

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")
CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 22 DE MAIO DE 2018

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 22 de maio de 2018, às 10h30min, 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 administradora do Fundo, a **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 disponibilizada em 7 de maio de 2018 a todos os cotistas do Fundo ("Cotistas") no *website* da Administradora, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), nos termos do item 10.2 e seguintes da versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como do Artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e do Artigo 67 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555").
3. **PRESENÇA:** Presentes 30 (trinta) Cotistas, detentores de 309.923 cotas do Fundo ("Cotas"), representando 15,48% das Cotas em circulação (contabilizados aqueles que manifestaram seu voto por meio de comunicação eletrônica), dos quais 1 é Cotista que se enquadra nos incisos I a VI do §1º do Artigo 24 da Instrução CVM 472 ("Cotistas Conflitados"), detentor de 20.750 Cotas, correspondentes a um total de 1,04% das Cotas em circulação, conforme a Lista de Presença de Cotistas constante do Anexo I a esta ata. Presentes, ainda, representantes da Gestora (conforme abaixo definido) e da Administradora.
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Arthur Martins de Figueiredo; e Secretário: Flavio Daniel Aguetoni.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) a proposta a ser apresentada pela Gestora referente à realização da 5ª (quinta) emissão de Cotas ("5ª Emissão"), a serem objeto de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta Pública" e "Instrução CVM 400", respectivamente), bem como seus principais termos e condições, incluindo (a) o volume mínimo e máximo da Oferta Pública, limitado a R\$225.000.000,00 (duzentos e vinte e cinco milhões de reais), observado o item (b) a seguir; (b) a possibilidade da emissão de lote adicional e de lote suplementar de Cotas da 5ª Emissão, nos termos do Artigo 14. § 2º, e do Artigo 24 da Instrução CVM 400, respectivamente ("Lote Adicional" e "Lote Suplementar", respectivamente); (c) a possibilidade de distribuição parcial de Cotas da 5ª Emissão no âmbito da Oferta Pública; (d) o direito de preferência para a aquisição das Cotas da 5ª Emissão pelos Cotistas do Fundo ("Direito de Preferência"); (e) o público alvo da Oferta Pública; (f) o preço de emissão e subscrição das novas Cotas da 5ª Emissão; (g) o valor da taxa de ingresso devida pelos investidores

que vierem a adquirir Cotas da 5ª Emissão no âmbito da Oferta Pública ("Taxa de Ingresso"); (h) o regime de colocação das Cotas da 5ª Emissão no âmbito da Oferta Pública; (i) a destinação dos recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta Pública; (j) a contratação e remuneração dos prestadores de serviço que atuarão no âmbito da Oferta Pública (observados os itens (ii) e (iii) abaixo); e (k) a autorização para que a Administradora e a Gestora definam todos os demais termos e condições relacionados à Oferta Pública e adotem todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta Pública; (ii) a possibilidade da 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, sendo que a Administradora será remunerada pela prestação de tais serviços exclusivamente a partir da Taxa de Ingresso paga pelos investidores que vierem a adquirir Cotas da 5ª Emissão durante o período de distribuição da Oferta Pública (desconsideradas as Cotas da 5ª Emissão subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência), não configurando tal situação uma hipótese de conflito de interesses, para os fins do item 6.3.9 do Ofício-Circular CVM/SIN/Nº 5, de 21 de novembro de 2014 ("Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014"); (iii) a possibilidade da contratação da gestora da carteira do Fundo, a **Mérito Investimentos S.A.**, sociedade 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 o Ato Declaratório nº 12.486, de 26 de julho de 2012 ("Gestora"), como distribuidora no âmbito da Oferta Pública, 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"), fazendo jus à remuneração a ser acordada junto à instituição coordenadora líder da Oferta Pública, sendo que a Gestora será remunerada pela prestação de tais serviços exclusivamente a partir da Taxa de Ingresso paga pelos investidores que vierem a adquirir Cotas da 5ª Emissão durante o período de distribuição da Oferta Pública (desconsideradas as Cotas da 5ª Emissão subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência), não configurando tal situação uma hipótese de conflito de interesses, para os fins do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

6. DELIBERAÇÕES: Em conformidade com o Artigo 20 da Instrução CVM 472, os Cotistas presentes deliberaram segundo o descrito abaixo:

- (i) 25 Cotistas, detentores de 270.337 Cotas, representando 13,50% do total das Cotas emitidas pelo Fundo (já desconsiderados os votos emitidos por Cotistas Conflitados e contabilizados aqueles que manifestaram seu voto por meio de comunicação eletrônica) aprovaram a realização da 5ª Emissão de Cotas, a serem objeto de Oferta Pública nos termos da Instrução CVM 400, cujos principais termos e condições encontram-se descritos abaixo:

A. Quantidade de Cotas da 5ª Emissão: serão emitidas, no máximo, 2.250.000 (dois milhões, duzentas e cinquenta mil) novas Cotas da 5ª Emissão, observado o item B a seguir;

- B. Lote Adicional e Lote Suplementar: será permitida a emissão de Lote Suplementar de até 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas da 5ª Emissão inicialmente ofertadas, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400, e de Lote Adicional de até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas da 5ª Emissão inicialmente ofertada, nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, totalizando a Oferta Pública a quantidade de até 3.037.500 (três milhões, trinta e sete mil e quinhentas) novas Cotas da 5ª Emissão;
- C. Preço de emissão: as Cotas da 5ª Emissão serão emitidas ao preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota e será fixo até a data de encerramento da Oferta Pública;
- D. Volume total da Oferta Pública: o montante total da Oferta Pública será de até R\$225.000.000,00 (duzentos e vinte e cinco milhões de reais), sem considerar a emissão do Lote Adicional e do Lote Suplementar, e de até R\$303.750.000,00 (trezentos e três milhões, setecentos e cinquenta mil reais), se considerados conjuntamente o Lote Adicional e o Lote Suplementar;
- E. Distribuição parcial: fica autorizada a distribuição parcial de Cotas da 5ª Emissão no âmbito da Oferta Pública, desde que observado o montante mínimo de 10.000 (dez mil) novas Cotas, equivalente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Ingresso, sendo certo que, caso não seja atingido tal montante mínimo durante o período de distribuição, a Oferta Pública será cancelada. Nesta hipótese, caso o investidor já tenha efetuado a integralização de Cotas da 5ª Emissão, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Pública. Na hipótese de distribuição parcial, deverá ser observado o previsto no Artigo 30 da Instrução CVM 400, e o saldo não colocado será cancelado pelo Administrador sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral;
- F. Público alvo: a Oferta Pública será destinada a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo. No âmbito da Oferta Pública não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;
- G. Regime de colocação: as Cotas objeto da 5ª Emissão do Fundo serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM 400;
- H. Destinação dos recursos: os recursos obtidos com a Oferta Pública serão destinados à aquisição de ativos imobiliários que se enquadrem na política de investimento do Fundo;

I. Despesas: ficam aprovadas as seguintes despesas e comissões relacionadas à Oferta Pública: (a) comissão de coordenação e colocação correspondente a até 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) do valor das Cotas da 5ª Emissão efetivamente colocadas, correspondendo este custo a R\$10.125.000,00 (dez milhões, cento e vinte e cinco 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 - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e na B3 (Segmento CETIP UTM), despesas com publicações e prospecto, assessoria jurídica e outras despesas correlatas, estimados em até R\$800.000,00 (oitocentos mil reais). Os custos da Oferta Pública referidos no item (a) serão arcados exclusivamente a partir da Taxa de Ingresso paga pelos investidores que vierem a adquirir Cotas da 5ª Emissão durante o período de distribuição da Oferta Pública (desconsideradas as Cotas da 5ª Emissão subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência); os custos da Oferta pública referidos no item (b) serão arcados pelo Fundo;

J. Registro para negociação: as Cotas da 5ª Emissão serão registradas para negociação em mercado de bolsa operado pela B3 (Segmento CETIP UTM);

K. Direito de Preferência: terão direito de preferência para subscrição das Cotas da 5ª 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. O Direito de Preferência poderá ser exercido em uma única oportunidade, total ou parcialmente, sendo que os demais prazos e procedimentos para o seu exercício serão detalhados no prospecto da Oferta Pública. Cada Cota detida pelos Cotistas equivalerá ao Direito de Preferência de 1,1235321053 de Cota da 5ª Emissão objeto da Oferta Pública. O potencial de diluição para os Cotistas que não exercerem seu Direito de Preferência é de 52,9% (cinquenta e dois inteiros e nove décimos por cento). Caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas da 5ª Emissão ofertadas após o término dos procedimentos relativos ao Direito de Preferência, a distribuição pública das Cotas da 5ª Emissão remanescentes será efetuada pelo Coordenador Líder junto a investidores que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Cotas da 5ª Emissão do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 400;

L. Taxa de Ingresso: será cobrada dos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência uma Taxa de Ingresso no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o preço de subscrição da Cota da 5ª Emissão, e de 30% (trinta por cento) sobre o preço de subscrição da Cota para os demais investidores que vierem a adquirir Cotas da 5ª Emissão no âmbito da Oferta Pública;

M. Investimento mínimo: a subscrição inicial mínima na Oferta Pública será de 25 (vinte e cinco) Cotas da 5ª Emissão, resultando num montante mínimo de investimento individual por investidor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), sem considerar a Taxa de Ingresso,

exceção feita aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, e ressalvadas as hipóteses de rateio de Cotas da 5ª Emissão; e

N. Autorização: ficam a Administradora e a Gestora autorizadas a definir todos os demais termos e condições e adotar todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta Pública, incluindo, sem limitação, a contratação das instituições intermediárias, apresentação do pedido de registro da Oferta Pública à CVM e cumprimento de exigências, e celebração do contrato de distribuição das Cotas da 5ª Emissão;

Ainda, 4 Cotistas, detentores de 18.836 Cotas, representando 0,94% do total das Cotas emitidas pelo Fundo (já desconsiderados os votos emitidos por Cotistas Conflitados e contabilizados aqueles que manifestaram seu voto por meio de comunicação eletrônica) reprovaram o item (i) acima.

- (ii) 23 Cotistas, detentores de 265.866 Cotas, representando 13,28% do total das Cotas emitidas pelo Fundo (desconsiderados os votos emitidos por Cotistas Conflitados e contabilizados aqueles que manifestaram seu voto por meio de comunicação eletrônica) aprovaram 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, nos termos do Artigo 31, inciso I, da Instrução CVM 472, fazendo jus ao comissionamento global equivalente a, no máximo, 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas da 5ª Emissão que forem efetivamente colocadas pela Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder no âmbito da Oferta Pública.

A Administradora será remunerada pela prestação dos serviços acima descritos exclusivamente a partir da Taxa de Ingresso paga pelos investidores que vierem a adquirir Cotas da 5ª Emissão durante o período de distribuição da Oferta Pública (desconsideradas as Cotas da 5ª Emissão subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência), não configurando tal situação uma hipótese de conflito de interesses, para os fins do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014. Na hipótese de a totalidade das Cotas da 5ª Emissão vir a ser colocada por meio do exercício do Direito de Preferência, a Administradora não será remunerada pela prestação dos serviços de distribuição ora tratados.

Ainda, 6 Cotistas, detentores de 23.307 Cotas, representando 1,16% do total das Cotas emitidas pelo Fundo (já desconsiderados os votos emitidos por Cotistas Conflitados e contabilizados aqueles que manifestaram seu voto por meio de comunicação eletrônica) reprovaram o item (ii) acima.

- (iii) 26 Cotistas, detentores de 270.726 Cotas, representando 13,52% do total das Cotas emitidas pelo Fundo (desconsiderados os votos emitidos por Cotistas Conflitados e contabilizados aqueles

que manifestaram seu voto por meio de comunicação eletrônica) aprovaram a contratação da Gestora como distribuidora no âmbito da Oferta Pública, 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, 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o volume das Cotas por ela efetivamente liquidadas no âmbito da Oferta Pública.

A Gestora será remunerada pela prestação dos serviços acima descritos exclusivamente a partir da Taxa de Ingresso paga pelos investidores que vierem a adquirir Cotas da 5ª Emissão durante o período de distribuição da Oferta Pública (desconsideradas as Cotas da 5ª Emissão subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência), não configurando tal situação uma hipótese de conflito de interesses, para os fins do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014. Na hipótese de a totalidade das Cotas da 5ª Emissão vir a ser colocada por meio do exercício do Direito de Preferência, a Gestora não será remunerada pela prestação dos serviços de distribuição ora tratados.

Ainda, 3 Cotistas, detentores de 18.447 Cotas, representando 0,92% do total das Cotas emitidas pelo Fundo (já desconsiderados os votos emitidos por Cotistas Conflitados e contabilizados aqueles que manifestaram seu voto por meio de comunicação eletrônica) reprovaram o item (iii) acima.

Diante das deliberações aprovadas nos termos acima, a Administradora, com base no Artigo 16 da Instrução CVM 472 c/c Artigo 47, incisos I e II, da Instrução CVM 555, aprova a alteração e consolidação do Regulamento, exclusivamente para (a) refletir as deliberações tomadas pelos Cotistas nos termos dos itens (i) a (iii) anteriores; (b) atualizar os dados cadastrais da Gestora; e (c) atender à exigência formulada pela CVM por meio de ofício próprio, seguindo, portanto, a nova versão do Regulamento anexa à presente ata na forma do Anexo II.

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o Presidente concedeu a palavra a quem 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 22 de maio de 2018, transcrita no livro próprio do Fundo.

Artur Martins de Figueiredo
Presidente

Flavio Daniel Aguetoni
Secretário