

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII
- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: nº 16.915.968/0001-88
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanços patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Cotistas e Administradores do
Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo De Investimento Imobiliário
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo De Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo De Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Investimentos em sociedades em conta de participação (SCP)

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº5 (c), onde consta que a Administração do Fundo está em tratativas com os sócios ostensivos dos investimentos em sociedades em conta de participação (SCP) para a conversão em participações de empresas de propósito específicos (SPE). Nossa opinião não está sendo ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Reapresentação das demonstrações contábeis

Em 18 de abril de 2018, emitimos originalmente nosso relatório de auditoria sobre as demonstrações contábeis correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo De Investimento Imobiliário, sem modificação, e que estão sendo reapresentadas por sua Administração a qual, conforme comentado na nota explicativa nº1 a essas demonstrações contábeis reapresentadas, após extensa discussão com a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), alterou sua política contábil adotada para avaliação dos investimentos em ativos de natureza imobiliária.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar representam 13% do ativo do Fundo em 31 de dezembro de 2017, e estão refletidos nas demonstrações contábeis pelo menor valor entre o custo histórico e o valor estimado de venda das unidades imobiliárias, e caso o valor estimado de venda das unidades imobiliárias seja menor que o custo histórico, respectiva provisão é reconhecida. Tendo em vista o cenário econômico, as incertezas em relação às estimativas efetuadas, ao grau de julgamento exercido pela Administração para a identificação do valor estimado de venda das unidades imobiliárias, e a relevância dos saldos, esse assunto foi definido como um dos principais assuntos de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria com o objetivo de analisar o valor de realização dos imóveis a comercializar incluíram, entre outros:

- Análise do valor estimado de venda das unidades imobiliárias versus custo histórico;
- Análise das tabelas de vendas e dos comparativos de mercado dos imóveis concluídos;
- Avaliação da adequação da divulgação em notas explicativas.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar o valor registrado e a divulgação em notas explicativas.

Investimentos em sociedades limitadas

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo detinha investimentos em sociedades limitadas os quais estão sendo avaliados pelo método de equivalência patrimonial cujo montante naquela data é de R\$ 41.519 mil, representando 33% do ativo do Fundo. Devido a relevância desses investimentos em sociedades limitadas nas demonstrações contábeis tomadas em conjunto, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos integrantes dessa carteira e demais componentes utilizados na sua mensuração, esse assunto foi definido como um dos principais assuntos de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e mensuração nesses investimentos em sociedades limitadas, incluíram entre outros:

- Comparação das participações societárias do Fundo com os respectivos documentários societários aplicáveis;
- Revisão dos cálculos de equivalência patrimonial preparado pela Administração do Fundo;
- Comunicação com os auditores das sociedades investidas com o objetivo de discutir os riscos de auditoria identificados, o enfoque, alcance e época dos trabalhos;
- Avaliação da adequação da divulgação em notas explicativas.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar o valor registrado e a divulgação em notas explicativas.

Investimentos em sociedades em conta de participação (SCP)

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo detinha investimentos em sociedades em conta de participação (SCP) os quais estão sendo avaliados pelo seu valor de aquisição, acrescidos dos resultados obtidos nestes investimentos atribuídos a cada sócio participante, cujo montante naquela data é de R\$ 35.208 mil, representando 28% do ativo do Fundo. Devido a relevância do investimento nestas sociedades nas demonstrações contábeis tomadas em conjunto, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos integrantes dessa carteira e demais componentes utilizados na sua mensuração, esse assunto foi definido como um dos principais assuntos de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e mensuração nesses investimentos em sociedades em conta de participação (SCP), incluíram entre outros:

- Comparação das participações em sociedades em conta de participação (SCP) de acordo com o seu contrato de constituição;
- Revisão das atualizações e resultados obtidos considerando o percentual de participação;
- Avaliação da adequação da divulgação em notas explicativas.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar o valor registrado e a divulgação em notas explicativas.

Responsabilidade da Administração do Fundo sobre as demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela Administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 06 de novembro de 2018.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrador pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ATIVO	31/12/17	%PL	31/12/16	%PL
CIRCULANTE	57.019	46	6.505	19
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	40.807	33	446	1
Disponibilidades	1		1	
Bancos conta movimento	-	-	1	-
Conta corrente junto administradora	1		-	
Aplicação interfinanceira de liquidez	40.806	33	-	-
Títulos livres (nota 4)	40.806	33	-	-
Títulos e valores mobiliários	-	-	445	1
Fundos de investimento	-	-	445	1,33
Ativos de natureza imobiliária	15.850	13	5.842	17
Imóveis a comercializar (Nota 5.a)	15.850	13	-	
Direito de uso de jazigos	-	-	5.750	17,22
Outros valores a receber	-	-	92	0,28
Outros valores a receber	362		217	1
Despesas antecipadas	362		217	1
NÃO CIRCULANTE	76.727	61	27.050	81
Ativos de natureza imobiliária	76.727	61	27.050	81
Cotas de sociedade limitada (Nota 5.b)	41.519	33	6.836	20
Cotas de sociedade em conta de participação (Nota 5.c)	35.208	28	20.214	61
TOTAL DO ATIVO	133.746	107	33.555	101
PASSIVO				
CIRCULANTE	8.307	6	172	1
Encargos a Pagar	2.913	2	172	1
Rendimentos a distribuir	1.563	1	-	
Taxa de administração	270		73	
Taxa de desempenho/performance	1.080	1	99	
Obrigações por aquisição de imóveis	5.394	4	-	
TOTAL DO PASSIVO	8.307	6	172	1
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	125.439	100	33.383	100
Cotas por classe	126.496	101	40.162	120
Cotas integralizadas	126.496	101	40.162	120
Prejuízos acumulados	(1.057)	(1)	(6.779)	(20)
Prejuízos acumulados	(1.057)	(1)	(6.779)	(20)
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	133.746	107	33.555	101

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrador pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto lucro por cotas)

	31/12/17	31/12/16
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Resultado de ativos de natureza imobiliária	15.068	2.255
Resultado com cotas de fundo imobiliário	357	31
Resultado equivalência patrimonial (Nota 5.b)	10.844	(918)
Resultado com sociedade em conta de participação (Nota 5.c)	3.250	2.337
Resultado com venda de jazigos	617	805
Resultado de ativos de natureza não imobiliária	1.478	441
Resultado com operação compromissada	1.417	3
Resultado com cota de fundos	61	438
Instrumentos financeiros derivativos	(20)	-
Prejuízo com swap	(20)	-
Outros receitas/(despesas) operacionais	3.633	(139)
Taxa de ingresso	6.106	312
Despesas da oferta pública	(2.473)	(451)
Outras receitas/(despesas)	(3.195)	(946)
Despesas com taxa de administração	(1.830)	(662)
Despesas com taxa de performance	(1.080)	(100)
Despesas com auditoria e custódia	(69)	(26)
Despesas de serviços técnicos	(179)	(63)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(5)	(19)
Taxa de fiscalização da CVM	(16)	(14)
Outras receitas e despesas	(16)	(62)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	16.964	1.611
Quantidade de cotas	1.264.956	401.617
Lucro por cota	13,41074	4,01128

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrador pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Cotas integralizadas	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015	18.400	(4.324)	14.076
Integralização de cotas no exercício	21.762	-	21.762
Lucro do exercício	-	1.611	1.611
Destinações			
Distribuição de resultado no exercício	-	(4.066)	(4.066)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	40.162	(6.779)	33.383
Integralização de cotas no exercício	86.334	-	86.334
Lucro do exercício	-	16.964	16.964
Destinações			
Distribuição de resultado no exercício	-	(11.242)	(11.242)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	126.496	(1.057)	125.439

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrador pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações do fluxo de caixa - método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/17	31/12/16
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro do exercício	16.964	1.611
Ajustes ao lucro do exercício		
Resultado de equivalência patrimonial	(10.844)	918
Resultado com sociedade em conta de participação (Nota 5.c)	139	(358)
Lucro ajustado	6.259	2.171
Decréscimo/(acrécimo) nos ativos e passivos operacionais	8.439	(5.533)
Direito de uso de jazigos	5.750	(5.750)
Outros valores a receber	92	(92)
Despesas Antecipadas	(145)	215
Taxa de administração e performance	1.179	94
Dividendos a distribuir	1.563	-
Caixa líquido proveniente/(aplicado nas) das atividades operacionais	14.698	(3.362)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	86.334	21.762
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(11.242)	(4.066)
Caixa líquido provenientes das Atividades de financiamento	75.092	17.696
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Imóveis a comercializar	(15.850)	-
Obrigação por aquisições de imóveis	5.394	-
Cotas de sociedade limitada	(23.840)	(2.314)
Cotas de sociedade em conta de participação	(18.244)	(14.022)
Recebimento de dividendos	3.111	1.979
Caixa líquido (aplicado nas) atividades de investimento	(49.429)	(14.357)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	40.361	(23)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	446	24
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	40.807	1

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado por Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 10 de setembro de 2012 e iniciou suas operações em 01 de março de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e investidores qualificados que tenham por objeto investimento de longo prazo, sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio de aquisição de Ativos Imobiliários, com a contratação de Empreendedora para o Desenvolvimento Imobiliário e posterior alienação dos Ativos imobiliários beneficiados.

Em 18 de julho de 2018, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou a Deliberação nº 795, por meio da qual suspendeu a negociação das cotas de emissão do Fundo.

Em 26 de setembro de 2018, após diversas discussões com a CVM editou a Deliberação CVM Nº 801, revogando a Deliberação CVM nº 795 e reestabelecendo a renegociação das cotas do Fundo.

Também por ocasião da Deliberação no. 795, iniciou-se após extensa discussão junto à CVM, com relação às práticas contábeis adotadas para precificação dos ativos de natureza imobiliária do fundo, onde a administração, se comprometeu a alterar a metodologia de avaliação de seus ativos da seguinte forma:

- Os terrenos (ou frações) diretamente detidos pelo Fundo e ainda não comercializados passaram a ser contabilizados pelo seu custo histórico de aquisição, reduzido por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. O custo histórico de aquisição compreende o preço de compra do terreno acrescido dos gastos incorridos na aquisição do imóvel, tal como despesas de legalização do terreno e impostos não recuperáveis, bem como eventuais gastos incorridos em benfeitorias e demais gastos diretamente relacionados com o empreendimento. O valor realizável líquido compreende o preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzido dos gastos estimados necessários para concretizar a venda;

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

- Os empreendimentos imobiliários investidos indiretamente pelo Fundo, através das SPEs, tiveram suas unidades não comercializadas contabilizadas nas SPEs pelo seu custo histórico de aquisição, reduzido por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. O custo histórico de aquisição compreende o preço de compra do terreno acrescido dos gastos incorridos na aquisição do imóvel, como despesas de legalização do terreno e impostos não recuperáveis, bem como eventuais gastos incorridos em benfeitorias. O valor realizável líquido compreende o preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzido dos gastos estimados necessários para concretizar a venda;
- Os empreendimentos imobiliários investidos indiretamente pelo Fundo, através das SPEs, tiveram as receitas de vendas de unidades já comercializadas apropriadas ao resultado das SPEs utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com desenvolvimento do empreendimento) correspondente às unidades comercializadas é apropriado integralmente ao resultado;
- A posição patrimonial e financeira do Fundo e seus resultados passaram a refletir os investimentos nas SPEs, sejam essas entidades controladas pelo Fundo, suas coligadas ou ainda, empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures), utilizando-se do método de equivalência patrimonial. Por esse método, os investimentos foram inicialmente reconhecidos pelo custo e, a partir daí seu valor contábil foi aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do Fundo nos lucros ou prejuízos gerados pelas SPEs após o investimento inicial. Dessa forma, as receitas (ou as despesas) de equivalência patrimonial do Fundo refletem sua participação nos lucros ou prejuízos das SPEs (apurados substancialmente conforme o tópico anterior) e, quando aplicável, os outros resultados abrangentes do Fundo incluem a sua participação em outros resultados abrangentes das SPEs; e
- Em decorrência da necessidade de se levantar os balancetes para verificação da equivalência patrimonial nos informes mensais do Fundo e para o adequado balanceamento do custo e do benefício da informação prestada, o reconhecimento dos resultados das SPEs investidas por equivalência patrimonial utilizou informações contábeis das referidas investidas com até 60 dias de defasagem.

Em decorrência da adoção da nova metodologia para contabilização dos ativos de natureza imobiliária detidos pelo Fundo, se fez necessária a republicação das presentes demonstrações contábeis, conforme mencionado na nota explicativa 2.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

2. Base de preparação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis, foram elaboradas e são apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Conforme descrito na Nota 1, em 2018, a Administração do Fundo retificou a política contábil de avaliação dos investimentos em ativos de natureza imobiliária. Tais ativos são detidos de forma direta pelo Fundo ou por meio de participação em outras sociedades e vinham sendo mensurados por seu valor justo. Com a alteração da forma de avaliação desses ativos, os ativos imobiliários passaram a ser avaliados pelo seu custo histórico e as participações em sociedades coligadas e controladas passaram a ser avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Neste contexto, a Administração do Fundo procedeu à reapresentação retrospectiva conforme determinado pelo pronunciamento CPC 23 (Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro), com o objetivo de apresentar os saldos comparativos das demonstrações contábeis como se sempre tivessem sido preparadas utilizando-se da política contábil de mensuração dos ativos imobiliários por seu custo histórico e das participações societárias pelo método de equivalência patrimonial. Os efeitos no balanço patrimonial, no resultado e no patrimônio líquido, estão abaixo demonstrados:

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

a) Reapresentação do saldo inicial e ajuste no patrimônio líquido.

ATIVO	31/12/2015		
	Apresentado	Ajustes	Reapresentado
CIRCULANTE			
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	341	-	341
Disponibilidade	24	-	24
Bancos conta movimento	4	-	4
Conta Corrente Junto a Administradora	20	-	20
Aplicação interfinanceira de liquidez	317	-	317
Títulos livres	-	-	-
Fundos de Investimento	317	-	317
Títulos e valores mobiliários - ativos imobiliários	18.919	(18.919)	-
Títulos de renda variável	18.919	(18.919)	-
Outros valores a receber	1	-	1
Despesas antecipadas	1	-	1
NÃO CIRCULANTE			
Ativos de natureza imobiliária	-	14.019	14.019
Cotas de sociedade limitada	-	5.489	5.489
Cotas de sociedade em conta de participação	-	8.530	8.530
TOTAL DO ATIVO	19.261	(4.900)	14.361
PASSIVO			
	Apresentado	Ajustes	Reapresentado
CIRCULANTE			
Encargos a Pagar	285	-	285
Rendimentos a distribuir	206	-	206
Taxa de administração	33	-	33
Taxa de Desempenho/Performance	46	-	46
TOTAL DO PASSIVO	285	-	285
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	18.976	(4.900)	14.076
Cotas por classe	18.400	-	18.400
Cotas integralizadas	18.400	-	18.400
Lucros/ (prejuízos) acumulados	576	(4.900)	(4.324)
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	19.261	(4.900)	14.361

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

b) Reapresentação do balanço patrimonial do exercício de 2016

ATIVO	31/12/2016		
	Apresentado	Ajustes	Reapresentado
CIRCULANTE			
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	446	-	446
Disponibilidade	1	-	1
Bancos conta movimento	1	-	1
Aplicação interfinanceira de liquidez	445	-	445
Fundos de Investimento	445	-	445
Títulos e valores mobiliários - ativos imobiliários	34.439	(34.439)	-
Títulos de renda variável	34.439	(34.439)	-
Ativos de natureza imobiliária	5.843	(1)	5.842
Direito de uso de jazigos	5.750	-	5.750
Outros valores a receber	93	(1)	92
Outros valores a receber	217	-	217
Despesas antecipadas	217	-	217
NÃO CIRCULANTE			
Ativos de natureza imobiliária	-	27.050	27.050
Cotas de sociedade limitada	-	6.836	6.836
Cotas de sociedade em conta de participação	-	20.214	20.214
TOTAL DO ATIVO	40.945	(7.390)	33.555
PASSIVO			
	Apresentado	Ajustes	Reapresentado
CIRCULANTE			
Encargos a Pagar	172	-	172
Rendimentos a distribuir			
Taxa de administração	172	(99)	73
Taxa de Desempenho/Performance	-	99	99
TOTAL DO PASSIVO	172	-	172
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	40.773	(7.390)	33.383
Cotas por classe	40.162	-	40.162
Cotas integralizadas	40.162	-	40.162
Lucros/ (prejuízos) acumulados	611	(7.390)	(6.779)
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	40.945	(7.390)	33.555

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

c) Reapresentação do resultado do exercício de 2016

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

	2016		
	Apresentado	Ajustes	Reapresentado
Resultado de ativos de natureza imobiliária	3.921	(1.666)	2.255
Resultado com renda variável	1.942	(1.942)	-
Receita de juros	1.979	(1.979)	-
Resultado com cotas de fundo Imobiliário	-	31	31
Resultado com equivalência patrimonial	-	(918)	(918)
Resultado com sociedade em conta de participação	-	2.337	2.337
Resultado com venda de jazigos	-	805	805
Resultado de ativos de natureza não imobiliária	460	(19)	441
Renda c/aplicação interfinanceira de liquidez	3	-	3
Resultado com cota de fundos	457	(19)	438
Outros Receitas/Despesas Operacionais	-	(139)	(139)
Taxa de ingresso	-	312	312
Despesas da oferta pública	-	(451)	(451)
Outras receitas/Despesas	(280)	(666)	(946)
Despesas com taxa de administração	(662)	-	(662)
Despesas com taxa de performance	(99)	(1)	(100)
Despesas com auditoria e custódia	(25)	(1)	(26)
Despesas de serviços técnicos	(233)	170	(63)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(80)	61	(19)
Taxa de fiscalização da CVM	(169)	155	(14)
Outras receitas e despesas	988	(1.050)	(62)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	4.101	(2.490)	1.611

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

d) Reapresentação do balanço patrimonial do exercício de 2017

ATIVO	31/12/2017		
	Apresentado	Ajustes	Reapresentado
CIRCULANTE			
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	40.808	(1)	40.807
Disponibilidade	2	(1)	1
Bancos conta movimento	1	-	1
Conta Corrente Junto a Administradora	1	(1)	-
Aplicação interfinanceira de liquidez	40.806	-	40.806
Títulos livres	40.806	-	40.806
Títulos e valores mobiliários - ativos imobiliários	86.884	(86.884)	-
Títulos de renda variável	86.884	(86.884)	-
Ativos de natureza imobiliária	-	15.850	15.850
Imóveis a comercializar	-	15.850	15.850
Outros valores a receber	354	8	362
Despesas antecipadas	354	8	362
NÃO CIRCULANTE			
Ativos de natureza imobiliária	29.112	47.615	76.727
Propriedades para renda	29.112	(29.112)	-
Cotas de sociedade limitada	-	41.519	41.519
Cotas de sociedade em conta de participação	-	35.208	35.208
TOTAL DO ATIVO	157.158	(23.412)	133.746
PASSIVO			
	Apresentado	Ajustes	Reapresentado
CIRCULANTE			
Encargos a Pagar	2.914	(1)	2.913
Rendimentos a distribuir	1.563	-	1.563
Taxa de administração	271	(1)	270
Taxa de Desempenho/Performance	1.080	-	1.080
Obrigação por aquisição de imóveis	5.394	-	5.394
TOTAL DO PASSIVO	8.308	(1)	8.307
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	148.850	(23.411)	125.439
Cotas por classe	126.496	-	126.496
Cotas integralizadas	126.496	-	126.496
Lucros/ (prejuízos) acumulados	22.354	(23.411)	(1.057)
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	157.158	(23.412)	133.746

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

e) Reapresentação do resultado do exercício de 2017

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

	2017		
	Apresentado	Ajustes	Reapresentado
Resultado de ativos de natureza imobiliária	30.481	(15.413)	15.068
Ajuste ao valor justo	13.619	(13.619)	-
Resultado com renda variável	13.751	(13.751)	-
Dividendos	3.111	(3.111)	-
Resultado com cotas de fundo Imobiliário	-	357	357
Resultado com equivalência patrimonial	-	10.844	10.844
Resultado com sociedade em conta de participação	-	3.250	3.250
Resultado com venda de jazigos	-	617	617
Resultado de ativos de natureza não imobiliária	1.659	(181)	1.478
Renda c/aplicação interfinanceira de liquidez	1.417	-	1.417
Resultado com cota de fundos	242	(181)	61
Instrumentos financeiros derivativos	(6)	(14)	(20)
Prejuízo com swap	(6)	(14)	(20)
Outros Receitas/Despesas Operacionais	-	3.633	3.633
Taxa de ingresso	-	6.106	6.106
Despesas da oferta pública	-	(2.473)	- 2.473
Outras receitas/Despesas	851	(4.046)	(3.195)
Despesas com taxa de administração	(1.830)	-	(1.830)
Despesas com taxa de performance	(1.080)	-	(1.080)
Despesas com auditoria e custódia	(69)	-	(69)
Despesas de serviços técnicos	(377)	198	(179)
Despesas tributárias	(252)	252	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(1.957)	1.952	(5)
Taxa de fiscalização da CVM	(438)	422	(16)
Outras receitas e despesas	6.854	(6.870)	(16)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	32.985	(16.021)	16.964

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e Equivalentes de caixa

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

b) Aplicações Interfinanceiras de Liquidez

Estão representados por aplicações em títulos públicos – Letras do Tesouro Nacional.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

c) Títulos e Valores Mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

i. Títulos para negociação

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e/ou os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

ii. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;

- Que o cotista declare, formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em Títulos para negociação, tendo adquirido com o objetivo de serem ativos e frequentemente negociados. Durante o exercício, não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

Ativos de natureza imobiliária

Imóveis a comercializar

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

Investimentos em sociedade limitada

São registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas considerando que todos os investimentos têm natureza de incorporação para venda e que não se tratam de propriedades para investimento.

Investimento em sociedade em conta e participação (SCP)

São avaliados pelo seu valor de aquisição e subsequentemente atualizados pelos resultados obtidos na sociedade e atribuídos a cada sócio (ostensivo ou participante) conforme contrato social da SCP.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

d) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

e) Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

f) Estimativas contábeis

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

g) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

h) Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

4. Aplicações interfinanceiras de liquidez

Em 31 de dezembro de 2017 o fundo possuía o saldo em aplicações interfinanceiras de liquidez conforme demonstrativo abaixo:

	2017	2016
Letras do Tesouro Nacional	40.806	-
Total	40.806	-

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Imóveis a comercializar

Composição

Descrição	31/12/2017	31/12/2016
Jardim de Tarsila (i)	405	-
Boituva Golden (ii)	10.237	-
Dona Amélia (iii)	5.208	-
Total	15.850	-

(i) Matrícula: 186.887

Características: Uma gleba de terras com área de 45.632 m², localizado no bairro Samambaia, na cidade de Campinas-SP.

(ii) Matrícula: 17.743

Características: Área remanescente da Área 01, com área de 187.233,58 m² desmembrada do sítio Pau D'alto situada em Boituva-SP

(iii) Matrícula: 116.090

Características: Uma gleba de terras, designada por gleba "E", com área de 103.900,00 m², situada na cidade de Campinas-SP

O imóvel de matrícula 186.887 ainda não foi registrado em nome do fundo por exigência do cartório de imóveis. Tal exigência solicita que o fundo apresente:

(i) comprovante de que o fundo não possui nenhum estrangeiro como cotista ou (ii) apresente a baixa do cadastro no INCRA de imóvel rural.

Diante da impossibilidade de assegurar que o fundo não possui estrangeiro como cotista, uma vez que suas cotas são negociadas diariamente em ambiente de bolsa, a administração protocolou pedido de baixa do cadastro no INCRA em 27/04/2018 e aguarda a análise do pedido. O imóvel é cadastrado como urbano na prefeitura de Campinas-SP.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

Movimentação

Saldo inicial 31/12/2016	-
Aquisição imóveis	15.194
Impostos	533
Cartório	44
Outros	79
Saldo final 31/12/2017	15.850

Para estes imóveis, o Fundo possuiu um saldo remanescente a pagar no montante de R\$ 5.394.

b) Investimento em sociedade limitada

Composição

Descrição	Critério de avaliação	Participação	31/12/2017	31/12/2016
Mérito Realty Ltda.	Equivalência patrimonial	99%	41.519	100
MAXCASA XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	30%	-	1.529
MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	96%	-	5.207
Total			41.519	6.836

Movimentação

Descrição	31/12/2016	Integralização/ transferência de cotas	Equivalência	31/12/2017
Mérito Realty Ltda. (i)	100	32.206	9.213	41.519
MAXCASA XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	1.529	(2.221)	692	-
MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (iii)	5.207	(6.145)	939	-
Total	6.836	23.840	10.844	41.519

- (i) Os Fundos detêm participação de 99% do capital social da Mérito Realty Ltda., cujo objeto social é administração de bens imóveis próprios, locação, compra e venda de imóveis, desenvolvimento de loteamento de terrenos, entre outros;
- (ii) O Fundo detinha participação de 30% do capital social da Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. No exercício de 2017 a participação foi incorporada pela Mérito Realty Ltda.
- (iii) O Fundo detinha participação de 96% do capital social da MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. No exercício de 2017 a participação foi incorporada pela Mérito Realty Ltda.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

c) Investimento em sociedade em conta de participação - SCP

Descrição	31/12/2016	Integralização/ redução capital	Resultado	Dividendos	31/12/2017
SCP Terras da Estância Empr. Imob. Ltda. (i)	4.671	15.676	1.549	(618)	21.286
SCP Campo Verde Emp. Imob. Ltda. (ii)	12.209	-	1.307	(1.995)	11.512
SCP Miríade Litoral Construtora Ltda. (iii)	1.416	(399)	148	(185)	953
SCP Terra Brasilis Part. e Empr. Ltda. (iv)	1.918	(422)	246	(313)	1.457
Total	20.214	14.855	3.250	(3.111)	35.208

- (i) O Fundo é sócio participante de uma sociedade em conta de participação ("SCP") cujo sócio ostensivo é a Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda., e nos termos do contrato que rege a SCP, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento Terras da Estância situado na cidade de Paulínia-SP;
- (ii) O Fundo é sócio participante de uma SCP cujo sócio ostensivo é a Campo Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda., e nos termos do contrato que rege a SCP, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento Campo Verde situado na cidade de Iracemápolis-SP;
- (iii) O Fundo é sócio participante de uma SCP cujo sócio ostensivo é a Miríade Litoral Construtora Ltda., e nos termos do contrato que rege a SCP, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento Villa Bazzano situado na cidade de Ubatuba-SP;
- (iv) O Fundo é sócio participante de uma SCP cujo sócio ostensivo é a Terra Brasilis Participações e Empreendimentos Ltda., e nos termos do contrato que rege a SCP, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento Jardins da Serra situado na cidade de Maracanaú-CE.

A Administração está em tratativas com os sócios ostensivos dos investimentos em sociedades em conta de participação (SCP) para a conversão em participações de empresas de propósito específicos (SPE). Tal conversão será realizada para cumprir exigências formuladas pela CVM no Ofício nº 52/2018/CVM/SIN/GIES, pois, segundo o ofício, tais investimentos (SCP) não estão no rol de ativos permitidos pelo art. 45 da ICVM 472.

6. Emissão e resgate de cotas

As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

Todas as Cotas têm direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

Os Cotistas participaram em igualdade de condições dos lucros distribuídos, tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

Os Cotistas do Fundo (i) não podem exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

As Cotas da 3ª (terceira) e 4ª (quarta) emissão do Fundo foram objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

A realização da 4ª (quarta) emissão e da Oferta Pública das Cotas foram aprovadas na Assembleia Geral de Cotistas do fundo realizada em 16 de maio de 2017, cuja Ata foi registrada junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob nº 1956218, em 24 de maio de 2017 (“AGC”). A Ata da AGC foi retificada por ato particular do Administrador em 10 de julho de 2017, em razão de inconsistência verificada na contabilização do quórum de aprovação da matéria indicada no item 6(i) do documento, referente à permissão para que pudessem votar na AGC os Cotistas que se enquadrassem nos incisos I a VI do §1º do Artigo 24 da Instrução CVM 472, quórum este que não foi atingido. Sem prejuízo, tal fato não impactou na aprovação das demais matérias objeto da AGC (itens (ii) a (vi) do item 6 da ata da AGC), visto que, recalculando-se os quóruns alcançados, as respectivas deliberações foram aprovadas por 27,59% do total das Cotas emitidas, percentual superior, portanto, ao quórum mínimo de 25% das Cotas emitidas determinado pelo Artigo 20, §1º, I, da Instrução CVM 472. A ata retificada da AGC foi registrada junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1959696, em 11 de julho de 2017.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sendo a última negociação realizada com o preço de fechamento da cota no ultimo dia de cada mês, conforme especificado abaixo:

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

Data	Valor da Cota
31/01/2017	106,15
24/02/2017	106,30
31/03/2017	105,50
28/04/2017	115,00
31/05/2017	116,70
30/06/2017	119,35
31/07/2017	125,01
31/08/2017	115,00
29/09/2017	120,50
31/10/2017	131,40
30/11/2017	136,26
29/12/2017	139,79

O Fundo tem por objetivo aplicar os recursos em terrenos selecionados e unidades autônomas; Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC; participação, por meio de aquisição de ações e/ ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

7. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos Cotistas no mínimo 95% dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o décimo dia útil do mês subsequente ao período de apuração; e, somente farão jus aos rendimentos os cotistas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último dia útil do mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência, cuja base de cálculo, demonstramos a seguir:

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	2017	2016
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	30.281	7.658
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(13.317)	(6.047)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	16.964	1.611
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(18.614)	(4.310)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	9.020	4.636
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	7.370	1.936
Resultado distribuído no exercício	11.242	4.066
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	153%	210%

8. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido está representado por 1.264.956 cotas (401.617 em 2016) com valor patrimonial de R\$ 99,163614 (R\$ 83,119595 em 2016).

9. Taxa de administração e de performance

a) Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração equivalente a 2,0% ao ano, calculada sobre o capital integralizado, deduzidas eventuais amortizações, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sendo que:

- 0,15% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo de R\$ 20.000, a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;
- 1,85%, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo de R\$ 10.000, a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;

b) Taxa de Performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga anualmente, até o quinto dia do primeiro mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, independente da Taxa de Administração. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último dia útil de cada mês, conforme mencionado no Regulamento do Fundo.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

Foram reconhecidos no exercício de 2017 o montante de R\$1.830 (R\$662 em 2016) a título de taxa de administração; e, R\$ 1.080 (R\$100 em 2016) a título de taxa de performance.

10. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

11. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

A rentabilidade do Fundo e o valor de cota foram os seguintes:

Data	Valor da Cota	Valor da Cota Ajustada	Rentabilidade em %	
			Fundo Mensal	Fundo Acumulada
31/12/16	83,1185	(*)		
31/01/17	85,1047	86,2078	3,72%	3,72%
28/02/17	95,7589	96,8272	13,77%	17,49%
31/03/17	98,1731	98,9877	3,37%	20,86%
30/04/17	98,7076	99,7424	1,60%	22,46%
31/05/17	94,0850	96,4250	-2,31%	20,15%
30/06/17	94,5392	95,7092	1,73%	21,88%
31/07/17	92,0432	93,2132	-1,40%	20,48%
31/08/17	94,8547	95,7801	4,06%	24,54%
30/09/17	97,2988	98,4173	3,76%	28,30%
31/10/17	97,8757	99,0343	1,78%	30,08%
30/11/17	97,4103	98,5677	0,71%	30,79%
31/12/17	99,1636	100,3188	2,99%	33,78%

(*) Considera os valores de rendimentos declarados a distribuir

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL
Patrimônio Líquido Médio	73.329		26.852	
Despesas Administrativas	(3.195)	-4%	(946)	-4%
Taxa de administração	(1.830)	-2%	(662)	-2%
Taxa de Performance	(1.080)	-1%	(100)	0%
Auditoria e Custódia	(69)	0%	(26)	0%
Taxa de fiscalização – CVM	(179)	0%	(63)	0%
Despesas de Serviços Técnicos	(5)	0%	(19)	0%
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(16)	0%	(14)	0%
Outras despesas e receitas	(16)	0%	(62)	0%

13. Serviços de controladoria, custódia e escrituração

A Planner Corretora de Valores S.A. presta serviços de controladoria, custódia e escrituração de cotas, de acordo com as normas Legais e Regulamentares.

14. Riscos associados ao Fundo

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

- (i) Risco de liquidez: os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o quotista interessado em alienar suas cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação. O quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar;
- (ii) Dificuldades financeiras do incorporador/construtor: o empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

- (iii) Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios: o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil - BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo;
- (iv) Riscos de mercado: os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;
- (v) Risco de descontinuidade: nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato;
- (vi) Risco de crédito: consiste no risco de os emissores de títulos de renda fixa ou variável que integram a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros e correção monetária de suas dívidas para com o Fundo, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, o Fundo pode não conseguir alugar determinado imóvel conforme suas previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos na mesma região e ausência de demanda. Nesses casos, o investimento no Fundo poderá gerar retornos diferentes ou até prejuízos;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

- (vii) Risco de desapropriação: de acordo com o sistema legal brasileiro, o bem imóvel poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo;
- (viii) Outros riscos exógenos ao controle da Administradora: o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros e imobiliários integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das cotas;
- (ix) Demais riscos: o Fundo poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ao controle do Administrador, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

15. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possuía a taxa de administração mencionada na nota nº 11 e a conta corrente com a corretora com o saldo de R\$ 1.

16. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 S.A. – Brasil, Balcão e estão à disposição dos cotistas na sede da Administradora.

17. Outras informações

- (a) Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%;
- (b) Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço;

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

- (c) As demonstrações contábeis do fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

18. Eventos subsequentes

A Administração analisou os eventos ocorridos entre a data base das demonstrações contábeis e a data de sua divulgação e não identificou aspectos que requeiram divulgação, consoante a legislação vigente.

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT CRC 1 SP110330/O-6