

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



Mérito

Desenvolvimento  
Imobiliário I FII

Fundo de Investimento Imobiliário

3ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO



O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO (PÁGINAS 85 A 92 DO PROSPECTO).**



Mérito

Desenvolvimento  
Imobiliário I FII

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Sumário

1. Características e Histórico
2. Carteira de Ativos
3. Estudo de Viabilidade
4. Características da Oferta
5. Cronograma Indicativo da Oferta
6. Fatores de Risco
7. Outras Informações
8. Contatos

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO (PÁGINAS 85 A 92 DO PROSPECTO). 2**



### O FUNDO

O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e tem como objetivo principal a aquisição de participações de empreendimentos voltados para o desenvolvimento imobiliário.

### INFORMAÇÕES – Maio 2016

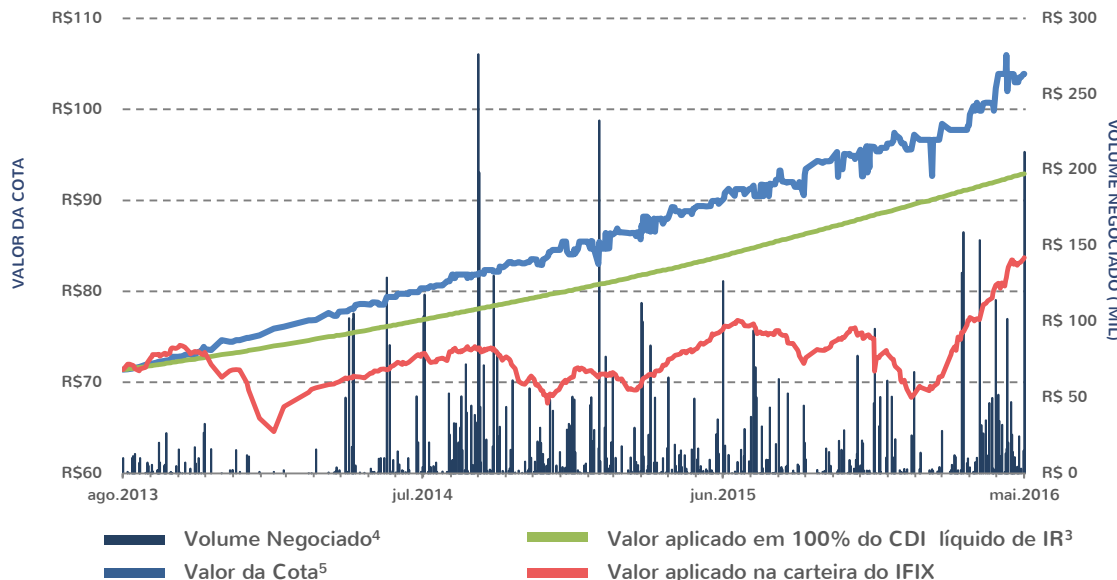
Patrimônio Líquido	Atual	R\$ 36.025.206,63
	12 meses	R\$ 22.603.513,95
Número de Cotistas	265	
Data de início	06/03/2013	
Valor inicial da cota	R\$ 100,00	
Número de Cotas	350.000	
Taxa de Administração	2,00% a.a.	
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder o CDI	
Gestor	Mérito Investimentos	
Administrador	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	

### 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) <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>	124%	112%	119%	119%	119%	125%	113%	125%	131%	114%	130%	124%	125%	121%	134%

### A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

### VALOR DA COTA E VOLUME NEGOCIADO



<sup>1</sup> Distribuído por cota. <sup>2</sup> Para o cálculo da Rentabilidade foi adotado o valor da cota de R\$ 100,00. <sup>3</sup> Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%. <sup>4</sup> Negociado na BM&FBovespa. <sup>5</sup> Corrigido pelas distribuições de rendimentos.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO (PÁGINAS 85 A 92 DO PROSPECTO). 3**



### COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Maio 2016

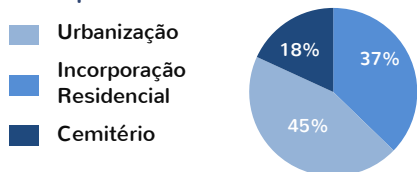
Tipo de Ativo	Empreendimento	Local	Fase	% Vendas <sup>1</sup>	% Obras <sup>1</sup>	Valor em Carteira	Valor a Investir	Retorno Alvo (a.a.) <sup>2</sup>
Incorporação Residencial	Villa Di Capri	Ubatuba SP	Concluído	100%	100%	R\$ 420.215	R\$ 0	10% a 12% + IGPM
Urbanização	Jardins da Serra	Maracanaú CE	Concluído	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%

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

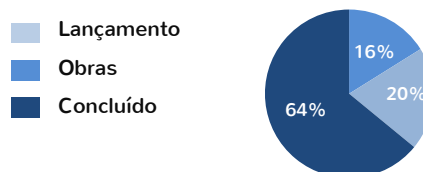
**A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.**

### ANÁLISE PORTFÓLIO

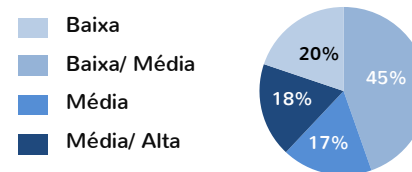
#### Por tipo de ativo



#### Fases do desenvolvimento



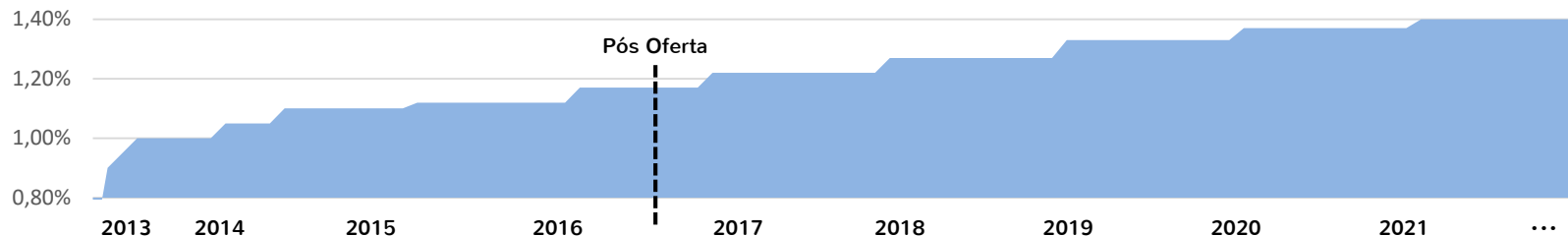
#### Por Renda



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO (PÁGINAS 85 A 92 DO PROSPECTO). 4**



### DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS: HISTÓRICA E ESTIMADA (%)\*



\*O resultado do fluxo de caixa do Fundo pode sofrer alterações relevante devido a significativa quantidade de fatores que podem alterar o fluxo e o andamento de projetos

**A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.**

#### 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
<b>Fluxo Projetos Portfolio Atual</b>	<b>20%</b>	<b>733</b>	<b>3.670</b>	<b>15.232</b>	<b>17.535</b>	<b>3.556</b>	<b>2.715</b>	<b>2.865</b>	<b>2.955</b>	<b>2.996</b>	<b>2.405</b>	<b>54.663</b>
<b>Fluxo Novos Projetos</b>	<b>22%</b>	<b>-62.044</b>	<b>-18.726</b>	<b>22.497</b>	<b>-3.327</b>	<b>31.901</b>	<b>23.679</b>	<b>19.003</b>	<b>21.928</b>	<b>17.102</b>	<b>142.600</b>	<b>194.613</b>
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
<b>Fluxo Total Projetos</b>	<b>22%</b>	<b>-61.311</b>	<b>-15.056</b>	<b>37.729</b>	<b>14.208</b>	<b>35.458</b>	<b>26.393</b>	<b>21.868</b>	<b>24.883</b>	<b>20.097</b>	<b>145.005</b>	<b>249.276</b>
<b>Receitas Financeiras</b>		<b>3.648</b>	<b>2.465</b>	<b>1.186</b>	<b>2.699</b>	<b>1.256</b>	<b>1.825</b>	<b>2.444</b>	<b>1.978</b>	<b>1.681</b>	<b>8.678</b>	<b>27.860</b>
<b>Despesas<sup>1</sup></b>		<b>-1.377</b>	<b>-2.932</b>	<b>-3.907</b>	<b>-4.055</b>	<b>-4.122</b>	<b>-4.360</b>	<b>-4.387</b>	<b>-4.277</b>	<b>-4.407</b>	<b>-4.367</b>	<b>-38.192</b>
<b>Distribuições de Rendimentos</b>		<b>-7.898</b>	<b>-19.764</b>	<b>-20.574</b>	<b>-21.546</b>	<b>-22.194</b>	<b>-22.680</b>	<b>-22.680</b>	<b>-22.680</b>	<b>-22.680</b>	<b>-22.680</b>	<b>-205.376</b>
<b>Saldo após Integralização 3ª Emissão</b>		<b>103.133</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo em Caixa</b>		<b>36.196</b>	<b>908</b>	<b>15.342</b>	<b>6.649</b>	<b>17.046</b>	<b>18.224</b>	<b>15.470</b>	<b>15.374</b>	<b>10.066</b>	<b>136.702</b>	<b>136.702</b>
<b>Distribuições de Rendimentos % base mensal</b>		<b>1,17%</b>	<b>1,22%</b>	<b>1,27%</b>	<b>1,33%</b>	<b>1,37%</b>	<b>1,40%</b>	<b>1,40%</b>	<b>1,40%</b>	<b>1,40%</b>	<b>1,40%</b>	-
<b>Distribuições de Rendimentos % CDI líquido de IR 15%<sup>2</sup></b>		<b>130%</b>	<b>155%</b>	<b>158%</b>	<b>158%</b>	<b>166%</b>	<b>167%</b>	<b>162%</b>	<b>168%</b>	<b>165%</b>	<b>166%</b>	-

<sup>1</sup> O valor correspondente à taxa de ingresso foi considerado como um redutor das despesas do fundo no ano de 2016.

<sup>2</sup> Projeção de CDI das curvas da BM&Fbovespa. Aplicação em % CDI com desconto de IR à alíquota de 15%.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO (PÁGINAS 85 A 92 DO PROSPECTO). 5**



EMISSÃO	3ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO
Forma de Distribuição	Oferta Pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03
Volume Total da Oferta	R\$ 100.000.000,00 (sem considerar o Lote Adicional e o Lote Suplementar)
Número de cotas da 3ª Emissão	1.000.000 (sem considerar o Lote Adicional e o Lote Suplementar)
Lote Adicional	20% da quantidade inicialmente ofertada (200.000 cotas - R\$ 20.000.000,00)
Lote Suplementar	15% da quantidade inicialmente ofertada (150.000 cotas - R\$ 15.000.000,00)
Valor da Cota	R\$ 100,00
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 1.000.000,00
Investimento Mínimo	R\$ 10.000,00 (100 cotas)
Negociação das Cotas	Mercado de Bolsa da BM&FBOVESPA
Direito de preferência	Será garantido o direito de preferência aos cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo no dia da divulgação do aviso de início da distribuição das cotas. Não haverá possibilidade de cessão do direito de preferência. Cada cota detida pelo cotista equivalerá ao Direito de Preferência de 2,85714286 de Cota objeto da Oferta.
Taxa de Ingresso – para cotistas que exercerem o direito de preferência	1,00% calculado sobre o Valor da Cota (a Taxa de Ingresso é considerada uma receita do Fundo)
Taxa de Ingresso – para os demais	4,00% calculado sobre o Valor da Cota (a Taxa de Ingresso é considerada uma receita do Fundo)
Coordenador Líder	Planner Corretora de Valores S.A.
Assessores Legais	Freitas e Leite Advogados
Direito das cotas emitidas com relação aos próximos rendimentos que vierem a ser distribuídos	As Cotas da Oferta subscritas e integralizadas durante o período de subscrição de cotas no Mercado e durante o período de preferência farão jus ao rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados pro rata temporis, a partir da data de sua integralização, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO (PÁGINAS 85 A 92 DO PROSPECTO). 6**



Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
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	31/08/2016
5.	Encerramento do Período de Reserva	15/09/2016
6.	Obtenção do Registro da Oferta	15/09/2016
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	16/09/2016
8.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	19/09/2016
9.	Final do Período de Exercício do Direito de Preferência	30/09/2016
10.	Liquidação financeira das Cotas objeto do Direito de Preferência	04/10/2016
11.	Liquidação financeira das Cotas objeto do Período de Reserva	07/10/2016
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	10/10/2016
13.	Início de Distribuição das Cotas no mercado	11/10/2016
14.	1º Período de Distribuição de Cotas - Mercado <sup>(2)</sup>	11/10/2016 a 26/10/2016
15.	1ª data de liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado <sup>(2)</sup>	31/10/2016
16.	2º Período de Distribuição de Cotas - Mercado <sup>(2)</sup>	01/11/2016 a 16/11/2016
17.	2ª data de liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado <sup>(2)</sup>	21/11/2016
18.	3º Período de Distribuição de Cotas - Mercado <sup>(2)</sup>	22/11/2016 a 05/12/2016
19.	3ª data de liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado <sup>(2)</sup>	08/12/2016
20.	4º Período de Distribuição de Cotas - Mercado <sup>(2)</sup>	09/12/2016 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) Apenas em caso de distribuição parcial.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO (PÁGINAS 85 A 92 DO PROSPECTO). 7**



*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 no Prospecto Preliminar 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.*

**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.





Mérito

Desenvolvimento  
Imobiliário I FII

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## 6. Fatores de Risco

Páginas 85 a 92 do Prospecto

**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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO (PÁGINAS 85 A 92 DO PROSPECTO). 9**



**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, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo. Existe a possibilidade de ocorrer o cancelamento da Oferta caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, que será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas. 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.



MÉRITO

Desenvolvimento  
Imobiliário I FII

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## 6. Fatores de Risco

Páginas 85 a 92 do Prospecto

**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, conseqüentemente, o Fundo na qualidade de investidor dos referidos veículos e os cotistas do Fundo terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO (PÁGINAS 85 A 92 DO PROSPECTO). 12**



- **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, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.
- **Risco de Sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, 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 conseqüentemente 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, conseqüentemente, 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 no Prospecto Preliminar.** O Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes do Prospecto Preliminar 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 nele indicadas. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Preliminar 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 do Prospecto Preliminar 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.



ESTE MATERIAL FOI PREPARADO EXCLUSIVAMENTE COMO MATERIAL PUBLICITÁRIO PARA AS APRESENTAÇÕES RELACIONADAS À DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DO MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FUNDO") COM BASE EM INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E NO PROSPECTO. O ADMINISTRADOR, O GESTOR, O COORDENADOR LÍDER E SEUS RESPECTIVOS REPRESENTANTES NÃO SE RESPONSABILIZAM POR QUAISQUER PERDAS QUE POSSAM ADVIR DAS DECISÕES DE INVESTIMENTO TOMADAS COM BASE NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO ("PROSPECTO") ANTES DE DECIDIR INVESTIR NAS COTAS, BEM COMO UTILIZAR OUTROS ELEMENTOS QUE JULGAREM NECESSÁRIOS PARA AVALIAR O EVENTUAL INVESTIMENTO.

O PROSPECTO ESTÁ À DISPOSIÇÃO DOS POTENCIAIS INVESTIDORES NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES NOS ENDEREÇOS DO ADMINISTRADOR (<http://www.planner.com.br/oferta-publica>. Em seguida, acessar o link "Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII" e, na sequência, "Prospecto"), DO COORDENADOR LÍDER (<http://www.meritoinvestimentos.com/fundos/investimento-imobiliario-fii/>. Em seguida, acessar o link "Prospecto"), DA CVM ([www.cvm.gov.br](http://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"); E DA BM&FBOVESPA ([www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br); clicar na seguinte sequência de links: Home/Serviços/Ofertas públicas/Ofertas em andamento/Fundos/Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário).

O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELO POTENCIAL INVESTIDOR. ESSES RISCOS INCLUEM FATORES DE LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO DA OFERTA E DO FUNDO, O INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", DA PÁGINA 85 À 92 DO PROSPECTO. COMO EM TODA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, HÁ POTENCIAL PARA O LUCRO ASSIM COMO POSSIBILIDADE DE PERDA. FREQUENTEMENTE, HÁ DIFERENÇAS ENTRE O DESEMPENHO HIPOTÉTICO E O DESEMPENHO REAL OBTIDO. RESULTADOS HIPOTÉTICOS DE DESEMPENHO TÊM MUITAS LIMITAÇÕES QUE LHE SÃO INERENTES. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LIQUIDA DE IMPOSTOS, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE E DA TAXA DE INGRESSO. EVENTUAIS INFORMAÇÕES RELATIVAS À EXPECTATIVA DE RESULTADOS FUTUROS PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES, SENDO QUE OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. AS COMPARAÇÕES A CERTOS ÍNDICES OU FUNDOS DE INVESTIMENTO FORAM INCLUÍDAS PARA REFERÊNCIA APENAS E NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RETORNO.

O FUNDO NÃO CONTA COM A GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO É FORNECIDO EXCLUSIVAMENTE A TÍTULO INFORMATIVO. AS INFORMAÇÕES ORA FORNECIDAS NÃO ESGOTAM OU SEQUER TÊM O PROPÓSITO DE ESGOTAR OS BENEFÍCIOS E/OU OS RISCOS ATRELADOS AO INVESTIMENTO ORA MENCIONADOS. AS ANÁLISES E INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO REPRESENTAM RECOMENDAÇÕES OU OFERTAS DE NEGÓCIOS POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, OU DO COORDENADOR LÍDER. NÃO EXISTE NENHUMA GARANTIA NESTE DOCUMENTO E/OU NOS DOCUMENTOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO ORA MENCIONADOS QUE REPRESENTE GARANTIA OU PROMESSA DE RENTABILIDADE FUTURA E NÃO HÁ NENHUM TIPO DE GARANTIA, IMPLÍCITA OU EXPLÍCITA, PRESTADA PELO ADMINISTRADOR, GESTOR OU COORDENADOR LÍDER. A RESPONSABILIDADE PELA DECISÃO FINAL DE REALIZAR O INVESTIMENTO É EXCLUSIVA DO POTENCIAL INVESTIDOR.

O FUNDO É CLASSIFICADO PELA ANBIMA COMO FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO (PÁGINAS 85 A 92 DO PROSPECTO).** 15



Mérito

Desenvolvimento  
Imobiliário I FII

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## 8. Contatos

Páginas 23 do Prospecto

### **Instituição Consorciada / Gestor:**

#### **Mérito Investimentos S.A.**

At.: Sr. Alexandre Despontin  
Telefone: (11) 3386-2555  
Fax: (11) 3796-0774  
E-mail: alexandre.despontin@meritoinvestimentos.com  
Website: www.meritoinvestimentos.com

### **Coordenador Líder / Administrador:**

#### **Planner Corretora de Valores S.A.**

At.: Sr. Eduardo Montalban  
Telefone: (11) 2172-2600  
Fax: (11) 3078-7264  
E-mail: emontalban@planner.com.br  
Website: www.planner.com.br

### **Assessor Legal:**

#### **FreitasLeite Advogados**

At.: Sr. Leonardo di Cola  
Telefone: (11) 3728-8100  
Fax: (11) 3728-8101  
E-mail: ldicola@fladv.com.br  
Website: www.fladv.com.br

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO (PÁGINAS 85 A 92 DO PROSPECTO).16**