	101,90	1.978	53	R$ 199.991
ABR-15	101,80	3.836	79	R$ 386.403
MAI-15	101,80	1.406	42	R$ 142.806
JUN-15	101,85	2.489	63	R$ 251.873
JUL-15	102,00	1.424	40	R$ 144.696
AGO-15	102,10	4.122	63	R$ 414.651
SET-15	102,16	1.587	38	R$ 158.750
OUT-15	102,22	398	16	R$ 40.307
NOV-15	102,20	2.048	42	R$ 206.508
DEZ-15	101,78	3.417	41	R$ 344.297
JAN-16	101,70	1.880	30	R$ 188.817
FEV-16	101,80	576	31	R$ 56.828
MAR-16	101,75	3.500	42	R$ 350.102
ABR-16	103,49	4.839	62	R$ 492.678
MAI-16	103,90	6.333	145	R$ 652.934

O Fundo não teve negociação antes de 2013.

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

ANUAL	MÍNIMA (R$)	MÉDIA (R$)	MÁXIMA (R$)
2011	-	-	-
2012	-	-	-
2013	98,00	100,90	102,00
2014	97,01	101,50	102,25
2015	98,00	100,63	102,22
2016	93,10	101,69	105,97

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

TRIMESTRAL	MÍNIMA (R$)	MÉDIA (R$)	MÁXIMA (R$)
1T 2014	97,80	99,23	102,00
2T 2014	97,01	101,58	102,15
3T 2014	101,00	101,87	102,25
4T 2014	100,00	101,13	102,20
1T 2015	98,00	100,12	102,00
2T 2015	100,00	101,07	102,00
3T 2015	99,00	100,68	102,16
4T 2015	98,01	100,83	102,22
1T 2016	93,10	100,03	101,90
2T 2016	100,91	102,56	105,97

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

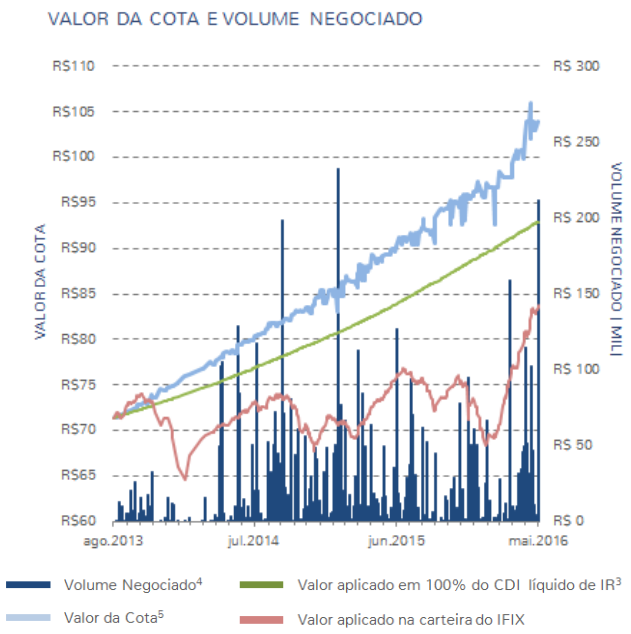
MENSAL	MÍNIMA (R$)	MÉDIA (R$)	MÁXIMA (R$)
dez/15	98,01	100,77	101,95
jan/16	97,05	100,44	101,90
fev/16	93,10	98,72	101,80
mar/16	99,99	100,03	101,75
abr/16	101,00	101,82	103,85
mai/16	100,91	103,11	105,97

Rentabilidade

	JUN 2015	JUL 2015	AGO 2015	SET 2015	OUT 2015	NOV 2015	DEZ 2015	JAN 2016	FEV 2016	MAR 2016	ABR 2016	MAI 2016	2016	12 m	Início
Rendimento (R$/cota) [1]	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,17	1,17	5,70	13,54	37,23
Rentabilidade [2]	1,12%	1,12%	1,12%	1,12%	1,12%	1,12%	1,12%	1,12%	1,12%	1,12%	1,17%	1,17%	5,83%	14,41%	44,82%
% CDI líquido de IR [3]	124%	112%	119%	119%	119%	125%	113%	125%	131%	114%	130%	124%	125%	121%	134%

[1] Distribuído por cota.
[2] Para o cálculo da Rentabilidade foi adotado o valor da cota de R$ 100,00.
[3] Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Preço de Fechamento e Volume de Negociação das Cotas em Bolsa e Comparativo de Rentabilidade



[3] Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.
[4] Negociado na BM&FBovespa.
[5] Corrigido pelas distribuições de rendimentos.

Fundos de investimentos não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Prêmios e Reconhecimentos obtidos

A revista *Investidor Institucional* publicou em sua edição de junho de 2016 o Guia dos Fundos Imobiliários, que analisou cerca de cem fundos imobiliários listados na BM&FBovespa, com metodologia de análise desenvolvida pela Aditus Consultoria Financeira.

O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII foi premiado como fundo Top5 em 3 indicadores de performance no seu segmento nessa edição.



Edição de Junho de 2016 – Revista Investidor Institucional

Taxa de Ingresso ou de Saída

A taxa de ingresso é 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 de 1% (um por cento) pelo Cotista que exercer o direito de preferência e de 4% (quatro por cento) para os demais.

Não é aplicável taxa de saída para o Fundo.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Administrador contratou a **BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples**, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 5º andar, Consolação, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ/MF sob nº 54.276.936/0001.79, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, como empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Será devida ao Auditor Independente pelo Fundo a remuneração anual fixa de R$13.888,00.

A indicação do Auditor Independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

As demonstrações financeiras, acompanhadas do parecer dos auditores independentes, e o relatório de atividades do Fundo, serão publicados em jornal de grande circulação dentro do prazo de 90 (noventa) dias após o final do exercício social. Referidas informações serão disponibilizadas, no mesmo prazo, na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, e serão enviadas, de forma simultânea, à BM&FBOVESPA e à CVM, através do CVM WEB.

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

Formador de Mercado

O Fundo poderá contratar formador de mercado.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

(i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

(ii) alteração do Regulamento;

(iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

(iv) emissão de novas Cotas;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

(vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

(ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação da valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do Fundo;

(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472;

(xii) alteração da taxa de administração nos termos da instrução CVM 472;

(xiii) amortização de Cotas do Fundo; e

(xiv) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto.

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

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

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

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo (i) a cada Cota 1 (um) voto aos Cotistas que detenham 10% (dez por cento) ou menos das Cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a cada Cota 1 (um) voto limitado a 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo aos Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

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

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos "ii", "iii", "v", "vi", "viii", "xi" e "xii" do item 10.1 do Regulamento 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.

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

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

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

(i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

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; e

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

(i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos "i" a "vi" acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou

(iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

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

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;

(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.

Encargos do Fundo

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 e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no 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, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Empreendimentos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

(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; e

(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 relacionados às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Para maiores esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, vide as seções deste Prospecto Definitivo intituladas "Taxa de Administração" (página 50) e "Demonstrações Financeiras e Auditoria" (página 76). Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na seção deste Prospecto Definitivo intitulada "Demonstrativo dos custos da Oferta" (página 38).

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados

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

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

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

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

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

Farão jus aos rendimentos acima referidos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil BM&FBOVESPA 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 BM&FBOVESPA de cada mês, os valores que serão distribuídos a título de rendimento aos Cotistas, os quais serão pagos no 10º (décimo) Dia Útil BM&FBOVESPA do mês subsequente.

Histórico de Distribuição de Rendimentos pelo Fundo desde a Constituição

DATA	DISTRIBUÍDO POR COTA (R$)
MAR-13	0,00
ABR-13	0,00
MAI-13	0,00
JUN-13	0,00
JUL-13	0,00
JUL-13	0,62
AGO-13	0,90
SET-13	0,95
OUT-13	1,00
NOV-13	1,00
DEZ-13	1,00
JAN-14	1,00
FEV-14	1,00
MAR-14	1,00
ABR-14	1,05
MAI-14	1,05
JUN-14	1,05
JUL-14	1,05
AGO-14	1,10
SET-14	1,10
OUT-14	1,10
NOV-14	1,10
DEZ-14	1,10
JAN-15	1,10
FEV-15	1,10
MAR-15	1,10
ABR-15	1,10
MAI-15	1,12
JUN-15	1,12
JUL-15	1,12
AGO-15	1,12
SET-15	1,12
OUT-15	1,12
NOV-15	1,12
DEZ-15	1,12
JAN-16	1,12
FEV-16	1,12
MAR-16	1,12
ABR-16	1,17
MAI-16	1,17

Liquidação do Fundo

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

Após a partilha de que trata o parágrafo 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.

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

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

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

Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, (i) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) 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 (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 8.3 do Regulamento, acompanhada do relatório do auditor independente

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

Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

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

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
   a) as demonstrações financeiras
   b) o parecer do Auditor Independente;
   c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante dos cotistas;

(v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

(i) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;

(iii) fatos relevantes;

(iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item 13.1, iv) do Regulamento.

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

O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

(i) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral dos Cotistas;

(ii) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o art. 7º da Instrução CVM 472, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

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

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 Definitivo, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

1. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) Imposto sobre Operações Financeiras/Títulos ou Valores Mobiliários ("IOF/TVM")

O IOF/TVM é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14.12.2007, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/TVM, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável à alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/TVM até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) Imposto sobre Operações Financeiras/Câmbio ("IOF/Câmbio")

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio.

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

C) Imposto de Renda ("IR")

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

(i) Cotistas Residentes no Brasil

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

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica – "IRPJ" e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL").

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

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao

recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

(ii) Cotistas Residentes no Exterior

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

Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, pelo qual os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado depende do cumprimento das seguintes condições: (i) o investidor estrangeiro não resida em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) o ingresso dos recursos no Brasil se dê por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373, de 29.09.2014.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04.06.2010.

2. Tributação Aplicável ao Fundo

A) Imposto sobre Operações Financeiras/Títulos ou Valores Mobiliários ("IOF/TVM")

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/TVM, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) Imposto de Renda ("IR")

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo, incluindo os rendimentos decorrentes da exploração do direito de uso de jazigos, não estão sujeitos ao IR. Também não estão sujeitos ao IR os rendimentos decorrentes de aplicações financeiras em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

Em exceção às regras acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável ficam sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Neste caso, o imposto pago pela carteira do poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, 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%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do 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% das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – "PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "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 nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404/76.

A carga tributária incidente sobre as operações das Sociedades Empresárias e Sociedades em Conta de Participação objeto de investimento pelo Fundo, que fizeram a opção pela tributação com base no lucro presumido, será de aproximadamente 6,73% sobre a receita operacional, composta da seguinte forma: (i) IRPJ e CSLL à alíquota integrada de aproximadamente 3,08%; e (ii) PIS e COFINS à alíquota integrada de 3,65%.

Especialmente no que se refere aos empreendimentos "Way – Parque das Nações" e "MaxHaus Santos", a carga tributária global (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) será de 4% sobre a receita operacional, tendo em vista a adesão ao Regime Especial de Tributação ("RET"), criado pela Lei nº 10.931, 02.08.2004 e regulamentado pela Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 30.12.2013.

Resolução de Conflitos

O Fundo, seus Cotistas e o Administrador elegeram o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo para resolver toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento e nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis.

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da Carteira e aos Fatores de Risco descritos nesta Seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

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

Risco de Mercado

Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas.

Riscos Macroeconômicos Gerais

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo 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.

Risco de Crédito

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

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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.

Riscos Tributários

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas nas Leis acima referidas serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba também 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.

Risco de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco Jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do 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.

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.

Riscos de Prazo

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

Risco de Concentração e Pulverização de Cotas do Fundo

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

Risco de Concentração da Carteira do Fundo

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

Risco Operacional

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

Risco de Colocação Parcial ou Não Colocação da Oferta

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

Existe a possibilidade de ocorrer o cancelamento da Oferta caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, que será de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas. Nesta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo.

Risco de Potencial Conflito de Interesse

O Regulamento prevê a contratação do Administrador para a prestação de serviços de custódia das cotas do Fundo e determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Além disso, a política de investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, títulos ou valor mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de empresas a eles ligadas, bem como o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada, sendo vedada a aquisição de ações de emissão do Administrador.

Ainda, o fato de o Gestor ter sido o responsável pela elaboração do estudo de viabilidade do Fundo caracteriza conflito de interesse e referido estudo pode não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua. O estudo de viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor, que se utilizou de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado. O estudo de viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte da Administradora, do Gestor ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida.

Risco do Estudo de Viabilidade

O estudo de viabilidade do Fundo é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo Gestor, as quais poderão não se concretizar no futuro. Desta forma, as estimativas e simulações realizadas pelo Gestor no âmbito do estudo de viabilidade fundamentadas em tais premissas e projeções poderão não ser confiáveis, podendo, inclusive, divergir dos resultados verificados em estudos que outros interessados venham a realizar.

Risco de Governança

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

Riscos Relativos ao Setor Imobiliário e aos Empreendimentos integrantes da Carteira do Fundo

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

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

O descumprimento do prazo de conclusão de um empreendimento e obtenção das devidas aprovações junto à prefeitura municipal e demais órgãos governamentais, com a devida expedição do Termo de Verificação de Obra, nos casos de loteamentos regidos pela Lei nº 6.766/79 e obtenção de Alvará de

Conclusão de Obra, nos casos de empreendimentos regidos pela Lei nº 4.591/64 poderá gerar uma redução no valor patrimonial nas Cotas do Fundo e/ou na rentabilidade esperada do Fundo, na medida em que o atraso na conclusão dos Empreendimentos afete direta ou indiretamente a velocidade de venda e/ou preço de lotes ou das unidades, conforme o caso.

- *Risco de Aumento dos Custos de Construção*

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

- *Risco de Regularidade dos Imóveis*

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

- *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.

- *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 consequentemente o resultado do Fundo.

- *Risco 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.

- *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.

- Risco de Vacância dos Imóveis

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

- Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação ou Arrendamento

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

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.

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.

Informações Contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações constantes deste Prospecto Definitivo tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, 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 Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECOVI e IBGE, dentre outras.

6. PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR / COORDENADOR LÍDER E DO GESTOR

Administrador

A Planner Corretora de Valores S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, autorizada pelo BACEN e pela CVM para o exercício de suas atividades, é contratada para atuar como administradora do Fundo e instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

Constituída em setembro de 1995, quando foi autorizada pelo Banco Central a atuar como corretora. Membro da Bolsa de Valores de São Paulo, a Planner Corretora de Valores S.A., atua na prestação de serviços financeiros. Foi a primeira corretora brasileira certificada segundo os padrões da Norma ISO 9002, em 1996 para a área de "Operações com Títulos e Valores Mobiliários em Bolsa de Valores" e em, 1997 para "Serviços de Agente Fiduciário". Em 1999, os acionistas da Planner adquiriram a Sanvest Trustee Dtvm Ltda., que atuava basicamente em "Serviços de Agente Fiduciário". Ainda no exercício de 1999, a Planner ingressou na BM&F, tendo adquirido o título de Corretora de Mercadorias e também o título de Agente de Compensação. Em agosto de 2003, atendendo a reformulação das normas ISO, foi conquistada a recertificação, pela nova ISO 9001/2000. No mês de dezembro de 2003, a Planner adquiriu a carteira de cliente da então DC Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A., inclusive aqueles do segmento de operações de câmbio. No ano de 2004, visando o crescimento sustentado da empresa, foi constituída a Área de Gestão de Pessoas e Qualidade (GPQ). No ano seguinte, objetivando o aperfeiçoamento dos controles, foi constituída a Área de Compliance, a qual incorporou as atividades da Gestão da Qualidade. Por fim, vale ressaltar que no ano de 2007 realizamos a mudança de endereço da sede, a qual foi transferida para a Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – 31.

Em termos históricos de certificação de qualidade acima mencionado, a Planner Corretora de Valores S.A. é uma empresa que possui Certificado de Sistema de Qualidade (NBR ISO 9001:2000 - Sistemas de Gestão de Qualidade – Requisitos), conforme certificação da Fundação Carlos Alberto Vanzolini, com o escopo de Operações com títulos e valore mobiliário em bolsas (Bovespa e BM&F). Possuímos dois certificados de qualidade ISSO 9002, nos seguintes escopos: "Operações com Títulos e Valores Mobiliários Em Bolsa de Valores", desde fevereiro de 1996, e "Serviços de Agente Fiduciário", desde março de 1997. Fomos a primeira corretora a obter esses certificados no mercado de capitais brasileiro, posteriormente a BM&F, e a BOVESPA, foram também certificadas. Nossa certificação foi realizada, de forma conjunta, pela Fundação Vanzolini e DQS (Alemã) até o final do terceiro ano. A partir de 1999, a Fundação Vanzolini adquiriu o direito de representar a IQNET no Brasil, de forma que não mais foi preciso utilizar os serviços da DQS.

Por fim, mostra-se importante ressaltar que (i) a Fundação Vanzolini é entidade ligada a Escola Politécnica da USP; e (ii) em julho de 2003, no tocante à formalização de procedimentos, das funções e definições das responsabilidades descritas no Manual da Qualidade, as mesmas foram adaptadas em função da transição para a ISO 9001:2000, cujo escopo enfatiza os procedimentos e controles internos. No exercício de 2006, o ponto de destaque consistiu na Certificação ISO para as unidades de negócios espalhadas pelo país, de forma que a meta atual visa a Certificação de outras áreas da Corretora, e, por consequência, a certificação integral. Por oportuno, entendemos importante a citação em relação ao Programa de Qualificação Operacional – PQO conduzido pela BM&F, ressaltando que o Comitê autorizou, por prazo indeterminado, o uso dos Selos Retail, Web e Execution, tendo por base os resultados dos trabalhos de auditoria (data base de 05/04/2007, 22/06/2007 e 10/12/2007).

Dando prosseguimento ao seu plano de expansão, em setembro de 2009, a Planner adquiriu a carteira de clientes da Theca CCTVM. No ano de 2010, obteve aprovação da CVM – Comissão de Valores Mobiliários para atuar como custodiante e escrituradora de cotas de fundos.

Por fim, no último trimestre do exercício de 2011, identificando uma oportunidade de mercado, realizou a criação de segmento independente para administração de recursos para Investidores Institucionais.

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

Gestor (e Instituição Consorciada)

A Mérito Investimentos S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, cj 21, Sala M, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.632.652/0001-16, autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 12.486 de 26 de julho de 2012, é contratada para atuar como instituição responsável pela gestão da carteira do Fundo, além de ter sido contratada pelo Coordenador Líder como Instituição Consorciada para participar da oferta, nos termos da autorização conferida nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 558.

A empresa é uma gestora de recursos independente especializada na gestão de ativos imobiliários, constituída em maio de 2012 por uma equipe com vasta experiência no mercado de capitais e no mercado imobiliário.

Oferece soluções adequadas às necessidades de investimento de cada cliente, com produtos financeiros diferenciados e de alto valor agregado, de forma a proporcionar resultados positivos consistentes e a preservar o capital do investidor no longo prazo. Por ser uma gestora absolutamente independente de qualquer grupo financeiro, a Mérito Investimentos está totalmente comprometida com os interesses do investidor, o que elimina a possibilidade de conflitos de interesse.

Os principais executivos da companhia são:

Alexandre Guilger Despontin
Formado em Engenharia Aeronáutica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA). Possui certificação de gestores ANBIMA – CGA e é autorizado perante a CVM para atuar como administrador de carteira de valores mobiliários. Possui 7 (sete) anos de experiência no mercado de capitais e no mercado imobiliário. É o diretor responsável pela administração de carteira de valores mobiliários e pela distribuição de cotas de fundos de investimentos geridos pela Gestora.

Luigi Mariani Filho
Formado em Engenharia Mecânica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP) e Mestre em Economia pelo Insper. Possui certificação de gestores ANBIMA – CGA e é autorizado perante a CVM para atuar como administrador de carteira de valores mobiliários. Possui 12 (doze) anos de experiência no mercado de capitais e no mercado imobiliário. É o diretor responsável pela gestão de risco e pelo compliance.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Terceira Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder 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.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste prospecto, a Planner Corretora de Valores S.A. exerce as funções de Coordenador Líder da Oferta e Administrador do Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Gestor (inclusive na qualidade de Instituição Consorciada)

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

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

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

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

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

Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente

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

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO,
E ALTEROU O REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoas Jurídicas da Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
30 MAIO 2016
MICROFILMAGEM
1932997

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 24 DE MAIO DE 2016

1. **DATA, HORA E LOCAL:**Em 24 de maio de 2016, às 16h00min, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, cidade e estado de São Paulo, sede da **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54("Administradora").

2. **CONVOCAÇÃO:** A convocação foi enviada a todos os cotistas do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**("Cotistas" e "Fundo", respectivamente) por meio de correio eletrônico, em 24 de abril de 2016 (convocação ordinária) eem 09 de maio de 2016 (convocação extraordinária), e disponibilizado no *website* da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e da BM&FBovespa – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBovespa").

3. **PRESENÇA:** Estiveram presentes Cotistas representando 44,8996% das cotas do Fundo, conforme a Lista de Presença de Cotistas constante do Anexo I a esta ata. Presentes, ainda, representantes do Gestor do Fundo, Mérito Investimentos Ltda. ("Gestora"), e da Administradora.

4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Artur Martins de Figueiredo; e Secretário: Flavio Daniel Aguetoni.

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) apreciação sobre as Demonstrações Financeiras devidamente auditadas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2015 (ii) a alteração do regulamento do Fundo para excluir a menção a Investidores Qualificados dos itens 3.1 e 3.3; (iii) a alteração da composição do Comitê de Investimento, para que passe a ser composto por 2 (dois) membros indicados pela Mérito Investimentos Ltda. ("Gestora"); (iv) a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, no valor de até R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar a emissão de lote adicional e lote suplementar de cotas, a serem objeto de oferta pública ("Oferta Pública"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), bem como seus principais termos e condições, incluindo (a) volume mínimo e máximo da Oferta Pública; (b) possibilidade de distribuição parcial; (c) público alvo; (d) o preço de emissão e subscrição das novas cotas; (e) o regime de colocação; (f) a destinação dos recursos; e (g) a

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHELUAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

contratação e remuneração dos prestadores de serviço da Oferta Pública (observado o item "v" abaixo); e (h) autorização para a Administradora e a Gestora definirem todos os demais termos e condições e adotarem todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta Pública; (v) a contratação de agente para atuar como coordenador líder da Oferta Pública, que poderá ser a Gestora, e a definição de sua remuneração; (vi) a alteração da Taxa de Ingresso prevista no item 11.3 do Regulamento do Fundo, para que passe a ser de 1% (um por cento) para cotistas que exercerem o direito de preferência e de 4% (quatro por cento) para os demais; (vii) alteração do item 10.5.2 do Regulamento, para adequá-lo ao previsto na Instrução CVM nº 571/15; e (viii) a alteração e consolidação do Regulamento, para refletir as modificações que venham a ser aprovadas nos termos dos itens "ii" a "viii" anteriores.

6. **DELIBERAÇÕES:** Em conformidade com o artigo 20, §2º da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, os cotistas presentes, representantes de 44,8996%das cotas emitidas pelo Fundo, aprovaram e autorizaram, sem quaisquer restrições:

(i) aprovar as Demonstrações Financeiras devidamente auditadas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2015;

(ii) alterar o regulamento do Fundo para excluir a menção a Investidores Qualificados dos itens 3.1 e 3.3. Em razão dessa alteração, o Capítulo III do Regulamento – Público Alvo, passa a vigorar com a seguinte redação:

*"**III. PÚBLICO ALVO***

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

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

(iii) alterar a composição do Comitê de Investimento, que passa a ser composto por 2 (dois) membros indicados pela Mérito Investimentos Ltda. ("Gestora"). Em razão dessa deliberação, o item 6.5 do Regulamento passa a vigorar com a seguinte redação:

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHELIAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

*"**6.5** Os investimentos realizados pelo Fundo serão analisados, aprovados e deliberados por um Comitê de Investimentos, que será composto por 2 (dois) membros indicados pela Gestora, que poderão ser ou não integrantes do quadro de sócios ou de funcionários desta, a serem oportunamente indicados por esta. Todas as decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas pela unanimidade de seus integrantes."*

(iv) realizar a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("3ª Emissão"), a serem distribuídas publicamente, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400, comos seguintes termos e condições principais:

A. Quantidade de Cotas da 3ª Emissão: serão emitidas no máximo, 1.000.000 (um milhão) de novas cotas, observada a possibilidade de emissão de lote adicional de até 15% (quinze por cento) da quantidade de cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 ("Lote Suplementar") e de lote adicional de até 20% (vinte por cento) da quantidade de cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM 400 ("Lote Adicional"), totalizando a Oferta Pública a quantidade de até 1.350.000,00 (um milhão trezentas e cinquenta mil) novas cotas;

B. Preço de Emissão: as cotas da 3ª Emissão serão emitidas ao preço unitário de R$100,00 (cem reais) por cota;

C. Volume Total da Oferta Pública: o montante total da Oferta Pública será de até R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar a emissão doLote Adicional e do Lote Suplementar, e de até R$135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) se considerados o Lote Adicional e o Lote Suplementar;

D. Distribuição Parcial: fica autorizada a distribuição parcial de cotas, desde que observado o montante mínimo de 10.000 (dez mil) novas cotas, equivalente a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo"),sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo durante o período de distribuição, a Oferta Púbica será cancelada. Nesta hipótese, caso o investidor já tenha efetuado a integralização de cotas, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Pública. Na hipótese de distribuição parcial, deverá ser

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoas Jurídicas da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHILIAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7877

observado o previsto no artigo 30 da Instrução CVM 400, e o saldo não colocado será cancelado pelo Administrador;

E. Público Alvo: a Oferta Pública será destinada às 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;

F. Regime de Colocação: as cotas objeto da 3ª Emissão do Fundo serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM 400;

G. DESTINAÇÃO dos Recursos:os recursos obtidos com a Oferta Pública serão destinados para a aquisição de ativos imobiliários que se enquadrem na política de investimento do Fundo;

H. Despesas: fica aprovado que o Fundo incorra em despesas e comissões relacionadas à Oferta Pública, no seguinte formato: (a) comissão de coordenação e colocação correspondente a até 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) do valor das cotas efetivamente colocadas, correspondendo este custo a R$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) assumindo a colocação do volume total da Oferta Pública (sem considerar a colocação das cotas objeto do Lote Adicional e do Lote Suplementar); e (b) demais custos, incluindo taxa de registro na CVM, na ANBIMA e na BM&FBovespa, despesas com publicações e prospecto, assessoria jurídica e outras despesas correlatas, estimados ematé R$715.000,00 (setecentos e quinze mil reais). Os custos da Oferta Pública serãoarcados pelo Fundo;

I. Registro para Negociação: as cotas serão registradas para negociação em mercado de bolsa operado pela BM&FBovespa; e

J. Direito de Preferência: terão direito de preferência para subscrição das cotas da 3ª Emissão no contexto da Oferta Pública aqueles que forem titulares de cotas emitidas pelo Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta Pública. Os prazos e procedimentos para exercício do direito de preferência serão detalhados no Prospecto.Cada cota detida pelo cotista equivalerá ao Direito de Preferência de 2,8571428571 de Cota objeto da Oferta.

h. AUTORIZAR a Administradora e a Gestora a definir todos os demais termos e condições e adotarem todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta Pública, incluindo sem

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7877

limitação a contratação das instituições intermediárias, apresentação do pedido de registro da Oferta Pública à CVM e cumprimento de exigências, e celebração do contrato de distribuição;

(v) autorizar a contratação da Gestora, como coordenador líder da Oferta Pública, cuja remuneração estará limitada ao percentual previsto no item (iv) H (a) acima. Para fins de clareza, fica expresso que a contratação do Gestor como coordenador líder não é obrigatória, podendo ser contratada outra instituição integrante do sistema de distribuição para atuar nesta qualidade;

(vi) alterar a Taxa de Ingresso prevista no item 11.3 do Regulamento do Fundo, que passa a ser de 1% (um por cento) para cotistas que exercerem o direito de preferência e de 4% (quatro por cento) para os demais, a qual já será aplicada para a Oferta Pública. Em razão dessa alteração, o item 11.3 do Regulamento passa a vigorar com a seguinte redação:

> *"**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 de 1% (um por cento) pelo Cotista que exercer o direito de preferência e de 4% (quatro por cento) para os demais."*

Foi deliberado, ainda, que caso haja qualquer objeção das autoridades competentes em relação à aplicação de tratamento diferenciado para cotistas atuais e novos, a Administradora poderá, independentemente de nova aprovação em Assembleia Geral, alterar o regulamento para prever que a taxa de ingresso seja de 4% (quatro por cento) para quaisquer cotistas, devida quando da subscrição e integralização de cotas.

(vii) alterar o item 10.5.2 do Regulamento, para adequá-lo ao previsto na Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, conforme alterada. Em razão dessa alteração, o item 10.5.2 do Regulamento, passa a vigorar com a seguinte redação:

> *"**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:*

5

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

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

(viii) Alterare consolidar o Regulamento, para refletir as modificações aprovadas nos termos dos itens "ii" a "viii" anteriores, que segue em anexo a presente ata (Anexo II).

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer o uso e como não houve manifestação, os trabalhos da Assembleia foram suspensos, da qual foi lavrada a ata, aprovada e assinada pelo Presidente da Assembleia, pelos Cotistas presentes e por mim, Secretário que lavrei a ata. Na qualidade de Secretário da Assembleia declaro que a presente é cópia fiel da ata.

Esta ata é uma cópia exata e verdadeira da ata original da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 24 de maio de 2016, transcrita no livro próprio do Fundo.

Artur Martins de Figueiredo
Presidente

Flavio Daniel Aguetoni
Secretário

7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.256/0001-04
José Antônio Michaluat - Oficial

Emol.	R$ 9.518,51
Estado	R$ 2.705,26
Ipesp	R$ 1.394,71
R. Civil	R$ 500,98
T. Justiça	R$ 653,27
M. Público	R$ 456,88
Iss	R$ 199,50
Total	R$ 15.429,11

Selos e taxas Recolhidos p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. **1.932.997** em **30/05/2016** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **1.932.997** , em títulos e documentos.
Averbado à margem do registro n. **1828071**
São Paulo, 30 de maio de 2016

José Antônio Michaluat - Oficial

ÍNDICE

I. DO FUNDO 1
II. DEFINIÇÕES 1
III. PÚBLICO ALVO 6
IV. DO OBJETIVO DO FUNDO 6
V. DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 6
VI. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO 13
VII. DOS FATORES DE RISCO 20
VIII. DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO 23
IX. DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS 25
X. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 27
XI. DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE 32
XII. DOS ENCARGOS DO FUNDO 34
XIII. DAS INFORMAÇÕES 35
XIV. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 37
XV. DOS CONFLITOS DE INTERESSE 38
XVI. DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO 39
XVII. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 40
XVIII. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO 41
XIX. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 42
XX. DISPOSIÇÕES FINAIS 44

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHAUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 4º And. - F: 3377-7677

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
30 MAIO 2016
MICROFILMAGEM
1932997

REGULAMENTO

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

I. DO FUNDO

1.1 O **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, cujo objetivo está descrito no item 4.1 abaixo.

II. DEFINIÇÕES

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

"Administrador"	**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com estabelecimento no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995;
"Assembleia Geral de Cotistas":	é a assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo X deste Regulamento;
"Ativos Imobiliários":	i) Terrenos Selecionados e unidades autônomas; ii) CEPAC;

iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e

iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

"Auditor Independente": **BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples**, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 5º andar, Consolação, CEP 01.050-030, inscrita no CNPJ/MF sob nº 54.276.936/0001.79, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários;

"BM&FBOVESPA": BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

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

"Cotas": todas e quaisquer cotas de emissão do Fundo;

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

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

ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHILIAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 19 – 9º And. – F: 3377-7677

	empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento do preço de integralização das Cotas que respectivamente subscreverem;
"Comitê de Investimentos":	os investimentos a serem realizados pelo Fundo serão analisados, aprovados e sujeitos a deliberação por um Comitê de Investimentos, que será composto por três membros indicados pela Gestora, a serem oportunamente indicados por esta. Todas as decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas pela unanimidade de seus integrantes, conforme definido no item 6.5 do presente Regulamento;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Custodiante"	**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, acima qualificada.
"Desenvolvimento Imobiliário":	atividade a ser exercida sob a responsabilidade da Empreendedora, com o intuito de promover e realizar, diretamente ou através de suas sociedades de propósito específico, edificações e benfeitorias nos Ativos Imobiliários adquiridos;
"Dia Útil":	qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado nacional;
"Dia Útil BM&FBOVESPA":	qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional, feriado no estado de São Paulo, feriado na cidade de São Paulo ou em dias que, por qualquer motivo, não houver expediente na BM&FBovespa;

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7677

"Empreendedora":	sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário nos termos da regulamentação vigente;
"Empreendimentos Imobiliários":	os empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais a serem desenvolvidos nos Terrenos Selecionados adquiridos pelo Fundo, sob a exclusiva responsabilidade da Empreendedora;
"Encargos do Fundo":	são os custos e despesas descritos no item 12.1 deste Regulamento, que são de responsabilidade do Fundo e serão debitados automaticamente, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido do Fundo;
"Fundo":	MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;
"Gestor":	**MÉRITO INVESTIMENTOS LTDA.**,sociedadecom sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 423, 6º andar, cj. 602, 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 26de julhode 2012;
"Investidores Qualificados"	investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539;
"Instrução CVM 400":	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM 555":	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014,

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHELUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 4º And. - F: 3377-7677

	conforme alterada;
"Instrução CVM 472":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Laudo de Avaliação":	laudo de avaliação que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição de imóveis, bens e direitos de uso pelo Fundo;
"Lei nº 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei nº 9.779/99":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Patrimônio Líquido":	o patrimônio líquido do Fundo, calculado para fins contábeis de acordo com a Cláusula XVI abaixo
"Política de Investimento":	a política de investimento adotada pelo Fundo para realização de seus investimentos, nos termos da Cláusula VI deste Regulamento;
"Regulamento":	o presente regulamento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
"Representante(s) dos Cotistas":	a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.16 e 10.17 abaixo;
"Taxa de Administração":	tem o significado que lhe é atribuído no item 11.1

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHNIAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

deste Regulamento;

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

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

"Terrenos Selecionados": consistem nos terrenos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo.

III. PÚBLICO ALVO

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

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

1º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoas Jurídicas da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHELUZZI – OFICIAL
R. XV de Novembro, 16 – 6º And. – F: 3377-7677

IV. DO OBJETIVO DO FUNDO

4.1 O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Ativos Imobiliários, com a contratação de Empreendedora para o Desenvolvimento Imobiliário e posterior alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados.

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

5.1 **Administração.** A administração do Fundo será exercida pela Planner Corretora de Valores S.A., acima qualificada, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995.

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 LTDA.**, 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 26de julhode 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, 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.

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHILIAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

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

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

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

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

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

i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;

ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;

iii) abrir e movimentar contas bancárias;

iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

v) transigir;

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoas Jurídicas da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7677

vi) representar o Fundo em juízo e fora dele; e

vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo.

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

i) distribuição de Cotas;

ii) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Empreendimentos Imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e

iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

5.7.1 Os serviços a que se refere o item 5.7 acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por este 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;

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

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 CapítulosXIII 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;

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7677

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 de qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHNIUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7677

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:

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 9º And. – F: 3377-7877

i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;

ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e

iii) adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

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

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

VI. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

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

6.2 O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários:

i) Terrenos Selecionados e unidades autônomas;

ii) CEPAC;

iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e

iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoas Jurídicas da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

6.3 Os Ativos Imobiliários deverão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de promover o Desenvolvimento Imobiliário, por meio da contratação de Empreendedora, e posterior alienação dos Ativos Imobiliários beneficiadosou, ainda, de auferir ganhos de capital ao Fundo por meio da compra e venda desses Ativos Imobiliários.

6.4 Os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, deverão ser objeto de préviaavaliação pelo administrador, pelo gestor ou por terceiro independente, observado os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

6.5 Os investimentos realizados pelo Fundo serão analisados, aprovados e deliberados por um Comitê de Investimentos, que será composto por dois membros indicados pela Gestora, que poderão ser ou não integrantes do quadro de sócios ou de funcionários desta, a serem oportunamente indicados por esta. Todas as decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas pela unanimidade de seus integrantes.

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

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

ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;

iii) 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;

iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;

v) 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;

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MIGNANI NAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

vi) letras hipotecárias;

vii) letras de crédito imobiliário; e

viii) letras imobiliárias garantidas.

6.6.1 Uma vez integralizadas as cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras não estiver aplicada em empreendimentos 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.

6.6.1.1 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.

6.7 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 6.7.1 e 6.7.2 abaixo e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e de reenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555:

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHNIAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3577-7677

6.7.1 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	5%

Brasil	
União Federal	100%

6.7.1.1 Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos no item 6.7.1 acima:

i) considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou co-obrigados pela liquidação do ativo financeiro;

ii) considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, controlados, coligados ou com ele submetidos a controle comum;

iii) considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;

iv) considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% (dez por cento) ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora;

v) considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que exija no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.

6.7.1.2 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 6.7.1.1 acima.

6.7.1.3 O valor das posições do fundo em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos no item 6.7.1, cumulativamente, em relação:

i) ao emissor do ativo subjacente;

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALIAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3577-7677

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.

6.7.1.4 Para efeito do disposto no item 6.7.1.3, 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.

6.7.1.5 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.

6.7.1.6 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 6.7.1.4 e 6.7.1.5 acima;

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

6.7.1.7 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

7º Ofício do Reg. de Títulos e Documentos e CMI e Pessoas Jurídicas da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHAN UAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 18 – 6º And. – F: 3377-7877

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.

6.7.1.8 Serão observadas as disposições previstas nos itens 6.7.1.4 a 6.7.1.5 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).

6.7.1.9 Ficam vedadas:

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

ii) as aplicações em cotas de fundos que não estejam previstos nos subitens "a" a "h" do item 6.7.2. abaixo.

6.7.2 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 409	20%
c	cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	20%
d	cotas de Fundos de Investimento em direitos creditórios – FIDC	20%
e	cotas de fundos de investimento em fundos de investimento em direitos creditórios – FIC-FIDC	20%
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	20%
h	Outros ativos financeiros não previstos nos subitens "i" a "m" deste item 6.7.2 e desde que permitidos pela Instrução CVM 555.	0%
i	títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos	100%

7º Of.Jud de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHAN JUAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 9º And. – F: 3377-7677

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" deste item 6.7.2., desde que registrados na CVM e objeto de oferta pública de acordo com a Instrução CVM 400, observado, ainda, o disposto no inciso "ii", do item 6.7.1.9	0%
m	contratos derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados nos subitens "a" a "g" deste item 6.7.2.	100%

6.7.2.1 Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item 6.7.2 acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos "iii", "iv" e "v" do item 6.6.

6.7.2.2 As operações com contratos derivativos referenciados nos ativos listados nos subitens "a" a "h" do item 6.7.2. acima incluem-se no cômputo dos limites estabelecidos para seus ativos subjacentes, observado o disposto no item 6.7.1.4.

6.7.2.3 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 6.7.2 acima.

6.8 Na consolidação das aplicações do fundo investidor com as dos fundos investidos, os limites de aplicação referidos nos itens6.7.1 e 6.7.2 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.

6.9 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.

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHNIUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 4º And. - F: 3377-7877

6.10 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.

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

6.12 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.

2º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7677

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 consequentemente 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

1º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7877

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.

3º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MOHALLAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 116 - 4º And. - F: 3377-7677

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. Aestrutura 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.

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 4º And. - F: 3377-7877

VIII. DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

8.1 Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

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

8.3 Liquidação. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo. Nas hipóteses de

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

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

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

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

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

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

I – no prazo de 15 (quinze) dias:

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

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHNIAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7877

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

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

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

IX. DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

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

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

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHIN LIAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

9.1.2 Os Cotistas:

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

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

9.1.3 Não haverá resgate de Cotas.

9.2 O Fundo emitiu 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Cotas,com um valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, integralmente subscritas e integralizadas, no valor total de R$ 35.000.000,00 (trinta e cincomilhõesde reais) em 1ª e 2ª emissão de Cotas. O Fundo emitirá até 1.000.000 (um milhão) de novas Cotas, com um valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) por

Cota, no montante de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em3ª emissão de Cotas do Fundo ("3ª Emissão").

9.2.1. A quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 35% (trinta e cinco por cento), sendo em até 15% (quinze por cento) de Cotas do Lote Suplementar e em até 20% (vinte por cento) de Cotas Adicionais,totalizando, até 1.350.000 (um milhãotrezentos e cinquenta mil) Cotas, no montante de até R$135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais). O preço de emissão das Cotas objeto da 3ª Emissão será de R$100,00 (cem reais) por Cota.

9.2.2 Ficou autorizada, por meio da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 24 de maiode 2016, a subscrição parcial das Cotas representativas da 3ª Emissão do Fundo, desde que observado o montante mínimo de 10.000 (dez mil) Cotas, equivalentes a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo").

9.2.3 Caso não seja atingido o Montante Mínimo para subscrição da 3ª 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 A 3ª Emissão será realizada por meio de oferta pública de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 400, necessitando de registro perante a CVM e perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Oferta Pública").

9.3 Novas Emissões. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas a critério do Gestor e mediante prévia aprovação da Assembleia Geral dos Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, bem como a modalidade a ser adotada, a qual poderá ser distinta da aplicável àsemissões anteriores. Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência na subscrição das novas Cotas emitidas, na proporção de suas respectivas Cotas então detidas.

9.3.1 A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das novas Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante

Of. de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil e Pessoas Jurídicas da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHILIAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

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

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

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3577-7677

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

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

10.3.1 A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

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

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

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHAN JÚNIOR – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7877

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

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

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

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

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

10.5.3. Os percentuais de que trata o item 10.5.3 acima deverão ser determinados com base nonúmero de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação daassembleia, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será opercentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação porquorum qualificado.

10.5.4 – As deliberações relativas às demonstrações contábeis do FUNDO que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento do COTISTA, nos termos do artigo 74 da ICVM 555.

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

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

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

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

10.8 É facultado a qualquer Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamento, 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 10.8 acima.

10.8.1 O administrador do fundo que receber a solicitação de que trata o item 10.9 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 10.9, 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:

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHELUAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7877

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item **10.9**;

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 **10.9.2**.

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.

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoas Jurídicas da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7877

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 10.10 acima quando:

i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos "i" a "vi" do item 10.10 acima; ou

ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

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

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

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

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

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

10.11.3 A função de representante dos cotistas é indelegável.

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

i) ser Cotista do fundo;

ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

iii) não exercer cargo ou função na Empreendedora do Empreendimento Imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

v) não estar em conflito de interesses com o fundo; e

vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

XI. DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHNA NAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

11.1 Taxa de Administração. Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 2,0% (dois por cento) ao ano, calculada sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo que:

i) 0,145% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$17.500,00 (dezessete mil e quinhentos reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses;

ii) 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento), apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo mensal de R$10.000,00 (dez mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses; e

iii) A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Produtos ao Mercado-IPGM, a cada 12 (doze) meses.

11.2 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 anualmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês do ano 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:

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHNIUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7677

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

TP_n = Taxa de Performance do mês n a apropriar.

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

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

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

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

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

11.3 **Taxa de Ingresso.** Significa a taxa devida pelos Cotistas do Fundo quando da subscrição e integralização das Cotas, indicada no Boletim de Subscrição, equivalente a um percentual fixo sobre o montante integralizadode 1% (um por cento) pelo Cotista que exercer o direito de preferência e de 4% (quatro por cento) para os demais.

XII. DOS ENCARGOS DO FUNDO

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHNIUAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 9º And. – F: 3377-7977

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 relationadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

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

XIII – DAS INFORMAÇÕES

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

i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472:

ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, , o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472:;

iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHNIAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

b) o parecer do Auditor Independente.

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução da CVM 571.

iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e

vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

iii) fatos relevantes.

iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no item 13.1, iv) do regulamento.

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

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHILIAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

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.

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHELIAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 4º And. - F: 3377-7677

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 Gestordependem 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.

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 15 - 4º And. - F: 3377-7677

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.

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoas Jurídicas da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 18 – 5º And. – F: 3377-7677

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 valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição e atualizado anualmente, 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, 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.

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 BM&FBOVESPA, 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.

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHELAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

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 BM&FBOVESPA 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 BM&FBOVESPA de cada mês, os valores que serão distribuídos a título de rendimento aos Cotistas, os quais serão pagos no 10º Dia Útil BM&FBOVESPA 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

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHELIAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3577-7677

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 BM&FBOVESPA.

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.

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHIN LIAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7877

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

i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia;

ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

19.1.2 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item 18.1.1 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

19.1.3 Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a

Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

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

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

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

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

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil e Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7877

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.

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 MAIO 2016
DR. JOSÉ A. MICHALUAT – OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 – 5º And. – F: 3377-7677

XX. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL QUE APROVOU A NOMEAÇÃO DO ADMINISTRADOR COMO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
01 SET. 2016
MICROFILMAGEM
1939268

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 30 DE AGOSTO DE 2016

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 30 de agosto de 2016, às 10h00, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sede da **Planner Corretora de Valores S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, na qualidade de administradora ("Administradora") do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo").

2. **CONVOCAÇÃO:** A convocação foi disponibilizada a todos os cotistas do Fundo ("Cotistas") em 15 de agosto de 2016 por meio dos *websites* da Administradora e da página do Fundo mantida no sistema FundosNet, operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

3. **PRESENÇA:** Estiveram presentes Cotistas representando 42,3411% (quarenta e dois inteiros e três mil, quatrocentos e onze milionésimos por cento) das cotas do Fundo, conforme a Lista de Presença de Cotistas constante do Anexo I a esta ata. Presentes, ainda, representantes da Administradora e da gestora do Fundo, a **Mérito Investimentos S.A.**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.486, de 26 de julho de 2012 ("Gestora").

4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Artur Martins de Figueiredo; e Secretário: Flavio Daniel Aguetoni.

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(i)** a contratação da Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, para assumir a posição de intermediário líder responsável pela condução da oferta pública de distribuição das cotas da terceira emissão do Fundo ("Oferta" e "Cotas", respectivamente), e a definição de sua remuneração; **(ii)** a ratificação da aprovação para contratação da Gestora como distribuidora no âmbito da Oferta, na qualidade de integrante do consórcio de distribuição, com base na autorização prevista no Artigo 30 da Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015 ("Instrução CVM 558"), e a definição de sua remuneração; e **(iii)** a autorização para a Administradora tomar toda e qualquer providência que decorra das deliberações descritas nos itens (i) e (ii) acima, inclusive, mas não se limitando, no que tange ao encaminhamento à CVM de todo e qualquer documento exigido pela regulamentação aplicável ao Fundo.

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
01 SET. 2016
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7677

6. **DELIBERAÇÕES:** Em conformidade com o Artigo 20, §2º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), os cotistas presentes, representantes de 42,3411% (quarenta e dois inteiros e três mil, quatrocentos e onze milionésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, aprovaram e autorizaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições:

   (i) Contratar a Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, para assumir a posição de intermediário líder responsável pela condução da Oferta, nos termos do Artigo 31, inciso I, da Instrução CVM 472, fazendo jus ao comissionamento global equivalente a, no máximo, 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas que forem efetivamente colocadas pela Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder, no âmbito da Oferta;

   (ii) Ratificar a aprovação para contratação da Gestora como distribuidora no âmbito da Oferta, na qualidade de integrante do consórcio de distribuição, com base na autorização prevista no Artigo 30 da Instrução CVM 558, fazendo jus à comissão de distribuição correspondente a, no máximo, 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o volume das Cotas por ela efetivamente liquidadas no âmbito da Oferta; e

   (iii) a autorização para a Administradora tomar toda e qualquer providência que decorra das deliberações descritas nos itens (i) e (ii) acima, inclusive, mas não se limitando, no que tange ao encaminhamento à CVM de todo e qualquer documento exigido pela regulamentação aplicável ao Fundo.

7. **ENCERRAMENTO**: Encerrados os trabalhos, a ata foi lavrada em forma de sumário, e após lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes em 3 (três) vias de igual teor e forma. **Assinaturas:** Artur Martins de Figueiredo – **Presidente**; Flavio Daniel Aguetoni – **Secretário**; **Administrador:** Planner Corretora de Valores S.A.; **Gestora:** Mérito Investimentos S.A.; **Cotistas**: Banco Máxima S.A.; Paranaguaprev. **É cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.**

São Paulo, 30 de agosto de 2016.

Artur Martins de Figueiredo
Presidente

Flavio Daniel Aguetoni
Secretário

7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.256/0001-04
José Antônio Michaluat - Oficial

Emol.	R$ 51,64
Estado	R$ 14,67
Ipesp	R$ 7,56
R. Civil	R$ 2,73
T. Justiça	R$ 3,55
M. Público	R$ 2,47
Iss	R$ 1,08
Total	R$ 83,70

Selos e taxas Recolhidos p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. **1.939.268** em **01/09/2016** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **1.939.268** , em títulos e documentos.
Averbado à margem do registro n. **1828071**
São Paulo, 01 de setembro de 2016

José Antônio Michaluat - Oficial

ILMO SR. OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

SOLICITAÇÃO DE REGISTRO DOCUMENTO SEM O SEU ANEXO

Eu Flavio Daniel Aguetoni, de nacionalidade brasileira, casado, advogado, portador(a) do RG. 33.178.639-4, inscrito(a) no CPF.MF. 286.491.528-64, residente à Av. Brig Faria Lima, n. 3.900, 10º andar, itaim bibi, 04538-132, São Paulo - SP, na qualidade de requerente do contrato / documento **ATA DE AGC, REALIZADA EM 30 DE AGOSTO DE 2016, DO MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88**, vem requerer a Vossa Senhoria o REGISTRO do documento **sem o (os) anexo (s), mencionado em seu texto.**

nestes termos
pede deferimento

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
01 SET. 2016
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7677

São Paulo, 31 de agosto de 2016

assinatura

Flavio Daniel Aguetoni

ANEXO III

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

planner

DECLARAÇÃO

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato devidamente representada de acordo com o seu Estatuto Social, na qualidade de instituição líder da oferta pública de distribuição de cotas da terceira emissão do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Oferta", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARAR** que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas, na qualidade de instituição administradora do Fundo, por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo aplicará seus recursos e que integram o prospecto preliminar do Fundo e da Oferta são, e que venham a integrar o prospecto definitivo do Fundo e da Oferta sejam, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; e (iii) o prospecto preliminar do Fundo e da Oferta contém, e o prospecto definitivo da Oferta conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 15 de agosto de 2016.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

COORDENADOR LÍDER

Por:
Cargo: Artur Martins de Figueiredo
Diretor

Por:
Cargo: Eduardo Montalban
CPF: 090.299.888-94

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, neste ato devidamente representada de acordo com o seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da terceira emissão do Fundo ("Cotas" e "Oferta", respetivamente), **DECLARAR** que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto preliminar da Oferta contém, e o prospecto definitivo da Oferta conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) as informações constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira e contidas no prospecto preliminar da Oferta são, e contidas no prospecto definitivo da Oferta serão, nas datas de suas respectivas divulgações, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 29 de junho de 2016.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
ADMINISTRADOR

Por:
Cargo: Eduardo Montalban
CPF: 090.299.888-94

Por:
Cargo: Artur Martins de Figueiredo
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

3ª EMISSÃO DE COTAS

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

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

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

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

1. Introdução

O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob nº 16.915.968/0001-88, com prazo de duração indeterminado, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., sociedade por ações, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54 ("Administrador"). O Fundo tem como objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos voltados para o desenvolvimento imobiliário.

O Fundo investe no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, que podem ser residenciais, comerciais ou de desenvolvimento urbano. Os investimentos são de longo prazo e buscam auferir ganhos por meio da compra desses ativos imobiliários, desenvolvimento e posterior venda. Também é possível que o Fundo realize investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, certificados de recebíveis imobiliários – CRI, letras de crédito

imobiliário - LCI, letras hipotecárias - LH e outros títulos de renda fixa para atender suas necessidades de liquidez.

A estratégia de investimento adotada pelo Fundo é buscar empreendimentos localizados em pólos de crescimento econômico e com potencial de expansão demográfica, através de parcerias firmadas com construtoras e incorporadoras que possuem conhecimento do mercado local, histórico de desenvolvimento de produtos semelhantes e excelência comprovada.

Em conjunto com a Empreendedora, a Mérito Investimentos S.A., sociedade com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 2º andar, cj. 21, sala M, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.486, de 26 de julho de 2012 ("Gestora") define as estratégias e divide a administração dos empreendimentos. Dessa maneira, a Gestora atua de forma ativa na gestão do projeto, como uma co-incorporadora/desenvolvedora.

O Fundo possuía um patrimônio líquido no valor de R$ 36.025.206,63 (trinta e seis milhões e vinte e cinco mil e duzentos e seis reais e sessenta e três centavos) em 31 de maio de 2016, sendo que este montante está investido em 6 (seis) empreendimentos imobiliários e em ativos de liquidez. Em 24 de maio 2016, em assembleia realizada na sede do Administrador, foi aprovada a 3ª emissão de cotas do Fundo no montante de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar os lotes adicionais e suplementares ("3ª Emissão").

2. Objetivo

Este documento tem como objetivo principal apresentar o Estudo de Viabilidade do Fundo, com a descrição da metodologia utilizada, das premissas estabelecidas e dos resultados encontrados.

3. Metodologia

A metodologia aplicada na análise de viabilidade do Fundo está baseada na projeção dos fluxos de caixa dos ativos presentes na carteira atual do Fundo, dos fluxos de caixa dos novos ativos que deverão fazer parte da carteira de ativos do Fundo após a 3ª Emissão, assumindo uma oferta com volume de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), bem como das receitas financeiras, dos custos da 3ª Emissão e das despesas recorrentes do Fundo. O fluxo de caixa resultante será utilizado para que se possa encontrar o retorno esperado para o investidor.

4. Premissas

4.1. Premissas macroeconômicas

Taxas de juros e inflação foram extraídas a partir das taxas dos títulos públicos prefixados e atrelados ao IPCA.

4.2. Período de análise

Para a análise do Fundo, foi considerado um horizonte de tempo até 2025 contado a partir da data base estabelecida para agosto de 2016. O Fundo tem prazo indeterminado de duração.

4.3. Premissas das receitas do Fundo

As receitas do Fundo são provenientes dos dividendos recebidos dos projetos investidos, do ganho de capital obtido na venda do ativo imobiliário, das receitas financeiras obtidas com a aplicação do caixa do Fundo e da taxa de ingresso quando da emissão e integralização de novas cotas do Fundo.

Desta maneira, para ser encontrado o fluxo de caixa consolidado dos ativos do Fundo, foi considerado o fluxo de caixa dos projetos da carteira atual do Fundo, somado a outros projetos hipotéticos, que serão adquiridos com os recursos advindos da 3ª Emissão. As características que diferenciam os projetos hipotéticos entre si são descritas a seguir:

(i) projeto imobiliário no início do ciclo de desenvolvimento, com a incidência de riscos e taxas de retorno elevadas, e com fluxo de caixa negativo no início e meio do ciclo e positivo no final do ciclo;

(ii) projeto imobiliário em fase intermediária do ciclo de desenvolvimento, com riscos e taxas de retornos moderados, menores em relação ao tipo de projeto do item (i), e com fluxo de caixa negativo no início, e positivo no meio e final do ciclo;

(iii) projeto imobiliário em fase final do ciclo de desenvolvimento, com riscos e taxas de retorno reduzidas em relação a (i) e (ii), e com geração de caixa positivo; e

(iv) diferentes prazos de investimento dos projetos.

O fluxo de caixa dos projetos foi projetado considerando o tipo de projeto imobiliário e premissas de velocidade de vendas, valor de venda, custo de construção, demais despesas dos projetos e previsões para juros e inflação, considerando o cenário atual de mercado. Tal resultado de fluxo de caixa dos projetos pode sofrer alteração relevante devido a significativa quantidade de fatores que podem alterar o fluxo e o andamento dos projetos.

4.4. Premissas das despesas do Fundo

As despesas do Fundo são definidas em dois grupos: (i) despesas da 3ª Emissão, e (ii) despesas recorrentes do Fundo.

4.4.1. Despesas 3ª Emissão de cotas

As despesas da 3ª Emissão de cotas são descritas na tabela a seguir, e serão desembolsadas pelo Fundo durante o período da oferta e no encerramento da oferta.

DESPESAS E COMISSÕES DA OFERTA [1]	CUSTO TOTAL DA OFERTA (R$)	CUSTO UNITÁRIO POR COTA (R$)	% EM RELAÇÃO AO VALOR TOTAL DA OFERTA
Comissão de Coordenação e Colocação	R$ 3.500.000,00	R$ 3,50	3,50%
Taxa de Registro na CVM, na ANBIMA e na BM&FBOVESPA	R$ 360.000,00	R$ 0,36	0,36%
Despesas com Publicações e Prospecto	R$ 200.000,00	R$ 0,20	0,20%
Assessoria Jurídica	R$ 105.000,00	R$ 0,11	0,11%
Outras Despesas	R$ 50.000,00	R$ 0,05	0,05%
TOTAL	R$ 4.215.000,00	R$ 4,22	4,22%

[1] Valores máximos estimados de despesas considerando a colocação total da oferta, sem considerar o lote adicional e o lote suplementar.

4.4.2. Despesas recorrentes

As despesas recorrentes do fundo estão descritas a seguir, em base anual:

- Taxa de administração e gestão: de 2,00% (dois por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculado com base em valores de mercado da cota do Fundo;
- Taxa de performance de 20% (vinte por cento) sobre a rentabilidade que exceder o CDI dos valores distribuídos em rendimentos aos cotistas do Fundo; e
- Outras Despesas: as despesas relacionadas à auditoria anual do Fundo, despesas com a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores Mercadorias e Futuros e outras despesas, foram estimadas em um montante aproximado de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) anualmente.

5. Análise dos Resultados e Conclusões

Com base na metodologia descrita no presente estudo de viabilidade, bem como nas premissas estabelecidas para os ativos, receitas e despesas do fundo, e considerando três diferentes volumes de colocação da oferta, temos os seguintes resultados:

Resultados Cenário 1

Neste cenário é considerado um volume de captação de R$ 5.000.000,00. O *dividend yield* anual obtido em um horizonte de dez anos para este volume de captação é de 15,2%. O resultado obtido com as premissas adotadas é exibido no ANEXO I.

A fim de avaliar o resultado obtido com investimentos de níveis de risco equivalentes, um comparativo do *dividend yield* do Fundo (MFII11) com o *dividend yield* dos fundos imobiliários que compõem a carteira do IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários) está apresentado no ANEXO IV.

Resultados Cenário 2

Neste cenário é considerado um volume de captação de R$ 50.000.000,00. O *dividend yield* anual obtido em um horizonte de dez anos para este volume de captação é de 16,4%. O resultado obtido com as premissas adotadas é exibido no ANEXO II.
A fim de avaliar o resultado obtido com investimentos de níveis de risco equivalentes, um comparativo do *dividend yield* do Fundo (MFII11) com o *dividend yield* dos fundos imobiliários que compõem a carteira do IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários) está apresentado no ANEXO IV.

Resultados Cenário 3

Neste cenário é considerado um volume de captação de R$ 100.000.000,00. O *dividend yield* anual obtido em um horizonte de dez anos para este volume de captação é de 16,8%. O resultado obtido com as premissas adotadas é exibido no ANEXO III.
A fim de avaliar o resultado obtido com investimentos de níveis de risco equivalentes, um comparativo do *dividend yield* do Fundo (MFII11) com o *dividend yield* dos fundos imobiliários que compõem a carteira do IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários) está apresentado no ANEXO IV.

São Paulo, 30 de agosto de 2016.

Página de assinaturas do Estudo de Viabilidade da oferta pública de distribuição das cotas da terceira emissão do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário

MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.

Gestor e Instituição Consorciada

Por: Alexandre Guiliger Despontin
CPF: 368.360.238-41
RG: 23.917.885-3

Cargo:

Por: Luigi Mariani Filho
CPF: 312.010.138-95
RG: 34.562.923-1

Cargo:

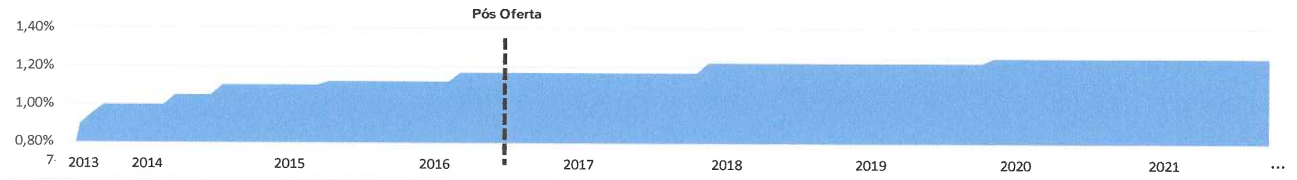
Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Estudo de Viabilidade - Fluxo de Caixa Estimado*

	Rentabilidade Esperada %a.a.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Fluxo Projetos Portfolio Atual	**20%**	**733**	**3.670**	**15.232**	**17.535**	**3.556**	**2.715**	**2.865**	**2.955**	**2.996**	**2.405**	**54.663**
Fluxo Novos Projetos	**23%**	**0**	**0**	**-7.738**	**-9.594**	**-2.009**	**4.541**	**5.498**	**1.640**	**20.118**	**23.728**	**36.182**
Fluxo Projeto Hipotético 1	29%	0	0	-103	-980	-899	1.414	2.090	0	0	0	1.523
Fluxo Projeto Hipotético 2	25%	0	0	-4.096	-2.557	2.960	3.133	3.337	3.475	939	0	7.191
Fluxo Projeto Hipotético 3	19%	0	0	-3.539	670	1.506	1.508	1.528	1.087	220	0	2.980
Fluxo Projeto Hipotético 4	25%	0	0	0	-6.726	-1.407	3.760	4.005	4.274	4.326	906	9.136
Fluxo Projeto Hipotético 5	29%	0	0	0	0	-19	-297	-1.152	-1.034	2.827	1.511	1.836
Fluxo Projeto Hipotético 6	20%	0	0	0	0	-4.151	-4.977	0	-1.563	11.806	6.897	8.013
Fluxo Projeto Hipotético 7	20%	0	0	0	0	0	0	-4.311	-4.599	0	14.413	5.503
Fluxo Total Projetos	**21%**	**733**	**3.670**	**7.494**	**7.941**	**1.547**	**7.255**	**8.363**	**4.595**	**23.114**	**26.133**	**90.845**
Receitas Financeiras		**394**	**586**	**871**	**1.355**	**666**	**516**	**659**	**667**	**959**	**3.492**	**10.165**
Despesas[1]		**-1.068**	**-921**	**-1.150**	**-1.194**	**-1.142**	**-1.200**	**-1.172**	**-1.164**	**-1.197**	**-1.185**	**-11.391**
Distribuições de Rendimentos		**-2.340**	**-5.616**	**-5.856**	**-5.856**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.096**	**-6.096**	**-6.096**	**-6.096**	**-56.052**
Saldo após Integralização 3ª Emissão		**7.658**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em Caixa		**5.378**	**3.098**	**4.457**	**6.703**	**1.774**	**2.345**	**4.099**	**2.101**	**18.881**	**41.225**	**41.225**
Distribuições de Rendimentos % base mensal		**1,17%**	**1,17%**	**1,22%**	**1,22%**	**1,25%**	**1,25%**	**1,27%**	**1,27%**	**1,27%**	**1,27%**	-
Distribuições de Rendimentos % CDI líquido de IR 15%[2]		**130%**	**148%**	**152%**	**145%**	**152%**	**149%**	**147%**	**152%**	**150%**	**151%**	-

[1] O valor correspondente à taxa de ingresso foi considerado como um redutor das despesas do fundo no ano de 2016.

[2] Projeção de CDI das curvas da BM&Fbovespa. Aplicação em % CDI com desconto de IR à aliquota de 15%.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS: HISTÓRICA E ESTIMADA (por cota)*



* O resultado do fluxo de caixa do Fundo pode sofrer alteração relevante devido a significativa quantidade de fatores que podem alterar o fluxo e o andamento dos projetos

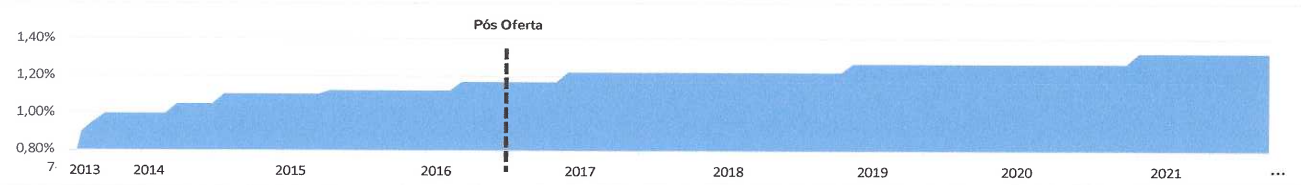
Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Estudo de Viabilidade - Fluxo de Caixa Estimado*

	Rentabilidade Esperada %a.a.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Fluxo Projetos Portfolio Atual	**20%**	**733**	**3.670**	**15.232**	**17.535**	**3.556**	**2.715**	**2.865**	**2.955**	**2.996**	**2.405**	**54.663**
Fluxo Novos Projetos	**22%**	**-28.186**	**-9.661**	**10.393**	**-4.391**	**15.131**	**8.470**	**7.826**	**3.513**	**11.938**	**91.908**	**106.942**
Fluxo Projeto Hipotético 1	29%	0	-268	-2.566	-2.355	3.704	5.460	0	0	0	0	3.975
Fluxo Projeto Hipotético 2	25%	-2.664	-12.072	5.264	5.583	5.920	6.267	4.835	0	0	0	13.131
Fluxo Projeto Hipotético 3	19%	-25.522	2.680	7.695	10.074	10.681	9.496	5.433	0	0	0	20.538
Fluxo Projeto Hipotético 4	25%	0	0	0	-17.695	4.037	6.893	7.342	7.835	7.377	779	16.570
Fluxo Projeto Hipotético 5	29%	0	0	0	0	0	-277	-2.174	-3.938	-3.004	15.745	6.352
Fluxo Projeto Hipotético 6	25%	0	0	0	0	-9.211	-5.745	6.675	7.123	7.565	9.868	16.274
Fluxo Projeto Hipotético 7	20%	0	0	0	0	0	-13.624	-14.284	-7.507	0	65.516	30.101
Fluxo Total Projetos	**21%**	**-27.453**	**-5.991**	**25.626**	**13.144**	**18.687**	**11.185**	**10.691**	**6.468**	**14.934**	**94.313**	**161.605**
Receitas Financeiras		**1.974**	**1.579**	**1.343**	**2.854**	**2.074**	**2.667**	**2.464**	**1.295**	**872**	**2.934**	**20.057**
Despesas[1]		**-1.214**	**-1.874**	**-2.487**	**-2.453**	**-2.470**	**-2.518**	**-2.611**	**-2.542**	**-2.723**	**-2.698**	**-23.590**
Distribuições de Rendimentos		**-4.973**	**-12.444**	**-12.444**	**-12.954**	**-12.954**	**-13.566**	**-13.566**	**-13.974**	**-13.974**	**-13.974**	**-124.823**
Saldo após Integralização 3ª Emissão		**52.883**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em Caixa		**21.218**	**2.489**	**14.526**	**15.117**	**20.454**	**18.222**	**15.201**	**6.448**	**5.557**	**86.132**	**86.132**
Distribuições de Rendimentos % base mensal		**1,17%**	**1,22%**	**1,22%**	**1,27%**	**1,27%**	**1,33%**	**1,33%**	**1,37%**	**1,37%**	**1,37%**	-
Distribuições de Rendimentos % CDI líquido de IR 15%[2]		**130%**	**155%**	**152%**	**151%**	**154%**	**159%**	**154%**	**164%**	**162%**	**163%**	-

[1] O valor correspondente à taxa de ingresso foi considerado como um redutor das despesas do fundo no ano de 2016.

[2] Projeção de CDI das curvas da BM&Fbovespa. Aplicação em % CDI com desconto de IR à aliquota de 15%.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS: HISTÓRICA E ESTIMADA (por cota)*



* O resultado do fluxo de caixa do Fundo pode sofrer alteração relevante devido a significativa quantidade de fatores que podem alterar o fluxo e o andamento dos projetos

ANEXO III – Resultados Cenário 3

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Estudo de Viabilidade - Fluxo de Caixa Estimado*

	Rentabilidade Esperada %a.a.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Fluxo Projetos Portfolio Atual	**20%**	**733**	**3.670**	**15.232**	**17.535**	**3.556**	**2.715**	**2.865**	**2.955**	**2.996**	**2.405**	**54.663**
Fluxo Novos Projetos	**22%**	**-62.044**	**-18.726**	**22.497**	**-3.327**	**31.901**	**23.679**	**19.003**	**21.928**	**17.102**	**142.600**	**194.613**
Fluxo Projeto Hipotético 1	29%	0	-537	-5.131	-4.709	7.408	10.919	0	0	0	0	7.950
Fluxo Projeto Hipotético 2	25%	-5.329	-24.145	10.527	11.167	11.839	12.534	9.670	0	0	0	26.263
Fluxo Projeto Hipotético 3	19%	-56.715	5.955	17.101	22.388	23.736	21.102	12.073	0	0	0	45.640
Fluxo Projeto Hipotético 4	25%	0	0	0	-32.172	7.341	12.534	13.349	14.246	13.413	1.417	30.127
Fluxo Projeto Hipotético 5	29%	0	0	0	0	0	-462	-3.624	-6.563	-5.006	26.241	10.587
Fluxo Projeto Hipotético 6	25%	0	0	0	0	-18.423	-11.490	13.349	14.246	15.130	19.736	32.548
Fluxo Projeto Hipotético 7	20%	0	0	0	0	0	-21.459	-25.814	0	-6.435	95.206	41.498
Fluxo Total Projetos	**22%**	**-61.311**	**-15.056**	**37.729**	**14.208**	**35.458**	**26.393**	**21.868**	**24.883**	**20.097**	**145.005**	**249.276**
Receitas Financeiras		**3.648**	**2.465**	**1.186**	**2.699**	**1.256**	**1.825**	**2.444**	**1.978**	**1.681**	**8.678**	**27.860**
Despesas[1]		**-1.377**	**-2.932**	**-3.907**	**-4.055**	**-4.122**	**-4.360**	**-4.387**	**-4.277**	**-4.407**	**-4.367**	**-38.192**
Distribuições de Rendimentos		**-7.898**	**-19.764**	**-20.574**	**-21.546**	**-22.194**	**-22.680**	**-22.680**	**-22.680**	**-22.680**	**-22.680**	**-205.376**
Saldo após Integralização 3ª Emissão		**103.133**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em Caixa		**36.196**	**908**	**15.342**	**6.649**	**17.046**	**18.224**	**15.470**	**15.374**	**10.066**	**136.702**	**136.702**
Distribuições de Rendimentos % base mensal		**1,17%**	**1,22%**	**1,27%**	**1,33%**	**1,37%**	**1,40%**	**1,40%**	**1,40%**	**1,40%**	**1,40%**	-
Distribuições de Rendimentos % CDI líquido de IR 15%[2]		**130%**	**155%**	**158%**	**158%**	**166%**	**167%**	**162%**	**168%**	**165%**	**166%**	-

[1] O valor correspondente à taxa de ingresso foi considerado como um redutor das despesas do fundo no ano de 2016.

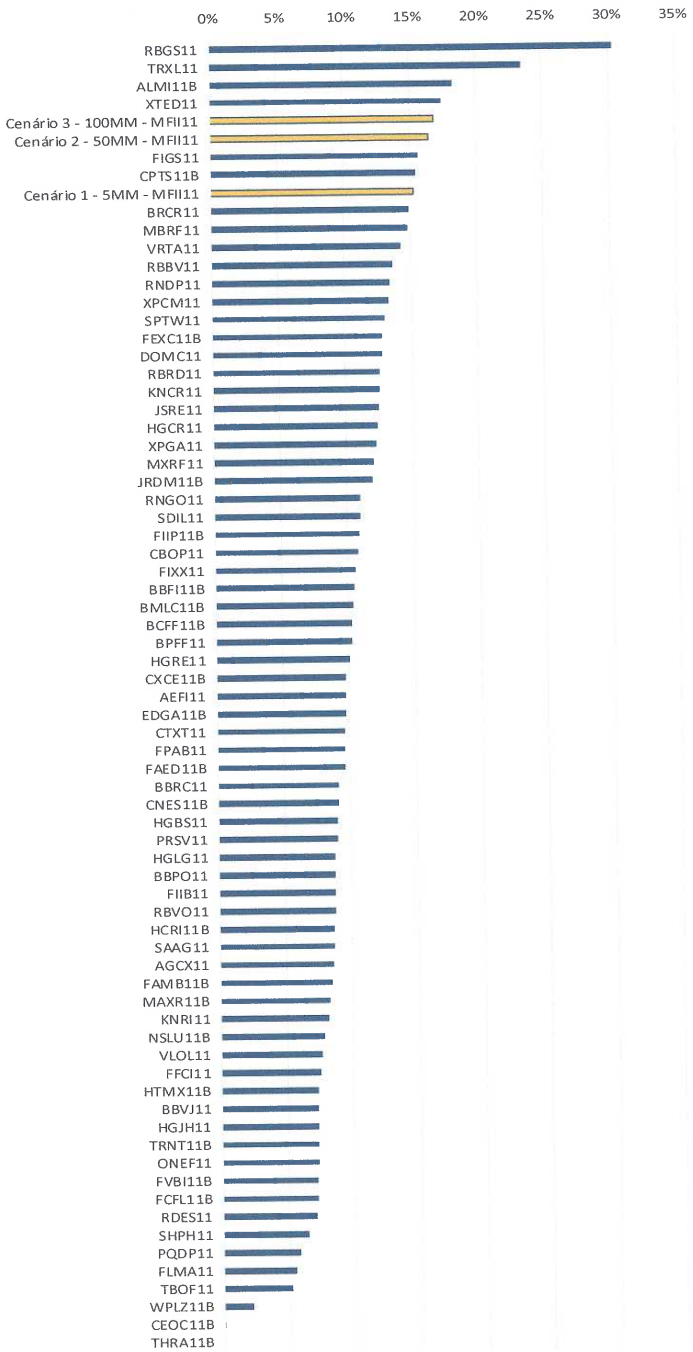
[2] Projeção de CDI das curvas da BM&Fbovespa. Aplicação em % CDI com desconto de IR à alíquota de 15%.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS: HISTÓRICA E ESTIMADA (por cota)*

* O resultado do fluxo de caixa do Fundo pode sofrer alteração relevante devido a significativa quantidade de fatores que podem alterar o fluxo e o andamento dos projetos

ANEXO IV – Comparação com investimentos de níveis de risco equivalentes

Gráfico - *Dividend Yield* Anual X FIIs



10

Tabela Fonte - *Dividend Yield* Anual X FIIs

Carteira teórica do IFIX válida para o quadrimestre Mai. a Ago. 2016		Distribuição de Rendimentos R$/cota												Preço Fechamento Jul/16	Dividend Yield 12M
Código de Negociação	Nome de Pregão	ago/15	set/15	out/15	nov/15	dez/15	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16		
RBGS11	FII RB GSB I	0,94	0,94	0,94	0,90	0,99	0,90	0,85	0,99	0,90	0,94	0,99	0,94	37,00	30%
TRXL11	FII TRX LOG	4,64	0,78	0,77	0,78	0,59	1,05	0,84	0,37	0,51	0,88	0,25	0,25	50,00	23%
ALMI11B	FII TORRE AL	22,65	27,24	20,99	26,36	27,99	29,54	30,28	31,12	30,47	33,54	31,27	31,61	1.878,90	18%
XTED11	FII TRXE COR	n.a.	0,61	0,63	0,85	0,45	0,38	0,37	0,38	0,30	0,32	0,00	n.a.	24,60	17%
FIGS11	FII GEN SHOP	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	63,99	16%
CPTS11B	FII CAPI SEC	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	2,00	1,30	1,12	1,30	1,40	1,30	1,30	101,97	15%
BRCR11	FII BC FUND	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	4,50	0,85	0,99	0,80	n.a.	95,30	15%
MBRF11	FII MERC BR	12,10	11,49	11,49	21,50	9,30	9,30	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30	805,00	15%
VRTA11	FII FATOR VE	1,35	1,29	1,23	1,22	1,34	1,35	1,39	1,39	1,33	1,41	1,45	1,37	113,00	14%
RBBV11	FII JHSF FBV	0,70	0,30	0,62	0,89	1,09	1,03	1,34	0,98	0,50	0,69	0,86	0,43	69,49	14%
RNDP11	FII BB R PAP	11,07	11,07	11,07	10,55	11,08	10,54	10,01	11,60	10,54	10,54	11,60	11,07	978,49	13%
XPCM11	FII XP MACAE	0,79	0,82	0,82	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,75	76,69	13%
SPTW11	FII SP DOWNT	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	75,80	13%
FEXC11B	FII EXCELLEN	1,14	1,00	1,15	1,16	1,29	1,18	1,21	1,28	1,14	1,00	1,11	1,35	109,75	13%
DOMC11	FII DOMO	7,53	7,57	7,48	7,46	7,55	8,16	8,45	8,62	5,33	0,00	0,00	0,00	535,00	13%
RBRD11	FII RB II	0,45	0,46	2,81	0,45	0,45	0,44	0,45	0,46	0,47	0,49	0,49	0,50	62,94	13%
KNCR11	FII KINEA RI	1,10	1,06	1,08	1,10	1,21	1,11	1,05	1,22	1,10	1,16	1,22	1,16	108,40	13%
JSRE11	FII JS REAL	1,00	1,02	1,01	1,02	1,05	1,00	0,95	1,00	0,94	0,97	0,98	0,93	95,55	12%
HGCR11	FII CSHG CRI	9,80	9,44	10,00	10,00	12,50	9,25	9,40	9,50	9,50	9,50	11,50	9,00	970,00	12%
XPGA11	FII XP GAIA	0,75	0,80	0,90	1,00	1,05	0,82	0,80	0,80	0,80	0,80	0,98	0,85	84,34	12%
MXRF11	FII MAXI REN	0,80	0,85	0,90	1,10	1,15	0,87	0,80	0,80	0,80	1,05	1,26	0,80	92,90	12%
JRDM11B	FII SHOPJSUL	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	n.a.	70,00	12%
RNGO11	FII RIONEGRO	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,68	0,73	0,73	0,73	0,73	0,72	0,74	80,69	11%
SDIL11	FII SDI LOG	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,68	0,68	0,68	0,60	0,60	0,50	0,55	71,71	11%
FIIP11B	FII RB CAP I	1,23	1,20	1,18	1,20	1,19	3,69	1,30	1,32	1,33	1,35	1,34	1,34	162,50	11%
CBOP11	FII C BRANCO	6,94	6,50	6,50	6,50	7,20	5,20	5,20	5,20	5,20	5,20	5,20	4,90	649,84	11%
FIXX11	FII FATORFIX	0,74	0,63	0,73	0,73	0,83	0,69	0,66	0,64	0,69	0,91	0,69	0,62	81,50	11%
BBFI11B	FII BB PROGR	21,17	21,13	20,99	21,17	18,85	20,87	21,04	21,29	21,13	20,92	20,86	20,86	2.400,00	10%
BMLC11B	FII BMBRC LC	0,97	1,04	0,86	0,53	0,60	0,71	0,71	0,92	0,74	0,78	0,39	0,70	87,00	10%
BCFF11B	FII BC FFII	0,61	0,60	0,60	0,60	0,61	0,61	0,60	0,50	0,50	0,92	0,60	0,56	71,10	10%
BPFF11	FII ABSOLUTO	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,67	0,67	0,67	0,67	0,95	0,72	0,67	83,60	10%
HGRE11	FII HG REAL	11,60	11,60	11,60	11,10	11,10	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10	1.280,00	10%
CXCE11B	FII CX CEDAE	15,27	16,47	16,34	16,48	16,51	16,07	16,33	16,56	16,21	16,53	16,56	16,18	2.020,00	10%
AEFI11	FII AESAPAR	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	132,30	10%
EDGA11B	FII GALERIA	0,50	0,76	0,51	0,51	0,51	0,47	0,66	0,76	0,48	0,46	0,44	0,42	67,08	10%
CTXT11	FII C TEXTIL	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	3,75	10%
FPAB11	FII A BRANCA	2,75	2,75	2,75	2,75	2,65	2,55	2,45	2,40	2,35	2,35	2,30	2,15	315,80	10%
FAED11B	FII ANH EDUC	1,45	1,48	1,35	1,34	1,47	1,45	1,46	2,03	1,54	1,54	1,57	1,55	190,94	10%
BBRC11	FII BB CORP	0,46	0,46	0,75	0,51	2,50	0,51	0,56	0,56	0,76	0,67	0,94	0,70	103,01	9%
CNES11B	FII CENESP	0,80	0,82	0,90	0,82	0,79	0,74	0,45	0,75	0,69	0,72	0,53	0,52	94,01	9%
HGBS11	FII CSHGSHOP	13,80	13,80	13,80	13,80	13,80	13,80	13,80	13,80	13,80	13,80	13,80	13,80	1.845,00	9%
PRSV11	FII P VARGAS	5,70	5,79	3,55	3,58	3,45	3,45	3,45	3,30	3,38	3,16	3,27	3,37	510,02	9%
HGLG11	FII CSHG LOG	8,70	8,70	8,70	8,70	8,70	8,70	8,70	8,70	8,70	8,70	8,70	8,70	1.188,00	9%
BBPO11	FII BB PRGII	0,87	0,87	0,87	0,87	0,96	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	120,00	9%
FIIB11	FII INDL BR	1,83	1,81	1,45	1,63	2,29	2,37	1,32	1,90	1,50	2,75	2,92	1,90	271,00	9%
RBVO11	FII RIOBCRI2	0,70	0,65	0,40	0,40	0,40	0,40	0,60	0,60	0,60	0,70	0,85	0,62	79,50	9%
HCRI11B	FII CRIANCA	1,96	1,99	1,13	2,18	2,15	2,11	2,08	2,12	2,09	2,19	2,18	2,16	279,98	9%
SAAG11	FII SANT AGE	0,73	0,73	0,73	0,73	0,76	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,80	0,82	106,70	9%
AGCX11	FII AG CAIXA	8,00	8,00	8,00	8,00	8,40	8,40	8,40	8,40	8,40	8,40	8,40	8,80	1.159,50	9%
FAMB11B	FII ALMIRANT	22,65	27,24	20,99	26,36	27,99	29,54	30,28	31,12	30,47	33,54	31,27	31,61	4.085,00	8%
MAXR11B	FII MAX RET	2,36	6,71	6,56	7,40	32,00	6,01	5,78	7,81	5,59	6,04	28,83	n.a.	1.400,00	8%
KNRI11	FII KINEA	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	135,20	8%
NSLU11B	FII LOURDES	1,70	1,71	1,68	1,70	1,71	1,71	1,73	1,71	1,70	1,89	1,95	n.a.	244,49	8%
VLOL11	FII OLIMPIA	0,43	0,43	0,44	0,45	0,41	0,45	0,46	0,49	0,50	0,45	0,55	0,49	72,98	8%
FFCI11	FII RIOB RC	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	1,61	7%
HTMX11B	FII HOTEL MX	0,68	0,70	0,70	1,50	1,55	0,42	1,12	0,42	0,50	0,41	0,51	1,16	132,05	7%
BBVI11	FII C JARDIM	0,35	0,35	0,27	0,27	0,84	0,14	0,27	0,27	0,27	0,27	0,45	0,27	55,00	7%
HGJH11	FII CSHGJHSF	8,70	8,70	8,40	8,10	8,10	7,80	7,80	7,80	7,80	7,80	7,80	7,80	1.325,00	7%
TRNT11B	FII TORRE NO	0,75	1,98	0,69	1,03	0,97	0,94	0,66	0,97	1,03	0,87	0,86	0,53	155,00	7%
ONEF11	FII THE ONE	6,40	6,40	6,40	6,40	8,00	4,10	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	3,90	850,00	7%
FVBI11B	FII VBI 4440	0,55	0,71	0,53	0,51	0,51	0,53	0,53	0,52	0,57	0,60	0,50	n.a.	84,81	7%
FCFL11B	FII CAMPUSFL	9,37	9,39	9,39	9,44	9,76	9,87	9,96	10,16	10,04	10,20	10,58	10,29	1.660,00	7%
RDES11	FII RD ESCRI	0,60	0,57	0,44	0,47	0,37	0,39	0,13	0,39	0,25	0,20	0,23	0,18	59,90	7%
SHPH11	FII HIGIENOP	3,00	3,15	3,50	3,80	4,15	3,00	5,00	3,20	3,20	3,30	3,40	3,40	660,00	6%
PQDP11	FII D PEDRO	4,37	12,71	7,99	10,21	12,34	12,99	12,60	13,00	10,05	10,12	10,97	n.a.	2.020,00	6%
FLMA11	FII S F LIMA	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	2,17	6%
TBOF11	FII TBOFFICE	0,30	0,29	0,28	0,27	0,26	0,30	0,38	0,28	0,21	0,20	0,18	0,22	62,00	5%
WPLZ11B	FII W PLAZA	0,10	0,10	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	n.a.	68,99	2%
CEOC11B	FII CEO CCP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	61,48	0%
THRA11B	FII BM THERA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74,50	0%

(1) Quantidade teórica valida para o período de vigência da carteira, sujeita a alterações somente no caso de distruibuição de proventos (dividendo, bonificação e subscrição) pelas empresas.

(2) Participação relativa das ações da carteira, divulgada para a abertura dos negócios do dia 02/05/2016, sujeita a alterações em função das evoluções dos preços desses papéis.

Fonte: site BM&Fbovespa http://www.bmfbovespa.com.br/

11

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ nº 16.915.968/0001-88
Data da Demonstração: 31/12/2013

Tel.: +55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdobrazil.com.br

Rua Major Quedinho 90
Consolação – São Paulo, SP - Brasil
01050-030

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores e Cotistas do
Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações contábeis do **Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente, se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião as demonstrações contábeis anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário**, em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

São Paulo, 28 de março de 2014.

BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Alfredo Ferreira Marques Filho
Contador CRC 1 SP 154954/O-3

David Elias Fernandes Marinho
Contador CRC 1 SP 245857/O-3

MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88

Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ(MF) 00.806.535/0001-54

BALANÇO PATRIMONIAL LEVANTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

Valores em Reais

ATIVO	**31/12/13**
CIRCULANTE	**12.497.184**
Disponibilidades	**1.366**
Bancos conta movimento	714
Conta corrente junto administradora	652
Aplicação interfinanceira de liquidez	**3.668.042**
Títulos livres	3.668.042
Títulos e valores mobiliários	**8.798.011**
Títulos livres	8.798.011
Outros valores a receber	**29.765**
Despesas antecipadas	29.765
TOTAL DO ATIVO	**12.497.184**
PASSIVO	
CIRCULANTE	**167.221**
Encargos a Pagar	**167.221**
Rendimentos a distribuir	122.700
Taxa de administração	44.521
TOTAL DO PASSIVO	**167.221**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**12.329.963**
Cotas por classe	**12.270.000**
Cotas integralizadas	12.270.000
Reserva de lucros	**59.963**
Reserva de lucros	59.963
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**12.497.184**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88

Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ(MF) 00.806.535/0001-54

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PERÍODO DE 01 DE MARÇO DE 2013 (INÍCIO DAS ATIVIDADES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2013

Valores em Reais

Período de:	**01/03/2013 a 31/12/2013**
Outros ativos financeiros	**1.164.751**
Ajuste ao valor de mercado	489.981
Resultado na venda	282.398
Renda de aplicações financeiras	326.672
Taxa de ingresso	65.700
Outras receitas/despesas	**(474.353)**
Despesa de taxa de administração	(300.000)
Despesa de taxa de performance	(14.521)
Taxa da CVM	(2.874)
Prestação de serviços	(148.149)
Outras despesas administrativas	(7.442)
Outras despesas	(1.367)
RESULTADO DO PERÍODO	**690.398**
Quantidade de cotas	122.700
Lucro por cota	5,63
Rentabilidade % (lucro /patrimônio líquido)	5,60

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88
Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ(MF) 00.806.535/0001-54
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
PERÍODO DE 01 DE MARÇO DE 2013 (INÍCIO DAS ATIVIDADES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2013

Valores em Reais

	Período de: 01/03/2013 a 31/12/2013
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de juros e produto da venda de TVM,	1.099.051
Recebimento de outras rendas	116
Pagamento de taxa de administração	(270.000)
Pagamento de taxa da CVM	(3.150)
Pagamento de consultoria jurídica	(134.657)
Pagamento de outros serviços	(18.311)
Demais pagamentos	(33.596)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**639.453**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	12.335.700
Distribuição de rendimentos	(507.735)
Caixa líquido proveniente da atividades de financiamento	**11.827.965**
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	**12.467.418**
Caixa e equivalente de caixa no Início do período	**-**
Caixa e equivalente de caixa no final do período	**12.467.418**
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**12.467.418**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88

Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ(MF) 00.806.535/0001-54

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PERÍODO DE 01 DE MARÇO DE 2013 (INÍCIO DAS ATIVIDADES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2013

Valores em Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de Lucros	Lucros acumulados	Total
Saldos em 01 de março de 2013	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	12.270.000	-	-	12.270.000
Lucro do período	-	-	690.398	690.398
Resultado a distribuir	-	-	(630.435)	(630.435)
Reserva de lucros	-	59.963	(59.963)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2013	12.270.000	59.963	-	12.329.963

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário, administrado por Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 10 de setembro de 2012 e iniciou suas operações em 01 de março de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e investidores qualificados que tenham por objeto investimento de longo prazo, sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio de aquisição de Ativos Imobiliários, com a contratação de Empreendedora para o Desenvolvimento Imobiliário e posterior alienação dos Ativos imobiliários beneficiados.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, e suas alterações.

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações contábeis

3.1. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2. Aplicações interfinanceiras de liquidez

Estão representados por aplicações em títulos públicos – Letras do Tesouro Nacional (LTN).

3.3 Títulos e Valores Mobiliários

Estão representados por Cotas de Fundos de Investimento e por Ações em Companhias Fechadas, pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

3.4. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.5. Apuração do resultado

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

3.6. Estimativas contábeis

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

3.7. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

3.8. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Títulos e valores mobiliários

Composição por montante, natureza da entidade emissora e faixa de vencimento:

	2013			
Títulos para negociação	**Natureza**	**Quantidade**	**Valor de custo**	**Sem vencimento Valor de Mercado**
Cotas de fundos de investimento	Privada	874	87.400	81.011
FII XP Macae		874	87.400	81.011
Ações de Companhias fechadas	Privada	3.268.904	8.227.018	8.717.000
GPL SCP Vanguarda - ON		80	1.017.812	1.030.812
MAXCASA Empreend. Imobiliários - ON		3.268.689	3.268.689	3.704.440
Miriade Construtora - ON		80	1.009.987	1.017.352
Terra Brasilis Participações - ON		55	2.930.530	2.964.396
Total		**3.269.778**	**8.314.418**	**8.798.011**

O valor de mercado é apurado com base nas taxas divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA e BM&FBOVESPA S.A., e com base nos valores de cotas divulgados pelos respectivos administradores dos fundos de investimentos nos quais o Fundo mantém aplicações.

5. Emissão e resgate de cotas

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

Após a primeira emissão, a aquisição de novas cotas será efetuada mediante a cobrança da taxa de ingresso estabelecida no regulamento.

As cotas terão seu valor calculado diariamente, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Não haverá resgate de cotas.

6. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos 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, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o décimo dia útil do mês subsequente ao período de apuração; e, somente farão jus aos rendimentos os cotistas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último dia útil do mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos à incidência de imposto de renda retido na fonte.

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2013 o patrimônio líquido está representado por 122.700 cotas com valor patrimonial de R$ 100,48869193.

8. Taxa de administração e de performance

a) Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração equivalente a 2,0% ao ano, calculada sobre o capital integralizado, deduzidas eventuais amortizações, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sendo que:

- 0,15% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo de R$ 20.000 (vinte mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;
- 1,85%, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo de R$ 10.000 (dez mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;

b) Taxa de Performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga anualmente, até o quinto dia do primeiro mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, independente da Taxa de Administração. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último dia útil de cada mês, conforme mencionado no Regulamento do Fundo.

Foram provisionados no exercício de 2013 o montante de R$ 300.000 a título de taxa de administração; e, R$ 14.521 a título de taxa de performance.

9. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extra judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

10. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

A rentabilidade do Fundo e o valor de cota foram os seguintes:

Data	Valor da Cota	Rentabilidade em % Fundo	
		Mensal	Acumulada
01/03/13	100,00		
31/03/13	99,92	(0,08)	(0,08)
30/04/13	99,48	(0,43)	(0,52)
31/05/13	99,52	0,03	(0,48)
30/06/13	99,62	0,10	(0,38)
31/07/13	100,01	0,39	0,01
31/08/13	100,45	0,44	0,45
30/09/13	100,28	(0,17)	0,28
31/10/13	100,44	0,16	0,44
30/11/13	100,50	0,06	0,50
31/12/13	100,49	(0,01)	0,49

11. Riscos associados ao Fundo

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

(i) **Risco de liquidez:** os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o quotista interessado em alienar suas cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação. O quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar;

(ii) **Dificuldades financeiras do incorporador/construtor:** o empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo;

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

(iv) **Riscos de mercado:** os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;

(v) **Risco de descontinuidade:** nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato;

(vi) **Risco de crédito:** consiste no risco de os emissores de títulos de renda fixa ou variável que integram a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros e correção monetária de suas dívidas para com o Fundo, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, o Fundo pode não conseguir alugar determinado imóvel conforme suas previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos na mesma região e ausência de demanda. Nesses casos, o investimento no Fundo poderá gerar retornos diferentes ou até prejuízos;

(vii) **Risco de desapropriação:** de acordo com o sistema legal brasileiro, o bem imóvel poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo;

(viii) **Outros riscos exógenos ao controle da Administradora:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros e imobiliários integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das cotas;

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

12. Transações com partes relacionadas

O Fundo não possui transações com partes relacionadas.

13. Outras informações

(a) O Fundo apresentou, no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 uma rentabilidade de 5,07% sobre o seu patrimônio líquido;
(b) Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%;
(c) Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço;
(d) As demonstrações contábeis do fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT CRC 1 SP110330/O-6

RELATÓRIO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Senhores Quotistas,

É com satisfação que colocamos à apreciação de V.Sas., o Relatório da Instituição Administradora e as demonstrações financeiras de acordo com a IN 516 da CVM, do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº **16.915.968/0001-88**, relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

O Fundo **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**, foi constituído em 10 de setembro de 2012 e iniciou suas operações em 01 de março de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e investidores qualificados que tenham por objeto investimento de longo prazo, sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio de aquisição de Ativos Imobiliários, com a contratação de Empreendedora para o Desenvolvimento Imobiliário e posterior alienação dos Ativos imobiliários beneficiados.

Política de Investimento

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

O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários:

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

Os Ativos Imobiliários deverão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de promover o Desenvolvimento Imobiliário, por meio da contratação de Empreendedora, e posterior alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados ou, ainda, de auferir ganhos de capital ao Fundo por meio da compra e venda desses Ativos Imobiliários.

Os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação por empresa especializada e independente, conforme Anexo I da Instrução CVM 472, o qual deverá ser aprovado pelo Gestor, observadas as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

Os investimentos realizados pelo Fundo serão analisados, aprovados e deliberados por um Comitê de Investimentos, que será composto por três membros indicados pela Gestora, que poderão ser ou não integrantes do quadro de sócios ou de funcionários desta, a serem oportunamente indicados por esta. Todas as decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas pela unanimidade de seus integrantes.

O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em títulos ou valores mobiliários nos termos dos artigos 45 e 46 da Instrução CVM 472.

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

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

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

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

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

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

Relação dos Investimentos no período

	2013			
				Sem vencimento
Títulos para negociação	**Natureza**	**Quantidade**	**Valor de custo**	**Valor de Mercado**
Cotas de fundos de investimento	Privada	874	87.400	81.011
FII XP Macae		874	87.400	81.011
Ações de Companhias fechadas	Privada	3.268.904	8.227.018	8.717.000
GPL SCP Vanguarda - ON		80	1.017.812	1.030.812
MAXCASA Empreend. Imobiliários - ON		3.268.689	3.268.689	3.704.440
Miriade Construtora - ON		80	1.009.987	1.017.352
Terra Brasilis Participações - ON		55	2.930.530	2.964.396
Total		**3.269.778**	**8.314.418**	**8.798.011**

Outras Informações

O Fundo apresentou, no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 uma rentabilidade de 5,07% sobre o seu patrimônio líquido;

São Paulo, 31 de março de 2014

Planner Corretora de Valores S.A.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 16.915.968/0001-88
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Relatório dos auditores independentes

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2014

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: nº 16.915.968/0001-88
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2014

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Balanços patrimoniais

Demonstração do resultado do exercício

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Tel.: +55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdobrazil.com.br

Rua Major Quedinho 90
Consolação – São Paulo, SP - Brasil
01050-030

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores e Cotistas do
Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações contábeis do **Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente, se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

BDO RCS Auditores Independentes, uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da BDO International Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas membro da BDO.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião as demonstrações contábeis anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário**, em 31 de dezembro de 2014, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

São Paulo, 30 de março de 2015.

BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Alfredo Ferreira Marques Filho
Contador CRC 1 SP 154954/O-3

David Elias Fernandes Marinho
Contador CRC 1 SP 245857/O-3

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I - FII

CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88

Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ(MF) 00.806.535/0001-54

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM

Valores em Reais

ATIVO	**31/12/14**	**31/12/13**
CIRCULANTE	**15.350.368**	**12.497.184**
Disponibilidades	**808**	**1.366**
Bancos conta movimento	316	714
Conta corrente junto administradora	492	652
Aplicação interfinanceira de liquidez	**-**	**3.668.042**
Títulos livres	-	3.668.042
Títulos e valores mobiliários	**15.323.944**	**8.798.011**
LCI	1.974.086	-
Cotas de fundos de investimentos	11.254	81.011
Ações de Cias fechadas	13.338.604	8.717.000
Outros valores a receber	**25.616**	**29.765**
Despesas antecipadas	25.616	29.765
TOTAL DO ATIVO	**15.350.368**	**12.497.184**
PASSIVO		
CIRCULANTE	**281.153**	**167.221**
Encargos a Pagar	**281.153**	**167.221**
Rendimentos a distribuir	165.000	122.700
Taxa de administração	116.153	44.521
TOTAL DO PASSIVO	**281.153**	**167.221**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**15.069.215**	**12.329.963**
Cotas por classe	**15.000.000**	**12.270.000**
Cotas integralizadas	15.000.000	12.270.000
Reservas	**69.215**	**59.963**
Reservas de lucros	69.215	59.963
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**15.350.368**	**12.497.184**

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. — Administrador

REINALDO DANTAS — Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I - FII
CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88
Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ(MF) 00.806.535/0001-54

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

Valores em Reais

Períodos findos em:	31/12/14	31/12/13
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receitas de juros	238.342	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	**238.342**	**-**
Resultado líquido das atividades imobiliárias	**238.342**	**-**
Outros ativos financeiros	**2.029.158**	**1.164.751**
Ajuste ao valor de mercado	1.208.877	489.981
Resultado na venda	181.188	282.398
Renda de aplicações financeiras	611.793	326.672
Taxa de ingresso	27.300	65.700
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício		
Outras receitas/despesas	**(549.808)**	**(474.353)**
Despesa de taxa de administração	(360.000)	(300.000)
Despesa de taxa de performance	(86.153)	(14.521)
Despesa de auditoria	(16.667)	-
Taxa da CVM	(7.259)	(2.874)
Taxa de custódia	(18.994)	-
Prestação de serviços	(9.002)	(148.149)
Outras despesas administrativas	(12.980)	(7.442)
Outras receitas e (despesas)	(38.753)	(1.367)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	**1.717.692**	**690.398**
Quantidade de cotas	150.000	122.700
Lucro por cota	11,45128	5,62672
Rentabilidade % (resultado líquido /patrimônio líquido médio)	12,79632	5,59935

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I - FII
CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88
Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ(MF) 00.806.535/0001-54

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

Valores em Reais

	31/12/14	31/12/13
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Títulos e valores mobiliários	(4.285.734)	(7.698.959)
Recebimento de outras rendas	27.300	116
Pagamento de taxa de administração	(374.521)	(270.000)
Pagamento de taxa da CVM	(7.200)	(3.150)
Pagamento de Auditoria e Consultoria	(20.356)	(134.657)
Pagamento de outros serviços	(27.531)	(18.311)
Demais pagamentos	(44.418)	(33.596)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(4.732.460)**	**(8.158.557)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	2.730.000	12.335.700
Amortização de cotas	-	(507.735)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(1.666.140)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**1.063.860**	**11.827.965**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(3.668.600)**	**3.669.408**
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	**3.669.408**	**-**
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	**808**	**3.669.408**
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**(3.668.600)**	**3.669.408**

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I - FII

CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88

Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ(MF) 00.806.535/0001-54

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

Valores em Reais

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 01 de março de 2013	-	-	-
Integralização de cotas no período	12.270.000		12.270.000
Resultado a distribuir		(630.435)	(630.435)
Lucro do período		690.398	690.398
Saldos em 31 de dezembro de 2013	12.270.000	59.963	12.329.963
Integralização de cotas no período	2.730.000		2.730.000
Lucro do período		1.717.692	1.717.692
Distribuição de rendimentos		(1.708.440)	(1.708.440)
Saldos em 31 de dezembro de 2014	15.000.000	69.215	15.069.215

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado por Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 10 de setembro de 2012 e iniciou suas operações em 01 de março de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e investidores qualificados que tenham por objeto investimento de longo prazo, sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio de aquisição de Ativos Imobiliários, com a contratação de Empreendedora para o Desenvolvimento Imobiliário e posterior alienação dos Ativos imobiliários beneficiados.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

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

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, e suas alterações.

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2. Aplicações interfinanceiras de liquidez

Estão representados por aplicações em títulos públicos – Letras do Tesouro Nacional (LTN).

3.3 Títulos e Valores Mobiliários

Estão representados por Cotas de Fundos de Investimento e por Ações em Companhias Fechadas, pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

3.4. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.5. Apuração do resultado

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

3.6. Estimativas contábeis

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

3.7. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

3.8. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Títulos e valores mobiliários

Composição por montante, natureza da entidade emissora e faixa de vencimento:

		2014		
Títulos para negociação	**Natureza**	**Quantidade**	**Valor de custo**	**Sem vencimento Valor de Mercado**
Cotas de fundos de investimento	Privada	375	11.254	11.254
Itaú Soberano Referencial DI LP FI		375	11.254	11.254
Ações de Companhias fechadas	Privada	5.283.436	11.639.751	13.338.604
FTA SCP Iracemapolis – PN		1	3.000.000	3.070.682
MAXCASA Empreend. Imobiliários - ON		4.323.300	4.323.300	5.754.517
Miriade Construtora - ON		80	681.897	685.045
Terra Brasilis Participações - ON		55	2.674.554	2.713.475
MTO Reluma I Empreend. – ON		960.000	960.000	1.114.885
Total		**5.283.811**	**11.651.005**	**13.349.858**

		2013		
Títulos para negociação	**Natureza**	**Quantidade**	**Valor de custo**	**Sem vencimento Valor de Mercado**
Cotas de fundos de investimento	Privada	874	87.400	81.011
FII XP Macae		874	87.400	81.011
Ações de Companhias fechadas	Privada	3.268.904	8.227.018	8.717.000
GPL SCP Vanguarda - ON		80	1.017.812	1.030.812
MAXCASA Empreend. Imobiliários - ON		3.268.689	3.268.689	3.704.440
Miriade Construtora - ON		80	1.009.987	1.017.352
Terra Brasilis Participações - ON		55	2.930.530	2.964.396
Total		**3.269.778**	**8.314.418**	**8.798.011**

O valor de mercado é apurado com base nas taxas divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA e BM&FBOVESPA S.A., e com base nos valores de cotas divulgados pelos respectivos administradores dos fundos de investimentos nos quais o Fundo mantém aplicações.

5. Emissão e resgate de cotas

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

Após a primeira emissão, a aquisição de novas cotas será efetuada mediante a cobrança da taxa de ingresso estabelecida no regulamento.

As cotas terão seu valor calculado diariamente, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Não haverá resgate de cotas.

6. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos 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, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o décimo dia útil do mês subsequente ao período de apuração; e, somente farão jus aos rendimentos os cotistas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último dia útil do mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos à incidência de imposto de renda retido na fonte.

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2014 o patrimônio líquido está representado por 150.000 cotas (122.700 em 2013) com valor patrimonial de R$100,461432 (R$100,48869193 em 2013).

8. Taxa de administração e de performance

a) Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração equivalente a 2,0% ao ano, calculada sobre o capital integralizado, deduzidas eventuais amortizações, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sendo que:

- 0,15% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo de R$ 20.000 (vinte mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;
- 1,85%, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo de R$ 10.000 (dez mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;

b) Taxa de Performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga anualmente, até o quinto dia do primeiro mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, independente da Taxa de Administração. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último dia útil de cada mês, conforme mencionado no Regulamento do Fundo.

Foram provisionados no exercício de 2014 o montante de R$ 360.000 (R$ 300.000 em 2013) a título de taxa de administração, e R$ 86.153 (R$ 14.521 em 2013) a título de taxa de performance.

9. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extra judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

10. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

A rentabilidade do Fundo e o valor de cota foram os seguintes:

Data	Valor da Cota	Rentabilidade em %	
		Fundo	
		Mensal	Acumulada
31/12/13	100,49	-	-
31/01/14	100,52	0,03	0,03
28/02/14	100,70	0,19	0,21
31/03/14	100,82	0,12	0,33
30/04/14	101,39	0,56	0,90
30/05/14	101,99	0,59	1,49
30/06/14	101,18	0,80	0,68
31/07/14	101,22	0,05	0,73
29/08/14	101,14	(0,08)	0,65
30/09/14	101,47	(0,33)	0,98
31/10/14	100,78	(0,68)	0,29
28/11/14	100,41	(0,37)	(0,08)
31/12/14	100,46	0,05	(0,03)

11. Riscos associados ao Fundo

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

(i) **Risco de liquidez:** os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o quotista interessado em alienar suas cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação. O quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar;

(ii) **Dificuldades financeiras do incorporador/construtor:** o empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo;

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

(iv) Riscos de mercado: os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;

(v) Risco de descontinuidade: nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato;

(vi) Risco de crédito: consiste no risco de os emissores de títulos de renda fixa ou variável que integram a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros e correção monetária de suas dívidas para com o Fundo, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, o Fundo pode não conseguir alugar determinado imóvel conforme suas previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos na mesma região e ausência de demanda. Nesses casos, o investimento no Fundo poderá gerar retornos diferentes ou até prejuízos;

(vii) Risco de desapropriação: de acordo com o sistema legal brasileiro, o bem imóvel poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo;

(viii) Outros riscos exógenos ao controle da Administradora: o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros e imobiliários integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das cotas;

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

12. Transações com partes relacionadas

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2014 o Fundo possuía além da taxa de administração mencionada na nota nº 8 um saldo a pagar de R$116.153 (R$ 44.521 em 2013) junto ao seu Administrador Planner Corretora de Valores S.A.

13. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

14. Outras informações

(a) Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%;

(b) Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço;

(c) As demonstrações contábeis do fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT CRC 1 SP110330/O-6

Relatório do Administrador – 2º Semestre de 2014

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 16.915.968/0001-88

Em conformidade com o Art. 39 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, apresentamos o relatório do administrador do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário.

I – Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período.

No 2º Semestre de 2014, foi prorrogado o prazo para distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII, sendo que foram subscritas e integralizadas 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas a R$100,00 (cem reais) por cota, totalizando um montante de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

O FII realizou nesse período um novo investimento em empreendimentos imobiliários com o objetivo de auferir ganhos de capital ao promover o Desenvolvimento Imobiliário. Também foram realizados investimentos em renda fixa e em cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

Um dos empreendimentos do fundo foi finalizado, após receber os resultados de sua participação.

Na tabela situada no item III "c", são encontrados os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas e a rentabilidade apurada no período.

II – Programa de investimentos para o semestre seguinte.

Durante o próximo semestre, o Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII analisará novas oportunidades de investimento e caso identifique empreendimentos imobiliários atrativos realizará novos investimentos.

III – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

A atividade econômica fechou o ano de 2014 com leve alta de 0,1%, considerando a metodologia atualizada de cálculo do PIB realizada pelo IBGE, este foi o menor resultado dos últimos 5 anos. A inflação medida pelo IPCA acumulou alta de 6,41% no ano, a maior desde 2011, mas se manteve abaixo do teto da meta do Banco Central. Frente a este cenário, o Comitê de Política Monetária (Copom) definiu em sua última reunião do ano a meta da taxa SELIC em 12,75%, maior alta desde agosto de 2011. No comunicado divulgado pelo BC, o texto informa que o Comitê avalia que o esforço adicional de política monetária tende a ser implementado com parcimônia.

O Setor da construção civil encerrou o ano de 2014 com uma taxa de desocupação de 7,3%, de acordo com Pesquisa Mensal de Emprego realizada pelo IBGE nas regiões metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre. Em dezembro de 2013, a taxa de desocupação era de 7,6%, uma leve redução no ano.

Com relação aos custos da construção, o CUB Médio Brasil (CUB Estaduais, divulgados pelos Sinduscon) encerrou o mês de dezembro de 2014 a R$ 1.145,42 por m², variação de 6,02% desde dezembro de 2013 e o INCC apresentou alta de 6,95% no ano de 2014.

Em 2014 o volume de empréstimos para compra e construção de imóveis, com recursos provenientes da poupança, foi de R$ 112,8 bilhões, volume 3,37% superior ao verificado no ano de 2013, de acordo com dados publicados pela Abecip. No ano de 2014 foram financiados 538,3mil imóveis, 1,6% a mais do que no ano anterior.

Os preços do m² anunciados registraram aumento de 6,7% no ano de 2014, de acordo com publicação do Índice FipeZap. O preço médio do m² anunciado ficou entre R$ 10.893 (Rio de Janeiro) e R$ 3.386 (Contagem), São Paulo apresentou média de R$ 8.351 ainda de acordo com este índice.

b) As perspectivas da administração para o semestre seguinte;

A expectativa para o semestre seguinte é continuar com o processo de análise e seleção de novas oportunidades de investimento para o Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII.

c) O valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.

Investimentos	Montante Investido		Valor de Mercado		Receita Auferida	Rentabilidade
	até 1ºS - 2014	2ºS - 2014	1ºS - 2014	2ºS - 2014	2ºS - 2014	2ºS - 2014
MaxHaus Santos	3.511.689,90	811.610,10	4.460.688,81	5.754.516,84	482.217,93	9,15%
Villa Maiori / Villa Di Capri	1.059.640,92	0,00	960.263,25	685.045,19	37.325,27	3,89%
Vanguard Convenience	2.500.000,00	0,00	141.182,99	0,00	1.763,89	1,25%
Jardins da Serra	3.000.000,00	0,00	2.845.210,14	2.713.475,23	219.267,16	7,71%
Way Parque das Nações	278.400,00	681.600,00	300.734,98	1.114.885,41	132.550,43	13,49%
Campo Verde	0,00	3.000.000,00	0,00	3.070.681,75	70.681,75	2,36%

IV – Relação das obrigações contraídas no período.

Encargos	2ºS -2014	
	Valor R$ Mil	% PL Médio
Despesas de Serviços do Sistema Financeiro	20,78	0,14%
Despesas de Serviços Técnicos Especializados	21,02	0,14%
Despesas de Taxa de Administração do Fundo	266,15	1,77%
Outras Despesas Administrativas	0,07	0,00%
Total	308,02	2,05%

V – Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres.

Rentabilidade das cotas do FII				
Semestre	1ºS - 2013	2ºS - 2013	1ºS – 2014	2ºS - 2014
Variação no Semestre	-0,38%	6,49%	6,98%	5,92%

VI – O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário.

Valor Patrimonial da Cota				
Semestre	1º S - 2013	2º S - 2013	1º S – 2014	2º S - 2014
Valor da Cota	99,62	100,49	101,18	100,46

VII – A relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Encargos	1ºS -2013		2ºS -2013		1ºS -2014		2ºS -2014	
	Valor R$ Mil	% PL Médio	Valor R$ Mil	% PL Médio	Valor R$ Mil	% PL Médio	Valor R$ Mil	% PL Médio
Despesas de Serviços do Sistema Financeiro	8,86	0,16%	7,15	0,06%	18,39	0,15%	20,78	0,14%
Despesas de Serviços Técnicos Especializados	68,00	1,20%	67,01	0,55%	4,65	0,04%	21,02	0,14%
Despesas de Taxa de Administração do Fundo	120,00	2,11%	194,52	1,59%	180,00	1,47%	266,15	1,77%
Outras Despesas Administrativas	0,31	0,01%	7,14	0,06%	0,00	0,00%	0,07	0,00%
Total	197,2	3,47%	275,82	2,25%	203,04	1,65%	308,02	2,05%

VIII. Agradecimentos

Estamos à disposição para eventuais esclarecimentos, bem como gostaríamos de agradecer aos Senhores Cotistas a confiança e preferência aqui depositada.

Planner Corretora de Valores S.A.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 16.915.968/0001-88
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Relatório dos auditores independentes

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: nº 16.915.968/0001-88
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Balanços patrimoniais

Demonstrações do resultado do exercício

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Tel.: +55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdobrazil.com.br

Rua Major Quedinho 90
Consolação – São Paulo, SP - Brasil
01050-030

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores e Cotistas do
Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações contábeis do **Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo")**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente, se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Administração do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião as demonstrações contábeis anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário**, em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

São Paulo, 29 de março de 2016.

BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Alfredo Ferreira Marques Filho
Contador CRC 1 SP 154954/O-3

David Elias Fernandes Marinho
Contador CRC 1 SP 245857/O-3

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em reais)

ATIVO	31/12/15	31/12/14
CIRCULANTE	**19.261.463**	**15.350.368**
Disponibilidades	**24.815**	**808**
Bancos conta movimento	4.432	316
Conta corrente junto administradora	20.383	492
Títulos e valores mobiliários	**19.072.982**	**15.323.944**
LCI	-	1.974.086
Cotas de fundos de investimentos	317.256	11.254
Ações de Cias fechadas	18.755.726	13.338.604
Devedores diversos - país	**163.200**	**-**
Outros valores a receber	**466**	**25.616**
Despesas antecipadas	466	25.616
TOTAL DO ATIVO	**19.261.463**	**15.350.368**

PASSIVO		
CIRCULANTE	**284.950**	**281.153**
Encargos a Pagar	**284.950**	**281.153**
Rendimentos a distribuir	206.080	165.000
Taxa de administração	78.870	116.153
TOTAL DO PASSIVO	**284.950**	**281.153**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**18.976.513**	**15.069.215**
Cotas por classe	**18.400.000**	**15.000.000**
Cotas integralizadas	18.400.000	15.000.000
Reservas	**576.513**	**69.215**
Reservas de lucros	576.513	69.215
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**19.261.463**	**15.350.368**

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88

Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em reais)

Descrição	31/12/15	31/12/14
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receitas de juros	58.270	238.342
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	**58.270**	**238.342**
Resultado líquido das atividades imobiliárias	**58.270**	**238.342**
Outros ativos financeiros	**3.304.761**	**2.029.158**
Ajuste ao valor de mercado	2.588.006	1.208.877
Resultado na venda	131.487	181.188
Renda de aplicações financeiras	551.268	611.793
Taxa de ingresso	34.000	27.300
Outras receitas/despesas	**(512.293)**	**(549.808)**
Despesa de taxa de administração	(369.621)	(360.000)
Despesa de taxa de performance	(45.663)	(86.153)
Despesa de auditoria	(8.179)	(16.667)
Taxa da CVM	(8.544)	(7.259)
Taxa de custódia	(13.198)	(18.994)
Prestação de serviços	(24.134)	(9.002)
Outras despesas administrativas	(14.969)	(12.980)
Outras receitas e (despesas)	(27.985)	(38.753)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**2.850.738**	**1.717.692**
Quantidade de cotas	184.000	150.000
Lucro líquido por cota	15,49314	11,45128
Rentabilidade % (lucro líquido/patrimônio líquido médio)	15,81325	12,79632

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88
Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ(MF) 00.806.535/0001-54

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em reais)

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	(Lucros acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2013	**12.270.000**	**59.963**	-	**12.329.963**
Integralização de cotas no exercício	2.730.000	-	-	2.730.000
Lucro líquido do exercício	-	-	1.717.692	1.717.692
Distribuição de rendimentos	-	-	(1.708.440)	(1.708.440)
Constituição de reservas	-	9.252	(9.252)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2014	**15.000.000**	**69.215**	**-**	**15.069.215**
Integralização de cotas no exercício	3.400.000	-	-	3.400.000
Lucro líquido do exercício	-	-	2.850.738	2.850.738
Distribuição de rendimentos	-	-	(2.343.440)	(2.343.440)
Constituição de reservas	-	507.298	(507.298)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2015	**18.400.000**	**576.513**	**-**	**18.976.513**

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I - FII

CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88

Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ(MF) 00.806.535/0001-54

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em reais)

	2015	2014
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro do exercício	**2.850.738**	**1.717.692**
Ajustes para reconciliar o resultado ao caixa gerado pelas atividades operacionais		
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	58.270	238.342
Ajuste ao valor justo de títulos e valores mobiliários	3.139.274	2.029.158
	6.048.282	**3.985.192**
Decréscimo/acréscimo nos ativos e passivos operacionais		
Títulos e valores mobiliários	(6.888.312)	(8.555.091)
Contas a receber de aluguéis	-	-
Devedores diversos - país	(163.200)	-
Despesas antecipadas	25.150	4.149
Taxa de administração	(37.283)	71.632
Contas a pagar	41.080	42.300
Caixa líquido (aplicado nas) atividades operacionais	**(974.283)**	**(4.451.818)**
Das atividades de investimento		
Propriedades para investimento	(58.270)	(238.342)
Caixa aplicado nas atividades de investimento	**(58.270)**	**(238.342)**
Das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	3.400.000	2.730.000
Distribuição de dividendos	(2.343.440)	(1.708.440)
Caixa (aplicado nas) proveniente das atividades de financiamento	**1.056.560**	**1.021.560**
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**24.007**	**(3.668.600)**
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	808	3.669.408
No final do exercício	24.815	808
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**24.007**	**(3.668.600)**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em Reais)

1. Contexto operacional

O **Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo")**, administrado por Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 10 de setembro de 2012 e iniciou suas operações em 01 de março de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e investidores qualificados que tenham por objeto investimento de longo prazo, sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio de aquisição de Ativos Imobiliários, com a contratação de Empreendedora para o Desenvolvimento Imobiliário e posterior alienação dos Ativos imobiliários beneficiados.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

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

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, e suas alterações.

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2 Títulos e Valores Mobiliários

a. Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundo(s) de investimento, que compõem a carteira deste Fundo, são atualizadas diariamente com base nos seus respectivos valores divulgados, reconhecendo-se no resultado a variação verificada.

b. Ações de Companhias Fechadas e LCI

Reconhecidos inicialmente pelo seu valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

3.3. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.4. Apuração do resultado

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

3.5. Estimativas contábeis

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para demandas judiciais, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

3.6. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

3.7. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Títulos e valores mobiliários

Composição por montante, natureza da entidade emissora e faixa de vencimento:

		2015		
Títulos para negociação	**Natureza**	**Quantidade**	**Valor de custo**	**Sem vencimento Valor de Mercado**
Cotas de fundos de investimento	Privada	9.394	311.749	317.256
Itaú Soberano Referencial DI LP FI		9.394	311.749	317.256
Ações de Companhias fechadas	Privada	7.203.436	14.473.788	18.755.726
FTA SCP Iracemapolis – PN		1	4.500.000	5.732.336
MAXCASA Empreend. Imobiliários - ON		4.323.300	4.323.300	6.328.424
Miriade Construtora – ON		80	485.826	489.582
Terra Brasilis Participações – ON		55	2.880.000	3.898.086
MTO Reluma I Empreend. – ON		2.880.000	2.284.662	2.307.299
Total		**7.212.830**	**14.791.044**	**19.072.982**

		2014		
Títulos para negociação	**Natureza**	**Quantidade**	**Valor de custo**	**Sem vencimento Valor de Mercado**
Cotas de fundos de investimento	Privada	375	11.247	11.254
Itaú Soberano Referencial DI LP FI		375	11.247	11.254
Ações de Companhias fechadas	Privada	5.283.436	11.639.751	13.338.604
FTA SCP Iracemapolis – PN		1	3.000.000	3.070.682
MAXCASA Empreend. Imobiliários - ON		4.323.300	4.323.300	5.754.517
Miriade Construtora - ON		80	681.897	685.045
Terra Brasilis Participações - ON		55	2.674.554	2.713.475
MTO Reluma I Empreend. – ON		960.000	960.000	1.114.885
Total		**5.283.811**	**11.651.005**	**13.349.858**

O valor de mercado é apurado com base nas taxas divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA e BM&FBOVESPA S.A., e com base nos valores de cotas divulgados pelos respectivos administradores dos fundos de investimentos nos quais o Fundo mantém aplicações.

5. Emissão e resgate de cotas

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

Após a primeira emissão, a aquisição de novas cotas será efetuada mediante a cobrança da taxa de ingresso estabelecida no regulamento.

As cotas terão seu valor calculado diariamente, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Não haverá resgate de cotas.

6. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos 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, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o décimo dia útil do mês subsequente ao período de apuração; e, somente farão jus aos rendimentos os cotistas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último dia útil do mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos à incidência de imposto de renda retido na fonte.

Em 31 de dezembro de 2015 o total de rendimentos distribuídos foi de R$ 2.343.440 (R$ 1.708.440 em 2014).

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2015 o patrimônio líquido está representado por 184.000 cotas (150.000 em 2014) com valor patrimonial de R$103,133223 (R$100,461432 em 2014).

8. Taxa de administração e de performance

a) Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração equivalente a 2,0% ao ano, calculada sobre o capital integralizado, deduzidas eventuais amortizações, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sendo que:

- 0,15% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo de R$ 20.000 (vinte mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;
- 1,85%, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo de R$ 10.000 (dez mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses.

b) Taxa de Performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga anualmente, até o quinto dia do primeiro mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, independente da Taxa de Administração. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último dia útil de cada mês, conforme mencionado no Regulamento do Fundo.

Foram provisionados no exercício de 2015 o montante de R$369.621 (R$360.000 em 2014) a título de taxa de administração; e, R$45.663 (R$86.153 em 2014) a título de taxa de performance.

9. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

10. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

A rentabilidade do Fundo e o valor de cota foram os seguintes:

Data	Valor da Cota	Rentabilidade em % Fundo	
		Mensal	Acumulada
31/12/14	100,46		
31/01/15	100,42	(0,04)	(0,04)
28/02/15	100,33	(0,09)	(0,13)
31/03/15	100,51	0,17	0,04
30/04/15	100,53	0,02	0,07
31/05/15	100,68	0,15	0,22
30/06/15	100,78	0,10	0,32
31/07/15	101,34	0,55	0,87
31/08/15	101,84	0,50	1,37
30/09/15	102,07	0,22	1,60
31/10/15	102,43	0,35	1,96
30/11/15	102,84	0,41	2,37
31/12/15	103,13	0,28	2,66

11. Riscos associados ao Fundo

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

(i) **Risco de liquidez:** os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o quotista interessado em alienar suas cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação. O quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar;

(ii) **Dificuldades financeiras do incorporador/construtor:** o empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo;

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

(iv) **Riscos de mercado:** os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;

(v) **Risco de descontinuidade:** nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato;

(vi) **Risco de crédito:** consiste no risco de os emissores de títulos de renda fixa ou variável que integram a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros e correção monetária de suas dívidas para com o Fundo, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, o Fundo pode não conseguir alugar determinado imóvel conforme suas previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos na mesma região e ausência de demanda. Nesses casos, o investimento no Fundo poderá gerar retornos diferentes ou até prejuízos;

(vii) **Risco de desapropriação:** de acordo com o sistema legal brasileiro, o bem imóvel poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo;

(viii) **Outros riscos exógenos ao controle da Administradora:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros e imobiliários integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das cotas;

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

12. Transações com partes relacionadas

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015 o Fundo possui a título de taxa de administração e performance um saldo a pagar de R$ 78.870 (R$ 116.153 em 2014) com sua Administradora.

13. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

14. Outras informações

(a) Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%;

(b) Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço;

(c) As demonstrações contábeis do fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT CRC 1 SP110330/O-6

Relatório do Administrador – 2º Semestre de 2015

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 16.915.968/0001-88

Em conformidade com o Art. 39 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, apresentamos o relatório do administrador do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário.

I – Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período.

No 2º Semestre de 2015, foi prorrogado o prazo para distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII, sendo que foram subscritas e integralizadas 184.000 (cento e oitenta e quatro mil) cotas a R$100,00 (cem reais) por cota, totalizando um montante de R$ 18.400.000,00 (dezoito milhões e quatrocentos mil reais).

O FII realizou nesse período novos aportes de recursos nos projetos já investidos pelo fundo conforme a necessidade de recursos para o andamento das obras. Também foram realizados investimentos em renda fixa.

Na tabela situada no item III "c", são encontrados os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas e a rentabilidade apurada no período.

II – Programa de investimentos para o semestre seguinte.

Durante o próximo semestre, o Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII analisará novas oportunidades de investimento e caso identifique empreendimentos imobiliários atrativos realizará novos investimentos.

III – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

A atividade econômica fechou o 3º trimestre do ano de 2015 com queda de 1,7%, considerando a metodologia atualizada de cálculo do PIB realizada pelo IBGE. Na comparação com o mesmo período de 2014, a baixa foi de 4,5%, maior retração desde 1996. A inflação medida pelo IPCA acumulou alta de 10,67% em dezembro de 2015, considerando os últimos doze meses, a maior taxa desde 2003, e ultrapassou o teto da meta do Banco Central. Frente a este cenário, o Comitê de Política Monetária (Copom) definiu em sua última reunião do ano a meta da taxa SELIC em 14,25%, maior patamar desde 2006. No comunicado divulgado pelo BC, o texto informa que o Comitê avalia o cenário macroeconômico e as perspectivas para a inflação.

O Setor da construção civil encerrou dezembro de 2015 com uma taxa de desocupação de 4,1%, de acordo com Pesquisa Mensal de Emprego realizada pelo IBGE nas regiões metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre.

Com relação aos custos da construção, o CUB Médio Brasil (CUB Estaduais, divulgados pelos Sinduscon) encerrou o mês de dezembro de 2015 a R$ 1.217,98 por m², variação de 6,33% desde dezembro de 2014 e o INCC apresentou em dezembro de 2015, alta de 7,22% nos últimos 12 meses.

Entre janeiro e maio de 2015, o volume de empréstimos para compra e construção de imóveis foi de R$ 75,6 bilhões, 33,0% inferior ao apurado no mesmo período do ano passado, de acordo com dados publicados pela Abecip. Nos últimos 12 meses foram financiados 341 mil imóveis, 36,5% a menos do que no período anterior.

Os preços do m² anunciados registraram queda real de 8,48% no ano de 2015, de acordo com publicação do Índice FipeZap. O preço médio do m² anunciado ficou entre R$ 10.438 (Rio de Janeiro) e R$ 3.546 (Contagem), São Paulo apresentou média de R$ 8.619 ainda de acordo com este índice.

b) As perspectivas da administração para o semestre seguinte;

A expectativa para o semestre seguinte é continuar com o processo de análise e seleção de novas oportunidades de investimento para o Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII.

c) O valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.

Investimentos	Montante Investido		Valor de Mercado		Receita Auferida	Rentabilidade
	até 1ºS – 2015	2ºS - 2015	1ºS - 2015	2ºS - 2015	2ºS - 2015	2ºS - 2015
MaxHaus Santos	4.323.300,00	0,00	6.066.516,90	6.328.423,50	261.906,60	4,32%
Villa Maiori / Villa Di Capri	1.059.640,92	0,00	578.464,07	489.582,55	57.554,81	9,95%
Jardins da Serra	3.000.000,00	0,00	2.384.753,13	2.307.299,35	215.877,22	9,05%
Way Parque das Nações	2.112.000,00	931.200,00	2.542.868,70	3.898.084,81	424.016,11	12,21%
Campo Verde	4.500.000,00	0,00	5.038.901,44	5.732.335,50	693.434,06	13,76%

IV – Relação das obrigações contraídas no período.

Encargos	2ºS -2015	
	Valor R$ Mil	% PL Médio
Despesas de Serviços do Sistema Financeiro	16,35	0,09%
Despesas de Serviços Técnicos Especializados	7,50	0,04%
Despesas de Taxa de Administração do Fundo	193,87	1,05%
Outras Despesas Administrativas	0,07	0,00%
Total	217,79	1,18%

V – Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres.

Rentabilidade das cotas do FII				
Semestre	1ºS - 2014	2ºS - 2014	1ºS - 2015	2ºS - 2015
Variação no Semestre	6,98%	5,92%	7,13%	9,25%

VI – O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário.

Valor Patrimonial da Cota				
Semestre	1º S - 2014	2º S - 2014	1º S - 2015	2º S - 2015

Valor da Cota	*101,18*	*100,46*	*100,78*	*103,13*

VII – A relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Encargos	***1ºS -2014***		***2ºS -2014***		***1ºS -2015***		***2ºS -2015***	
	Valor R$ Mil	***% PL Médio***	***Valor R$ Mil***	***% PL Médio***	***Valor R$ Mil***	***% PL Médio***	***Valor R$ Mil***	***% PL Médio***
Despesas de Serviços do Sistema Financeiro	*18,39*	*0,15%*	*20,78*	*0,14%*	*20,28*	*0,12%*	*16,35*	*0,09%*
Despesas de Serviços Técnicos Especializados	*4,65*	*0,04%*	*21,02*	*0,14%*	*24,81*	*0,15%*	*7,50*	*0,04%*
Despesas de Taxa de Administração do Fundo	*180,00*	*1,47%*	*266,15*	*1,77%*	*221,42*	*1,30%*	*193,87*	*1,05%*
Outras Despesas Administrativas	*0,00*	*0,00%*	*0,07*	*0,00%*	*0,00*	*0,00%*	*0,07*	*0,00%*
Total	*203,04*	*1,65%*	*308,02*	*2,05%*	*266,52*	*1,56%*	*217,79*	*1,18%*

VIII – Agradecimentos

Estamos à disposição para eventuais esclarecimentos, bem como gostaríamos de agradecer aos Senhores Cotistas a confiança e preferência aqui depositada.

Planner Corretora de Valores S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

MODELO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO
MÉRITO DESENVOLVIMENTO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

Identificação do investidor:

Nome completo / Razão|denominação social:			Telefone/Fax:
Endereço:	Complemento:	CEP:	Cidade/UF/País:

Informações do investidor pessoa física

Nacionalidade:	Data de nascimento:	Estado civil:	Profissão:
Cédula de identidade:	Órgão Emissor: / CPF/MF:	*E-mail*:	

Informações do investidor institucional

CNPJ/MF:			
Representantes legais:	Telefone/Fax do representante legal:		
Cédula de identidade do representante legal:	Órgão Emissor: / CPF/MF do representante legal:		*E-mail* do representante legal:
Procurador (conforme aplicável):			Telefone/Fax:
Nacionalidade do procurador:	Data de nascimento do procurador:	Estado civil do procurador:	Profissão do procurador:
Cédula de identidade do procurador:	Órgão emissor: / CPF/MF do procurador:	*E-mail* do procurador:	

O INVESTIDOR É REPRESENTADO, NESTE ATO, PELO COORDENADOR LÍDER, PELO COORDENADOR CONTRATADO OU PELA INSTITUIÇÃO CONSORCIADA ABAIXO QUALIFICADA		
Razão/denominação social:	CNPJ/MF:	Telefone/Fax:

1

Endereço:		Complemento:	CEP:	Cidade/UF:
Representantes legais/procurador do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado ou da Instituição Consorciada (procuração anexa):				Telefone/Fax:
Cédula de identidade:	Órgão Emissor:	CPF/MF:	*E-mail*:	

O investidor, acima qualificado ("Investidor"), na qualidade de subscritor de cotas da terceira emissão do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Cotas" e "Fundo", respectivamente), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo seu regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, administrado pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador" ou "Planner Corretora de Valores"), vem pelo presente Termo de Adesão ao Regulamento ("Termo de Adesão"):

I. Declarar que:

a) Recebeu, leu e compreendeu este Termo de Adesão, a versão vigente do Regulamento e a versão definitiva/preliminar do prospecto da oferta pública das Cotas ("Prospecto" e "Oferta", respectivamente), devidamente atualizadas, incluindo, sem limitação, os capítulos e seções referentes ao objetivo e política de investimento do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e seus cotistas estão sujeitos, estando ciente e concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formaliza aqui a sua adesão ao Regulamento, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições;

b) Fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo e, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com o investimento nas Cotas;

c) Teve amplo acesso às informações que julga necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas fornecidas no Prospecto;

d) O investimento nas Cotas é adequado à sua situação financeira, ao seu nível de sofisticação, ao seu perfil e estratégia de investimento;

e) Obriga-se a manter sua documentação atualizada, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que o Administrador não poderá realizar o pagamento de amortizações das Cotas de sua titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação;

f) Tem pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e legislação e regulamentação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;

g) Os recursos que serão utilizados na integralização de suas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida;

h) Está ciente de que as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, em uma única vez, mediante transferência eletrônica da conta corrente bancária ou conta de investimento aberta ou mantida pelo Investidor junto ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado ou à Instituição Consorciada, nas Datas de Liquidação indicadas no Prospecto; e

i) Obriga-se a prestar ao Administrador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por ele solicitadas.

II. Declarar que está de acordo e ciente:

a) de que a Oferta foi objeto de modificação perante a CVM, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), em razão da alteração do intermediário líder responsável por sua condução, que passou a ser a Planner Corretora de Valores, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários;

b) do objetivo e da política de investimento adotada pelo Fundo, inclusive de que os recursos correspondentes ao capital a ser investido serão aplicados preponderantemente nos seguintes "Ativos Imobiliários": (a) terrenos e unidades autônomas; (b) Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, 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, conforme alterada; (c) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e (d) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

c) da composição da carteira do Fundo ("Carteira");

d) de (i) todos os riscos envolvidos em uma aplicação no Fundo; (ii) que todos os ativos componentes da Carteira poderão, em um primeiro momento, ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento em fundos de investimento; (iii) o Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico; e (iv) não há qualquer indicação na política de investimento do Fundo sobre a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, sendo assim, 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;

e) dos valores de responsabilidade do Administrador e daqueles a serem pagos a título de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Ingresso e aos demais encargos do Fundo;

f) DE QUE O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DE SUAS COTAS;

g) da existência de quóruns qualificados para aprovação de certas matérias pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como quanto à possibilidade de serem realizadas algumas alterações no Regulamento sem prévia deliberação por referida Assembleia Geral de Cotistas, por força de regulamentação legal posterior;

h) de que o cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável, (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos detidos pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever;

i) de que não há limitação de subscrição ou aquisição, no mercado primário ou secundário, de Cotas por qualquer investidor, observado que, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada se o Investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

j) de que, de acordo com a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, os dividendos distribuídos aos cotistas e os ganhos de capital auferidos pelo Fundo somente são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento) caso o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, não sendo concedido ao cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

k) de que todos os rendimentos que vierem a ser distribuídos a partir do momento da primeira Data de Liquidação serão distribuídos em igualdade de condições para todos os cotistas do Fundo, independentemente, portanto, da Data de Liquidação em que cada Cota houver sido integralizada;

l) de que os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantias do Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas do Fundo também poderão estar sujeitos, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas por ocasião de variação e perda do patrimônio líquido do Fundo;

m) de que, não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista do Fundo. O Administrador, o Gestor ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas do Fundo quando da amortização ou resgate de Cotas;

n) de que a existência de rentabilidade/*performance* do Fundo no passado não constitui garantia de rentabilidade/*performance* futura;

o) de que a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros do Fundo;

p) de que, sem prejuízo das divulgações relativas à Oferta através dos *websites* do Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder, do Gestor, da BM&FBOVESPA (conforme abaixo definido) e da CVM, as divulgações relativas à Oferta poderão ser disseminadas, também, (i) por meio de aviso resumido publicado no jornal Valor Econômico, no qual serão indicados os *websites* onde os investidores poderão obter as informações detalhadas e completas, por meio de *hyperlink*, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, ou (ii) por meio de correio eletrônico, de modo a garantir aos cotistas do Fundo e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas;

q) de que a distribuição primária das Cotas será realizada no mercado de balcão não organizado, sendo a negociação e a integralização de Cotas liquidada pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA");

r) de que as Cotas integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após o encerramento da Oferta; e

s) de que os cotistas do Fundo não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

III. Informar, ademais, que todas as comunicações a lhe serem enviadas pelo Administrador deverão ser encaminhadas para o seu *e-mail* indicado no preâmbulo deste Termo de Adesão, estando de acordo com tal método de comunicação e comprometendo-se a informar ao Administrador qualquer alteração com relação a este *e-mail* e/ou a pessoa de contato.

IV. Responsabilizar-se pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações.

V. Não obstante as declarações prestadas no âmbito do item II, acima, declarar:

a) que a celebração deste Termo de Adesão e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Termo de Adesão, dos quais o Investidor seja parte ou aos quais o Investidor esteja vinculado.

b) se aplicável, que está devidamente constituído e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação aplicável, estando devidamente autorizado a operar;

c) se aplicável, que está devidamente autorizado e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Termo de Adesão, à assunção e cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto; e

d) se aplicável, que os representantes legais que assinam este Termo de Adesão têm poderes estatutários e/ou estão legitimamente outorgados para assumir em nome do Investidor as obrigações estabelecidas neste Termo de Adesão.

VI. Reconhecer:

a) a validade das ordens solicitadas por ele ou por seus representantes devidamente nomeados via fac-símile, *e-mail* e/ou telefone (ordens verbais), constituindo os registros contábeis realizados pelo Administrador prova irrefutável de transmissão dessas ordens, em todos os seus detalhes; e

b) sua inteira e exclusiva responsabilidade sobre as ordens verbais suas ou de seus representantes devidamente nomeados, ou transmitidas por ele ou por seus representantes devidamente nomeados via fac-símile e/ou via *e-mail*, isentando desde já o Administrador de qualquer responsabilidade, custos, encargos e despesas advindos de reclamações ou litígios de qualquer natureza, relativos ou decorrentes da execução das referidas ordens.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Prospecto e/ou Regulamento.

[LOCAL], [DATA].

[NOME DO INVESTIDOR]

[por procuração **[NOME DO COORDENADOR LÍDER/ COORDENADOR CONTRATADO/INSTITUIÇÃO CONSORCIADA]**]

Investidor

Por:	Por:
Cargo:	Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Gestor e instituição consorciada

MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.
Avenida Horácio Lafer, nº 160, 2º andar, cj. 21, sala M, CEP 04538-080, São Paulo - SP

Coordenador Líder da Oferta, Administrador, Custodiante e Escriturador do Fundo

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo - SP

Assessor Legal

FREITASLEITE ADVOGADOS
Rua Gomes de Carvalho, nº 1.666, 9º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-006, São Paulo - SP

Auditores Independentes do Fundo

BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES
Rua Major Quedinho, nº 90, 5º andar, Consolação, CEP 01050-030, São Paulo - SP

LUZ
PUBLICIDADE
(11) 3121-5555