

2º Boletim Informativo: Mérito Desenvolvimento Imobiliário I – FII

24/07/2018 | [Mérito FII](#)

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I é um fundo de investimento 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 a incorporação imobiliária.

2º BOLETIM INFORMATIVO: 24/07/2018

Em 23.07.2018, o **Mérito Desenvolvimento Imobiliário FII**, por meio de seu administrador e gestor, assistidos por seus assessores legais, tomou as medidas necessárias junto à CVM para explicar a inexistência de qualquer semelhança da estrutura do Fundo com uma pirâmide financeira, atestando a inexistência de qualquer fraude contábil nas suas Demonstrações Financeiras e refutando todos os pontos elencados na manifestação da área técnica da Comissão.

Nesse sentido, ressaltamos que os recursos captados pelo Fundo no mercado foram destinados exclusivamente para investimentos, pagamento de despesas e formação de caixa do Fundo, não necessitando de novos aportes e taxas de ingresso para viabilizar o pagamento de rendimentos aos cotistas.

Adicionalmente, destacamos abaixo as principais características do Fundo, que em nada se assemelham com as de uma pirâmide financeira:

- O Fundo realizou investimentos em 19 ativos imobiliários, sendo que 14 estão gerando renda imobiliária decorrente da venda das respectivas unidades, e apenas 5 estão em fase de pré-lançamento, conforme indicado na tabela abaixo:

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA					
TIPO DE ATIVO	EMPREENDIMENTO	LOCAL	FASE	% VENDAS ¹	% OBRAS ¹
Incorporação Residencial	Villa Bazzano	Ubatuba-SP	Concluído	100%	100%
Urbanização	Jardins da Serra	Maracanaú-CE	Concluído	100%	100%
Incorporação Residencial	Villa Ferrara	Ubatuba-SP	Concluído	100%	100%
Urbanização	Residencial Campo Verde	Iracemápolis-SP	Concluído	88%	100%
Urbanização	Luar de Lagarto	Lagarto-SE	Concluído	87%	100%
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André-SP	Obras	87%	99%
Urbanização	Luar de Estância	Estância-SE	Obras	73%	95%
Urbanização	Luar de Camaçari	Camaçari-BA	Obras	68%	90%
Urbanização	Luar do Campestre	Patos-PB	Obras	69%	78%
Urbanização	Luar de Canaã	Caruarú-PE	Obras	35%	68%
Incorporação Residencial	Villa Monreale	Ubatuba-SP	Obras	94%	60%

Urbanização	Terras da Estância	Paulínia-SP	Obras	60%	53%
Urbanização	Luar de Arapiraca II	Arapiraca-AL	Obras	90%	52%
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos-SP	Obras	25%	20%
Urbanização	Dona Amélia	Campinas-SP	Pré-lançamento	0%	0%
Urbanização	Damha Fit	Uberaba-MG	Pré-lançamento	0%	0%
Urbanização	Jardins de Tarsila	Campinas-SP	Pré-lançamento	0%	0%
Incorporação Residencial	Golden Boltuva	Boltuva-SP	Pré-lançamento	0%	0%
Urbanização	Descampado	Campinas-SP	Pré-lançamento	0%	0%

- O Fundo possui carteira diversificada, com investimento em projetos nos mais diversos níveis de conclusão, e que efetivamente já geraram resultados expressivos, tornando-se, portanto, incorreta a afirmação de que o Fundo nunca gerou caixa proveniente de suas atividades operacionais;
- Conforme devidamente refletido nas Demonstrações Financeiras Auditadas, o Fundo gerou um resultado líquido corresponde a **R\$ 42.350.000,00**. Ainda conforme constante das Demonstrações Financeiras Auditadas, o Fundo distribuiu rendimentos correspondentes a **R\$ 19.825.000,00**;
- O resultado líquido auferido pelo Fundo, relativo aos exercícios sociais de 2013 a 2017, excede o montante das distribuições de rendimentos relativas aos exercícios sociais do período em tela em **R\$ 22.525.000,00**;
- O recebimento da taxa de ingresso não foi necessário para que o Fundo distribuisse rendimentos, uma vez que, pela análise das Demonstrações Financeiras Auditadas, foi distribuído, até o exercício findo em 2017, o montante de **R\$ 19.825.000,00**, e, considerando-se, por hipótese, a taxa de ingresso igual a zero, o resultado líquido do Fundo corresponderia a **R\$ 35.805.000,00**, de forma que resta demonstrado que não é a taxa de ingresso que lastreia a distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo; e
- A simples comparação entre os montantes ingressados no Fundo e a saída de caixa demonstra que o Fundo efetivamente gerou caixa em decorrência de seus investimentos, e o distribuiu aos seus cotistas. O Fundo gerou caixa de aproximadamente **R\$ 29 milhões** até maio de 2018 a partir de receitas imobiliárias advindas de parcelas efetivamente recebidas de vendas de imóveis e receitas de aplicações financeiras.

Na data de hoje, foi protocolada resposta ao Ofício da CVM em cumprimento às exigências formuladas pela Deliberação nº 795, atendendo as determinações feitas para que a Comissão possa revogar a ordem de suspensão da negociação das cotas do Fundo.

Permanecemos à disposição.

