



MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")
CNPJ Nº 32.397.369/0001-76

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 11 DE FEVEREIRO DE 2020

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 11 de fevereiro de 2020, às 10:00h, na sede da administradora, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP: 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação em virtude da presença de cotistas representando, nesta data, a totalidade das cotas do Fundo ("Cotistas"), conforme assinatura aposta no Livro de Presença de Cotistas do Fundo, em conformidade com o disposto no item 10.3 do Regulamento do Fundo ("Regulamento") e artigo 19, §2º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). Presentes, ainda, representantes da administradora e da gestora do Fundo, a **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46 ("Administradora") e a **MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.632.652/0001-16 ("Gestora").
3. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Artur Martins de Figueiredo; e Secretário: Flavio Daniel Aguetoni.
4. **ORDEM DO DIA:** (i) a permissão para que os Cotistas que se enquadrem nos incisos I a VI do §1º do Artigo 24 da Instrução CVM 472 possam votar na Assembleia; (ii) sem prejuízo do disposto no item 9.3 do Regulamento, a realização da 2ª (segunda) emissão de Cotas, 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) a quantidade de cotas a serem emitidas, observado o item (b) a seguir; (b) a possibilidade da emissão de lote adicional de Cotas, nos termos do Artigo 14, §2º da Instrução CVM 400, respectivamente ("Lote Adicional"); (c) o preço de emissão das Cotas; (d) o volume total da Oferta Pública; (e) a possibilidade de distribuição parcial de Cotas no âmbito da Oferta Pública; (f) o público alvo da Oferta Pública; (g) o regime de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Pública; (h) a destinação dos recursos da Oferta Pública; (i) as despesas da Oferta Pública; (j) o registro para negociação das Cotas; (k) o direito de preferência para a subscrição das cotas; (l) o valor da taxa de ingresso devida pelos investidores que vierem a adquirir Cotas no âmbito da Oferta Pública ("Taxa de



Ingresso"); **(m)** o investimento mínimo na Oferta Pública; **(n)** a contratação da **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, 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, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Coordenador Líder"), 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, e a definição de sua remuneração; **(o)** a contratação da **MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**, gestora do fundo, inscrita no CNPJ sob o nº 15.632.652/0001-16, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, para assumir a posição de Instituição Participante na Oferta Pública e **(p)** 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.

5. DELIBERAÇÕES: Os Cotistas presentes, aprovaram e autorizaram, sem quaisquer restrições:

- (i) Os Cotistas do Fundo, que representam 42,8% das cotas subscritas, se declararam impedidos de votar conforme o artigo 24 da Instrução CVM nº 472. Os demais cotistas do Fundo, representando os 57,2% das cotas subscritas remanescentes, se manifestaram favoravelmente à permissão para que os cotistas impedidos pudessem votar. Assim, foi aprovada a permissão para que os Cotistas que se enquadrem nos incisos I a VI do §1º do Artigo 24 da Instrução CVM 472 pudessem votar na presente Assembleia.
- (ii) Os Cotistas representando 100% dos presentes, aprovaram, a realização da 2ª (segunda) emissão de Cotas ("2ª Emissão"), a serem objeto de Oferta Pública nos termos da Instrução CVM 400, cujo principais termos e condições encontram-se descritos abaixo:
 - (a) Quantidade de Cotas da 2ª Emissão: serão emitidas, no máximo, 2.000.000 (dois milhões) de novas Cotas observado o item (b) a seguir;
 - (b) Lote Adicional: será permitida a emissão 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, totalizando a Oferta Pública a quantidade de até 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) novas Cotas;
 - (c) Preço de emissão: as Cotas da 2ª Emissão serão emitidas ao preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota;



- (d) Volume total da Oferta Pública: o montante total da Oferta Pública será de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a emissão do Lote Adicional, e de até R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), se considerado o Lote Adicional;
- (e) Distribuição parcial: fica autorizada a distribuição parcial de Cotas 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) ("Montante Mínimo"), sem considerar a Taxa de Ingresso, sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo durante o período de distribuição, a Oferta Pública será cancelada. Nesta hipótese, caso o investidor já tenha efetuado a integralização de Cotas, 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 domiciliados 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;
- (g) Regime de colocação: as Cotas objeto da 2ª Emissão do Fundo serão colocadas sob o 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: 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 4,0% (quatro por cento) do valor das cotas efetivamente colocadas, correspondendo este custo a R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais),



assumindo a colocação do volume total da Oferta Pública (sem considerar a colocação das cotas objeto do Lote Adicional); 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 S.A. — Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), despesas com publicações e prospecto, assessoria jurídica e outras despesas correlatas, estimados em até R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). Os custos da Oferta Pública serão arcados pelo Fundo;

- (j) Registro para negociação: as Cotas da 2ª Emissão serão registradas para negociação em mercado de bolsa operado pela B3;
- (k) Direito de preferência: teriam direito de preferência para subscrição das Cotas da 2ª Emissão no contexto da Oferta Pública aqueles que são titulares, nesta data, de Cotas emitidas pelo Fundo ("Direito de Preferência"). Contudo, os Cotistas, representando, nesta data, a totalidade das cotas do Fundo, renunciam expressamente, neste ato, ao Direito de Preferência, de forma irrevogável e irretratável;
- (l) Taxa de Ingresso: será cobrada dos investidores que vierem a adquirir Cotas no âmbito da Oferta Pública uma Taxa de Ingresso no percentual de 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) sobre o preço de subscrição da Cota, conforme o disposto no item 11.3 do Regulamento. A Taxa de Ingresso será destinada exclusivamente para o custeio das Despesas da Oferta Pública;
- (m) Investimento mínimo: a subscrição inicial mínima na Oferta Pública será de 10 (dez) Cotas da 2ª Emissão, resultando num montante mínimo de investimento individual por investidor de R\$1.000,00 (mil 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;
- (n) Coordenador Líder: foi aprovada a contratação do Coordenador Líder, 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, 4,0% (quatro 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 Pública; e



- (o) Autorização: contratação da **MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**, gestora do fundo, inscrita no CNPJ sob o nº 15.632.652/0001-16, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, para assumir a posição de Instituição Participante na Oferta Pública
- (p) 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 2ª Emissão.

6. **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 encerrados, 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.

Artur Martins de Figueiredo

Presidente

Flavio Daniel Aguetoni

Secretário