



MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME Nº 16.915.968/0001-88

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO DIA 25 DE FEVEREIRO DE 2021

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira 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/ME 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 o Ato Declaratório nº 3.585, de em 2 de outubro de 1995, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 16.915.968/0001-88 (“Fundo”), vem, por meio desta, nos termos do item 10.2 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”), convocar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“Assembleia”) a ser realizada no dia 25 de fevereiro de 2021, às 10h00min, na Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, São Paulo-SP, CEP 04551-060, para deliberar sobre:

(i) a realização da 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo (“7ª Emissão” e “Cotas”), a serem objeto de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta Restrita” e “Instrução CVM 476”, respectivamente), cujos principais termos e condições encontram-se descritos no Anexo I à presente proposta, incluindo (a) o volume mínimo e máximo da Oferta Restrita; (b) a possibilidade de distribuição parcial de Cotas da 7ª Emissão no âmbito da Oferta Restrita; (c) o direito de preferência para a aquisição das Cotas da 7ª Emissão pelos Cotistas do Fundo (“Direito de Preferência”); (d) o público alvo da Oferta Restrita; (e) o preço de emissão e subscrição das novas Cotas da 7ª Emissão; (f) o valor da taxa de ingresso devida pelos investidores que vierem a adquirir Cotas da 7ª Emissão no âmbito da Oferta Restrita; (g) o regime de colocação das Cotas da 7ª Emissão no âmbito da Oferta Restrita; (h) a destinação dos recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta Restrita; (i) a contratação e remuneração dos prestadores de serviço que atuarão no âmbito da Oferta Restrita (observados o item (iii) abaixo); e (j) a autorização para a Administradora e a Gestora definirem todos os demais termos e condições relacionados à Oferta Restrita e adotarem todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta Restrita; e

(ii) a possibilidade da contratação da gestora da carteira do Fundo, a **Mérito Investimentos S.A.**, sociedade inscrita no CNPJ/ME 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”), na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, para assumir a posição de intermediário líder responsável pela condução da Oferta Restrita, observado o disposto no Anexo I à presente proposta, 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 7ª Emissão durante o período de distribuição da Oferta Restrita, 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”](#)).

Em atendimento ao Artigo 19-A da Instrução CVM 472 e ao item 10.4 do Regulamento, encontram-se anexos os termos indicativos propostos para a Oferta Restrita (Anexo I).

Somente poderão votar na Assembleia os titulares de Cotas inscritos no registro de Cotistas nesta data, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora com até 1 (um) dia útil de antecedência à data prevista para a realização da Assembleia, nos termos do item 10.6.1 do Regulamento do Fundo.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2021.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.



Anexo I

Termos indicativos propostos para a Oferta Restrita

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A administradora propõe a aprovação dos itens (i) e (ii), sobre a emissão e distribuição pública de cotas da 7ª Emissão do Fundo, com as seguintes condições:

Forma de Distribuição: oferta pública primária com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de melhores esforços, pelo intermediário líder.

Volume Total da Oferta: R\$ 201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais), observado que este valor não inclui o custo de distribuição.

Valor de Emissão da Cota: R\$ 115,00 (cento e quinze reais), observado que este valor não inclui o custo de distribuição. Definido com base na média simples do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário.

Quantidade Total de Cotas: 1.750.000 (um milhão, setecentas e cinquenta mil) Cotas.

Volume Mínimo da Oferta: R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais), observado que este valor não inclui o custo de distribuição.

Investimento Mínimo: 100 (cem) cotas, R\$ 11.500,00, (onze mil e quinhentos reais), observado que este valor não inclui o custo de distribuição.

Negociação das Cotas: As cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Conforme previsto na Instrução 476, as Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita e depois de 90 (noventa) dias da subscrição ou aquisição pelos investidores profissionais, sendo que, as Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas a esse prazo de restrição.

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. O prazo para exercer o direito de preferência será de 10 dias úteis. Cada cota detida pelos cotistas equivalerá ao Direito de Preferência de 0,53846153846 de Cota objeto da Oferta. Aos cotistas que exercerem o direito de preferência, será assegurado o direito de subscrição das sobras de cotas. Não haverá possibilidade de cessão do direito de preferência.

Taxa de Ingresso (Custo de distribuição): Cada investidor pagará pela subscrição e integralização de cada cota da 7ª Emissão o valor de R\$ 118,00 (cento e dezoito reais), correspondente ao valor de emissão da cota de R\$ 115,00 (cento e quinze reais) acrescido dos custos de distribuição de R\$ 3,00 (três reais).



Público-alvo: A Oferta Restrita será destinada exclusivamente aos investidores profissionais, nos termos da Instrução CVM 539 e, conforme previsto na Instrução 476, podendo ser procurados, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais, de forma que, as Cotas poderão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais. Nos termos do artigo 9º, inciso III da Instrução 476 a 7ª Emissão é destinada exclusivamente aos Cotistas do Fundo.

Destinação dos Recursos: os recursos decorrentes da integralização das Cotas da 7ª Emissão serão destinados a novos investimentos, as despesas e as demais necessidades de caixa do Fundo, conforme o Regulamento.

Direito das cotas emitidas com relação aos próximos rendimentos que vierem a ser distribuídos: as cotas da oferta subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculadas *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, participando do rendimento integral nos meses subsequentes.

Prazo de Colocação: o início da Oferta Restrita será comunicado pelo intermediário líder por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da primeira procura a potenciais investidores, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A, da Instrução CVM 476. Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita será comunicado pelo intermediário líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação das condições da Oferta Restrita pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo. Uma vez atingido o Montante Mínimo, o intermediário líder poderá decidir por encerrar a Oferta Restrita a qualquer momento.