



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000

SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

Ofício nº 106/2021/CVM/SSE/GSEC-1

Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2021.

A Senhora

CLAUDIA SIOLA CIANFARANI

Diretora Responsável da

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

E-mail: corporativo@plannercorretora.com.br; corporativo@planner.com.br

Assunto: **Processo 19957.006526/2019-41**

**Determinação de Refazimento e Reapresentação das
Demonstrações Financeiras e Informes Estruturados
MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FII**

Senhora,

1. Fazemos referência às demonstrações financeiras do MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FII - "Fundo" ou "FII Mérito" (CNPJ: 16.915.968/0001-88), administrado pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. ("Administradora" ou "Planner") tendo em vista a verificação de irregularidade quanto à contabilização de operação envolvendo a Nova Colorado S.A. ("Nova Colorado"), desde a origem, e seus reflexos indiretos na apuração do resultado contábil do Fundo.

2. Inicialmente, destacamos que a norma contábil aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário é a Instrução CVM 516/2011, que, no seu Art. 2º, prevê o seguinte: *"Os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas por esta Comissão aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta Instrução."*

3. As normas contábeis aplicáveis às companhias abertas são os pronunciamentos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), após devida aprovação pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).
4. Assim, um Fundo de Investimento Imobiliário aplica os requerimentos contábeis previstos na Instrução CVM 516 e, quando não houver previsão normativa contábil na própria Instrução, aplica os procedimentos contábeis aplicáveis às companhias abertas, previstos na Lei 6404/76 e nos CPCs aprovados pela CVM.
5. Ressaltamos, ainda, que esta área técnica consultou a Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) da CVM, acerca dos desvios verificados e do adequado tratamento contábil ao caso em análise, tendo o presente Ofício se fundamento, também, nas conclusões daquela Superintendência.
6. Esclarecidos esses pontos, no âmbito de nossas atividades de supervisão, verificamos indícios de desvios relacionados ao reconhecimento de operação envolvendo a Nova Colorado - contabilizada como investida direta da Mérito Realty Ltda. e, conseqüentemente, investida indireta do Fundo -, tendo em vista a aprovação da reversão da conta 'dividendos a pagar' para a criação da 'reserva especial de dividendos obrigatórios não distribuídos' ("reserva de dividendos") no âmbito daquela sociedade.
7. Nesse sentido, nos causaram estranheza os efeitos contábeis da reversão da rubrica 'dividendos a pagar' na Nova Colorado, sobre a apuração do resultado de equivalência patrimonial no âmbito das demonstrações financeiras do Fundo.
8. A propósito, observamos que a Mérito Realty Ltda. ("Mérito Realty") é uma espécie de *holding* do Fundo, a qual contabiliza a Nova Colorado como sendo uma controlada. Nesse contexto, a Mérito Realty consolida as informações contábeis de suas controladas, ao passo em que o Fundo apresenta demonstrações financeiras individuais, aplicando o método da equivalência patrimonial ("MEP") para mensurar sua participação na Mérito Realty.
9. A esse respeito, conforme divulgado na nota explicativa nº 14.3 das demonstrações financeiras de 31/12/2019 da Nova Colorado, a reversão da rubrica 'dividendos a pagar' (passivo) para a rubrica 'reserva de dividendos' (patrimônio líquido) impactou positivamente o patrimônio líquido da Nova Colorado em R\$ 62.561 mil. Tal lançamento se refletiu, via método da equivalência patrimonial, em um aumento de R\$ 59.327 mil no resultado contábil do Fundo, segundo consta das notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo de 31/12/2019.
10. Mais especificamente, o resultado de equivalência patrimonial (R\$ 59.927 mil) gerado pela Nova Colorado representou aproximadamente 78,8% do resultado de equivalência patrimonial agregado da Mérito Realty, no âmbito do Fundo (R\$ 75.282 mil). O montante de R\$ 75.282 mil foi lançado na demonstração do resultado do exercício do FII Mérito, na linha "Resultado equivalência patrimonial" (vide demonstrações financeiras do Fundo de 31/12/2019).
11. Ocorre que, conforme disposto no PT CPC 18, *"pelo método da equivalência patrimonial, o investimento em coligada, em empreendimento controlado em conjunto e em controlada (neste caso, no balanço individual) deve ser inicialmente reconhecido pelo custo e o seu valor contábil será aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do investidor nos lucros ou prejuízos do período, gerados pela investida após a aquisição"* (grifo nosso).
12. Como se depreende do dispositivo acima, a reversão da rubrica

'dividendos a pagar' na Nova Colorado não representou apuração de lucros ou prejuízos do período após a aquisição da investida. Ao contrário, tal rubrica era uma obrigação a pagar (passivo) oriunda de lucros anteriores não distribuídos. Nessa linha, na hipótese de a reversão da rubrica em questão ser um procedimento cabível, tal montante deveria ter sido incluído nos ajustes de cálculo do resultado de equivalência patrimonial no âmbito do Fundo.

13. Argumenta a Administradora que *"os acionistas poderiam, inclusive, ter optado por utilizar o crédito por eles devido contra a Nova Colorado para aumentar o seu capital social. O efeito contábil no patrimônio líquido da Nova Colorado seria o mesmo"*.

14. De fato, caso os créditos tivessem sido usados para aumentar o capital social da Nova Colorado, o efeito contábil em seu patrimônio líquido seria o mesmo (o PL subiria ao montante de R\$ 95.719 mil da mesma forma). Todavia, a eventual utilização dos créditos detidos contra a Nova Colorado (valor proporcional de R\$ 62.573 mil) para aumentar o seu capital social representaria, de forma objetiva, uma (nova) integralização na investida e, com isso, seria considerada quando da aplicação do método da equivalência patrimonial, que inclui ajustes de 'dividendos pagos/reduções de capital' e as 'integralizações/aquisições' efetuadas no período. Ao se optar pela reversão da rubrica, o valor envolvido influiu indevidamente o resultado de equivalência patrimonial, em desacordo com o PT CPC 18.

15. Não bastasse a inconsistência apontada acima, a análise do laudo de aquisição da investida indireta (Nova Colorado), datado de 31/08/2018, trouxe ainda mais estranheza. Referido laudo aplicou o Método de Alocação do Preço de Compra ("PPA"), por meio do qual se verifica que a rubrica "dividendos a pagar" (passivo circulante) foi considerada como um 'passivo assumido', ou seja, foi entendida como uma dívida (obrigação) detida pela empresa adquirida. Com isso, tal rubrica foi incluída no cálculo da apuração dos ativos líquidos (ativos menos passivos) adquiridos a valor justo.

16. Segundo referido laudo de aquisição, a operação em tela gerou 'ganho por compra vantajosa' no montante aproximado de R\$ 7.495 mil. Considerando que os dividendos a pagar possuem substância econômica, pode-se inferir que os mesmos deram origem a parte significativa do ganho por compra vantajosa (custo de aquisição foi menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos).

17. De acordo com o item 32b do PT CPC 18, *"qualquer excedente da participação do investidor no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida sobre o custo do investimento (ganho por compra vantajosa) deve ser incluído como receita na determinação da participação do investidor nos resultados da investida no período em que o investimento for adquirido"*.

18. Considerando o dispositivo acima, a consequência no FII Mérito (via equivalência patrimonial) da reversão dos dividendos na Nova Colorado (após a aquisição) não deve ser refletida no resultado, pois já houve o adequado registro do ganho por compra vantajosa na data de aquisição.

19. Diante isso, ainda que a contabilização da Nova Colorado como controlada indireta do Fundo fosse adequada (o que se verificará mais a frente que não é), a reversão da rubrica 'dividendos a pagar' naquela sociedade jamais poderia ter sido refletida no resultado de equivalência patrimonial no âmbito do Fundo, pois já havia sido incluída no reconhecimento do ganho por compra vantajosa.

20. Agrava ainda mais a situação a análise dos termos e condições da

operação de aquisição da Nova Colorado, contabilizada como combinação de negócios pela Mérito Realty.

21. Quanto a isso, identificamos que a Cipasa Desenvolvimento Urbano S. A. (controlada indireta do Prosperitas III Real Estate Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia, doravante Cipasa) foi a "vendedora" da Nova Colorado e, como já comentado acima, a Merito Realty (controlada do FII Mérito) foi a "adquirente".

22. No contexto das entidades Mérito Realty (adquirente) e da Cipasa (vendedora), as instituições administradoras dos fundos envolvidos devem assegurar que as políticas contábeis aplicadas nas investidas sejam consistentes com as diretrizes dos Pronunciamentos Técnicos CPCs, aprovados pela CVM, naquilo em que as normas específicas não dispuserem ao contrário.

23. Assim, analisamos as condições sobre as quais a compra da Nova Colorado foi realizada, *vis-à-vis* as práticas contábeis adotadas pela Mérito Realty, particularmente sobre o reconhecimento inicial da operação, que ocorreu no período encerrado em 31/12/2018. O objetivo era verificar se, em essência, ocorreu a transferência de controle para a Mérito Realty, de forma a justificar a política contábil adotada (qual seja, combinação de negócios).

24. Para o tratamento contábil de combinações de negócios se aplica o CPC 15 (aprovado pela Deliberação CVM 665/2011), vigente, portanto, na data da ocorrência do evento.

25. De acordo com o item 7 do CPC 15, para a identificação do adquirente (entidade que obtém o controle), devem ser aplicadas as diretrizes do Pronunciamento Técnico CPC 36 - Demonstrações Consolidadas, para identificar a existência de controle sobre a investida. Neste sentido, de acordo com o item 7 do CPC 36:

“Assim, o investidor controla a investida se, e somente se, o investidor possuir todos os atributos seguintes:

(a) **poder** sobre a investida (ver itens 10 a 14);

(b) **exposição** a, ou direitos sobre, **retornos variáveis** decorrentes de seu envolvimento com a investida (ver itens 15 e 16); e

(c) a capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para **afetar o valor de seus retornos** (ver itens 17 e 18).” (grifos nossos)

26. Além das participações societárias propriamente ditas, outros fatos e circunstâncias podem influenciar na determinação de se a entidade controla determinada investida. Neste sentido, um ponto fundamental a ser avaliado, para a determinação da existência do controle, é a existência de uma relação entre principal e agente, que pode ser formalizada por intermédio de um ou mais acordos contratuais:

“Ao avaliar se controla a investida, o investidor com direitos de tomada de decisões (tomador de decisões) deve determinar se é um principal ou um agente. O investidor deve determinar também se outra entidade com direitos de tomada de decisão está atuando como agente em seu nome. Agente é uma parte comprometida a agir primariamente em nome e em benefício de outra parte ou partes (principal) e, portanto, não controla a investida quando exerce sua autoridade de tomada de decisões (ver itens 17 e 18). Assim, algumas vezes, o poder do principal pode ser detido e exercível por agente, mas em nome do principal. O tomador de decisões não é um agente simplesmente porque outras partes podem se beneficiar das decisões que ele toma.” (CPC 36, item B58; grifos nossos).

27. Ainda em se tratando do atributo “poder”, um ponto a ser

contextualizado é a existência de direitos de votos potenciais que sejam substantivos:

“Ao avaliar o controle, o investidor deve considerar seus direitos de voto potenciais, bem como os direitos de voto potenciais detidos por outras partes, para determinar se tem poder. Direitos de voto potenciais são direitos de obter direitos de voto da investida, como, por exemplo, os decorrentes de instrumentos conversíveis ou opções, incluindo contratos a termo. Esses direitos de voto potenciais são considerados somente se os direitos forem substantivos (ver itens B22 a B25).” (CPC 36, item B47; grifos nossos)

“Ao considerar direitos de voto potenciais, **o investidor deve considerar o objetivo e a estrutura do instrumento**, bem como o objetivo e a estrutura de qualquer outro envolvimento que o investidor tenha com a investida. Isso inclui a avaliação dos diversos termos e condições do instrumento, bem como as expectativas, **motivos e razões evidentes do investidor para concordar com esses termos e condições.**” (CPC 36, item B48; grifos nossos).

28. Considerando, portanto, as orientações contidas nos PT CPC 15 e 36 analisamos as condições sobre as quais a suposta aquisição da Nova Colorado foi realizada.

29. Neste cenário, destacamos a existência do Acordo de Voto em que a Mérito Realty se compromete a efetuar reuniões prévias com a Cipasa, no intuito principal de direcionar os votos que seriam efetuados pela Mérito Realty em Assembleias Gerais de Acionistas da Nova Colorado. Interessante notar também que o próprio item (iv) do Acordo de Voto destaca a vinculação do voto da Mérito Realty em consonância com os compromissos assumidos com a Cipasa nas reuniões prévias efetuadas. Além disso, a administradora do Prosperitas III Real Estate FIP ressalta (tópico 4.iii, página 8) a existência, nos documentos constitutivos da operação, do chamado “*kick out right*”, ou seja, “[...] *na medida em que a Cipasa tem o direito de recomprar integralmente as Ações e excluir a Mérito do quadro societário da Nova Colorado caso aquela se oponha ou se recuse a seguir determinada orientação da Cipasa [...]*”. Enfatizamos, ainda, que o prazo final deste acordo de voto coincidia com a data final para fins de exercício das opções, isto é, 24 de maio de 2021.

30. Destacamos, primeiramente, que a existência do “*kick out right*” no Acordo de Voto é um indicativo importante de que o poder sobre a investida foi mantido pela Cipasa.

31. Adicionalmente, em nossa opinião, tendo em vista o deságio apurado na venda da Nova Colorado, bem como o fato de o preço de exercício da opção de compra ser atualizado como uma operação de renda fixa (“*aplicação de juros fixos, compostos e pré-fixados de 2% a.m.*”, conforme prevê a Cláusula 2 do Contrato de Opção de Compra), as opções de compra são substantivas (item B23 e B48 do CPC 36).

32. Ademais, segundo nossa análise, no contexto do Acordo do Voto, a Mérito Realty exerce sua autoridade nas tomadas de decisões nas Assembleias Gerais de Acionistas em nome da Cipasa. Tal elemento evidencia que a Mérito Realty não controla a Nova Colorado, uma vez que age como “agente” e a Cipasa como “principal” (item B36 do CPC 36).

33. Observamos, ainda, que até o momento do exercício das opções (ou até o vencimento sem exercício) pela Cipasa, não há exposição a retornos variáveis do relacionamento da Mérito Realty com a investida, pois eventual recebimento de dividendos será abatido do preço de exercício da opção (ou seja,

possui natureza de uma operação de empréstimo). Nessa linha, o abatimento dos possíveis dividendos da Nova Colorado recebidos pela Mérito Realty no preço de exercício das opções fundamentam que a Cipasa (e não a Mérito Realty) está exposta aos retornos variáveis da Nova Colorado.

34. Em essência, até o momento do exercício da opções (ou até o vencimento sem o exercício), a Mérito Realty está exposta a uma operação de crédito, servindo as ações da Nova Colorado como garantia da operação, como indicado na fundamentação econômica para o valor de venda das ações (e o consequente deságio apurado pela Mérito Realty) e seu valor justo (relação *Loan to Value*), ou seja, fornecimento de uma garantia com valor superior ao empréstimo.

35. Diante do exposto, à luz dos atributos definidos no PT CPC 36, restou concluído que (i) as características da opção de compra e o direito de direcionar o voto em assembleia detidos pela Cipasa conferem a esta poder sobre a investida; que (ii) a Cipasa está exposta a retornos variáveis da Nova Colorado, uma vez que os dividendos recebidos pela Mérito Realty serão abatidos do pagamento do preço de exercício da opção de compra; e (iii) que a Cipasa tem capacidade de utilizar o poder para alterar os retornos variáveis da Nova Colorado, tendo em vista que possui o direito de direcionar o voto da Mérito até 24/05/2021 (data de vencimento da opção de compra).

36. Com isso, enquanto estivessem vigentes a opção de compra, o Acordo de Acionistas e, principalmente, o Acordo de Voto, a Mérito Realty não deteria o controle da Nova Colorado, mesmo após o recebimento das ações em transferência. A essência econômica da operação indica que esta deveria ter sido registrada, na origem, como um empréstimo, com o recebimento de ações em garantia.

37. A respeito do exercício da opção de compra, a Planner esclareceu, em sua resposta datada de 09/08/2021, que 21/05/2021, notificação de exercício de recompra das ações da Nova Colorado.

38. A propósito, em que pese a alegação da Planner de que o exercício da referida opção de compra era remoto, na opinião desta área técnica, e como comentado acima, as condições da operação indicavam que as opções eram substantivas. Além disso, os termos do Acordo de Voto são determinantes nas conclusões sobre a essência econômica da transação envolvendo a Nova Colorado.

39. Esclarecido este ponto, entendemos que a transferência das ações à Cipasa, em virtude do exercício da opção de compra, implicará o desconhecimento da Nova Colorado na contabilidade da Mérito Realty prospectivamente. Contudo, o erro contábil no registro da transação precisa ser corrigido na origem. Isso porque, (i) os lançamentos relacionados ao reconhecimento da Nova Colorado como controlada da Mérito Realty desde o exercício findo em 31/12/2018 até 24/05/2021; bem como (ii) os lançamentos contábeis relacionados à reversão da rubrica 'dividendos a pagar' inflaram indevidamente o resultado contábil do Fundo (destacamos o reconhecimento indevido de receita em virtude de 'ganho por compra vantajosa' e mensuração subsequente via MEP nas DFs individuais do Fundo).

40. Em suma, o lucro contábil passível de distribuição pelo FII Mérito está sobreavaliado. Primeiro, porque a essência econômica da operação é de empréstimo com ações recebidas em garantia (e não de combinação de negócios) e, segundo, porque ainda que a Nova Colorado pudesse ter sido registrada como

controlada indireta do Fundo, a reversão da rubrica dividendos a pagar na Nova Colorado não poderia ter impactado o resultado da equivalência patrimonial no âmbito do Fundo. Há, portanto, uma sucessão de irregularidades que impactaram indevidamente o resultado contábil do FII Mérito e precisam ser corrigidas.

41. Assim sendo, ainda que os fundos de investimento imobiliário estejam vedados a tomar e conceder empréstimo (art. 12, I da Lei 8.668/93 e art 35, II e III da IN 472/08), dado que a operação em tela ocorreu e o erro contábil impõe consequências relevantes sobre a futura distribuição de rendimentos do Fundo, concluímos que o Administrador do FII Mérito deve contabilizar a operação, na origem, por sua essência econômica, qual seja: **empréstimo com o recebimento de ações da Nova Colorado em garantia**. Deve efetuar, ainda, todos os demais ajustes retrospectivos reflexos ao registro adequado da transação.

42. Diante do exposto acima e tendo em vista a necessidade de representação fidedigna e apropriada das informações contábeis, **determinamos o refazimento e a reapresentação da demonstração financeira auditada data-base 31/12/2020, bem como o refazimento e a reapresentação dos Informes Estruturados divulgados no curso do referido exercício social até o presente momento.**

43. Para tanto, o Administrador deverá observar os seguintes procedimentos:

- i. Na demonstração financeira auditada data-base 31/12/2020, a ser reapresentada, efetuar os devidos ajustes retrospectivos (reapresentação retrospectiva), com inclusão de nota explicativa específica, anterior às demais notas, informando sobre a determinação desses ajustes e esclarecendo os motivos considerados, nos termos dos itens 42 e 49 do Pronunciamento Técnico CPC 23, aprovado pela Deliberação CVM nº 592/09;
- ii. Os auditores independentes deverão incluir parágrafo de menção acerca dos ajustes retrospectivos (reapresentação retrospectiva) no relatório de auditoria a ser emitido para a demonstração financeira auditada data-base 31/12/2020 reapresentada; e
- iii. Publicar Fato Relevante por meio do qual deverá dar conta da decisão da CVM, anexando, ainda, o inteiro teor deste Ofício.

44. Alertamos que o fato relevante deverá ser divulgado antes da abertura do pregão do dia **01/11/2021** e que a demonstração financeira auditada data-base 30/12/2020 deverá ser reapresentada até o dia **30/11/2021**, bem como os informes estruturados correspondentes.

45. Cientificamos para os devidos fins de direito, que caberá a esta Superintendência de Supervisão de Securitização - SSE, no uso de suas atribuições legais e, com fundamento no inciso II, do artigo 9º, da Lei 6.385/76, e no artigo 7º, combinado com o artigo 9º, da Resolução CVM Nº 47/2021, aplicar a multa cominatória diária, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sem prejuízo de outras sanções administrativas, a cada dia de não cumprimento das exigências contidas neste ofício.

46. Por fim, salientamos que (i) nos termos da Resolução CVM Nº 46/2021, o Administrador poderá interpor recurso dirigido a esta Superintendência contra as exigências deste expediente, no prazo de 15 dias contados do conhecimento do teor deste Ofício; e (ii) nos termos da Resolução CVM Nº 48/2021, o Administrador

poderá ainda solicitar vista dos autos dos Processos Administrativos. Em qualquer caso, deverá ser encaminhada correspondência por meio do Protocolo Digital da CVM, com referência ao Processo 19957.006526/2019-41.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Nathalie de Andrade Araujo Matoso Vidual, Gerente**, em 29/10/2021, às 11:37, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Bruno de Freitas Gomes Condeixa Rodrigues, Superintendente**, em 29/10/2021, às 11:38, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **1371355** e o código CRC **791ED53D**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **1371355** and the "Código CRC" **791ED53D**.*