

**MÉRITO DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO I FII
FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 16.195.968/0001-88

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório dos Auditores Independentes
31 de dezembro de 2018

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis.....	03
Balanços patrimoniais	08
Demonstração dos resultados do exercício.....	09
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstração dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....	12

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Quotistas e ao Administrador do

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 16.915.968/0001-88

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

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 2018 e as suas 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 políticas 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 2018 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

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 (CFC) 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 sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Ênfase

Investimentos em Sociedades em Contas de Participação (SCP)

Sem modificar nossa opinião chamamos atenção para a Nota Explicativa 5c a qual menciona que a Administração está em tratativas avançadas com os sócios ostensivos dos investimentos em Sociedades em Conta de Participação (SCP) para a conversão em participações de Sociedades de Propósitos Específicos (SPE).

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

a) Investimentos em sociedade limitada

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo detinha o investimento em Sociedade Limitada (Mérito Realty Ltda.) cujo montante representava 56,4% do ativo do fundo. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5 b, o Fundo avalia este investimento pelo método de equivalência patrimonial, tomando como base as informações financeiras dos investimentos. Devido a representatividade desse ativo, consideramos este tema um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria consistiram em abordar o risco de existência e mensuração dos ativos e passivos que compõem os investimentos, a avaliação e comprovação das principais movimentações financeiras identificadas no período, a avaliação das práticas contábeis adotadas na preparação das demonstrações contábeis e suas divulgações em notas explicativas e a revisão do cálculo da equivalência patrimonial preparado pela Administração.

Baseado nos procedimentos de auditoria realizados não identificamos distorções significativas nos cálculos e nas práticas contábeis utilizadas pela Administração de forma que os valores e as informações divulgadas às demonstrações contábeis estão apresentados com razoabilidade.

b) Investimento em Sociedade em Conta de Participação (SCP)

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo detinha investimentos em Sociedade em Conta de Participação (SCP) as quais são avaliados pelo seu valor de aquisição e posteriormente atualizados pelos resultados obtidos nas sociedades atribuídos a cada sócio, cujo montante investido representa 23,8% do total do ativo. Devido a representatividade desse ativo, consideramos este tema um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria consistiram em abordar o risco de existência e mensuração dos ativos e também: comparação das participações das Sociedades em Conta de Participação (SCP) conforme contrato de participação de SCP; revisão das atualizações e dos resultados obtidos preparados pela administração considerando o percentual de participação e a avaliação da divulgação em nota explicativa.

Baseado nos procedimentos de auditoria realizados consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar o valor registrado e a divulgação das notas explicativas.

Outros assuntos – valores correspondentes ao exercício de 31 de dezembro de 2017

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2017 utilizadas para fins de comparação foram examinadas por outros auditores independentes, cujo relatório emitido (reapresentação das demonstrações contábeis) foi datado de 06 de novembro de 2017, sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 do 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 governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades 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 do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso pela Administração do Fundo, 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 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 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 objetos de comunicação aos responsáveis pela governança determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período 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, 10 de abril de 2019.

Pemom Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP 031.056/O-2


Emerson Fabri

Contador CRC 1SP 236.656/O-6

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 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

ATIVO	31/12/18	%PL	31/12/17	%PL
CIRCULANTE	45.540	23	57.019	46
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	13.679	7	40.807	33
Disponibilidades	-	-	1	
Conta corrente junto à administradora	-	-	1	
Aplicação interfinanceira de liquidez	13.679	7	40.806	33
Títulos livres (Nota 4)	-		40.806	33
Títulos e valores mobiliários	13.679	7	-	-
Fundos de investimento (Nota 4)	13.679	7	-	-
Ativos de natureza imobiliária	31.856	16	15.850	13
Imóveis a comercializar (Nota 5.a)	15.756	8	15.850	13
Valores a receber de imóveis vendidos (Nota 5.e)	16.100	8	-	-
Outros valores a receber	5		362	
Despesas antecipadas	5		362	
NÃO CIRCULANTE	171.052	84	76.727	61
Ativos de natureza imobiliária	171.052	84	76.727	61
Cotas de sociedade limitada (Nota 5.b)	122.132	60	41.519	33
Cotas de sociedade em conta de participação (Nota 5.c)	48.920	24	35.208	28
TOTAL DO ATIVO	216.592	107	133.746	107
PASSIVO				
CIRCULANTE	12.030	6	8.307	6
Encargos a Pagar	4.716	2	2.913	2
Rendimentos a distribuir	2.289	1	1.563	1
Taxa de administração (Nota 9.a)	298		270	
Taxa de desempenho/performance (Nota 9.b)	2.125	1	1.080	1
Contas a pagar	4		-	
Obrigações por aquisição de imóveis	7.314	4	5.394	4
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 5.d)	7.314	4	5.394	4
TOTAL DO PASSIVO	12.030	6	8.307	6
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	204.562	100	125.439	100
Cotas por classe	192.711	94	126.496	101
Cotas integralizadas	192.711	94	126.496	101
Lucro (Prejuízos) acumulados	11.851	6	(1.057)	(1)
Lucro (Prejuízos) acumulados	11.851	6	(1.057)	(1)
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	216.592	106	133.746	107

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 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto lucro por cotas)

	31/12/18	31/12/17
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Resultado de ativos de natureza imobiliária	33.731	15.068
Resultado com cotas de fundo imobiliário	-	357
Resultado equivalência patrimonial (Nota 5.b)	18.785	10.844
Resultado com sociedade em conta de participação (Nota 5.c)	9.485	3.250
Resultado com venda de jazigos	-	617
Resultado com venda de imóveis (Nota 5.a)	5.461	-
Resultado de ativos de natureza não imobiliária	2.764	1.478
Resultado com operação compromissada	2.052	1.417
Resultado com cota de fundos	712	61
Instrumentos financeiros derivativos	-	(20)
Prejuízo com swap	-	(20)
Outros receitas/(despesas) operacionais	3.566	3.633
Taxa de ingresso	7.377	6.106
Despesas da oferta pública	(3.811)	(2.473)
Outras receitas/(despesas)	(6.776)	(3.195)
Despesas com taxa de administração (Nota 9.a)	(4.382)	(1.830)
Despesas com taxa de performance (Nota 9.b)	(2.125)	(1.080)
Despesas com auditoria e custódia	(80)	(69)
Despesas de serviços técnicos	(133)	(179)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(9)	(5)
Taxa de fiscalização da CVM	(47)	(16)
Outras receitas e despesas	-	(16)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	33.283	16.964
Quantidade de cotas	2.002.613	1.264.956
Lucro por cota	16,61979	13,41074

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 exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

	Cotas integralizadas	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
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
Integralização de cotas no exercício (Nota 6)	73.765	-	73.765
Amortização de cotas no exercício (Nota 6)	(7.550)	-	(7.550)
Lucro do exercício	-	33.283	33.283
Destinações			
Distribuição de resultado no exercício (Nota 7)	-	(20.374)	(20.374)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	192.711	11.851	204.562

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 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/18	31/12/17
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro do exercício	33.283	16.964
Ajustes ao lucro do exercício		
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 5.b)	(18.785)	(10.844)
Resultado com sociedade em conta de participação (Nota 5.c)	(9.485)	139
Lucro ajustado	5.013	6.259
Decréscimo/(acrécimo) nos ativos e passivos operacionais	(13.940)	8.439
Valores a receber de venda de imóveis (Nota 5.e)	(16.100)	-
Direito de uso de jazigos	-	5.750
Outros valores a receber	-	92
Contas a pagar	4	-
Despesas Antecipadas	357	(145)
Taxa de administração e performance	1.073	1.179
Dividendos a distribuir	726	1.563
Caixa líquido proveniente/(aplicado nas) das atividades operacionais	(8.927)	14.698
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento pela Emissão de Cotas (Nota 6)	73.765	86.334
Pagamento pela Amortização de Cotas (Nota 6)	(7.550)	-
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas (Nota 7)	(20.374)	(11.242)
Caixa líquido provenientes das Atividades de financiamento	45.841	75.092
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Imóveis a comercializar	94	(15.850)
Obrigações por aquisições de imóveis	1.920	5.394
Cotas de sociedade limitada (Nota 5.b)	(70.528)	(23.840)
Cotas de sociedade em conta de participação	(8.781)	(18.244)
Recebimento de dividendos e redução de capital	13.254	3.111
Caixa líquido (aplicado nas) atividades de investimento	(64.041)	(49.429)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(27.128)	40.361
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	40.807	446
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	13.679	40.807

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais (R\$))

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, realização do desenvolvimento imobiliário e posterior alienação dos ativos imobiliários beneficiados.

1.1. Sumário da reapresentação dos saldos do exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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.

Após diversas discussões com a CVM, em 26 de setembro de 2018 a autarquia editou a Deliberação CVM nº 801, que revogou a Deliberação CVM nº 795 e permitiu o retorno das negociações das cotas do Fundo.

Em conformidade com a Deliberação nº 795 a administradora do Fundo realizou uma revisão das práticas contábeis adotadas para precificação dos ativos de natureza imobiliária do Fundo e se comprometeu a alterar a metodologia de avaliação de seus ativos da seguinte forma:

- i. 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;
- ii. 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;
- iii. 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;

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais (R\$))

- iv. 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.

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 nºs 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.

2.1. Aprovação das demonstrações contábeis

Em 10 de abril de 2019 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

2.2. Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais (R\$))

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Aplicações interfinanceiras de Liquidez

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

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.

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 2018 e 2017 (Em milhares de Reais (R\$))

d) 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.

e) 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.

f) Investimentos 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.

g) 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.

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais (R\$))

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.

h) Apuração do resultado

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

i) 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.

j) Lucro por cota

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

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

4.1. Aplicação interfinanceira de liquidez – fundos de investimentos

Em 31 de dezembro de 2018 o fundo possuía o saldo em aplicações de liquidez conforme demonstrativo 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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais (R\$))

	31/12/2018	31/12/2017
Títulos Livres - Letras do Tesouro Nacional	-	40.806
Fundos de Investimento (i)	13.679	-
Total	13.679	40.806

(i) Aplicação em fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária e rentabilidade próxima ao CDI.

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar referem-se a imóveis disponíveis para comercialização os quais estão registrados pelo custo de aquisição, sendo:

	31/12/2018	31/12/2017
Jardim de Tarsila (i)	405	405
Boituva Golden (ii)	-	10.237
Dona Amélia (iii)	5.367	5.208
Lauro de Freitas (iv) (v) (vi) (vii)	2.348	-
Descampado (viii)	7.636	-
Total	15.756	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. Endereço: Rua João Sulinski, s/n, Jardim São Pedro. O valor de mercado do imóvel para venda é de R\$ 12.533, conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado elaborado pela empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (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. Endereço: Estrada Municipal Roque Antunes Fragoso, s/n. O valor de mercado do imóvel para venda é de R\$ 12.137, conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, elaborado pela empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (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. Endereço: Gleba 47, QT 30.027, acesso pela Rua Professor Alice Pedroso de Moraes D'Elia. O valor de mercado do imóvel para venda é de R\$ 10.769, conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, elaborado pela empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (iv) **Matrícula:** 127.572 - Características: Um terreno com área de 480 m², localizado no bairro Vila Sylvania, na cidade de São Paulo-SP. Endereço: Rua Lauro de Freitas x Rua Novo Oriente do Piauí, quadra 60 – lote 19. O valor de mercado dos imóveis (iv), (v), (vi) e (vii) em conjunto é de R\$ 2.595, conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, elaborado pela empresa Dexter Engenharia 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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais (R\$))

- (v) **Matrícula:** 127.573 - Características: Um terreno com área de 450 m², localizado no bairro Vila Sylvia, na cidade de São Paulo-SP. Endereço: Rua Lauro de Freitas x Rua Novo Oriente do Piauí, quadra 60 – lote 20. O valor de mercado dos imóveis (iv), (v), (vi) e (vii) em conjunto é de R\$ 2.595, conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, elaborado pela empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (vi) **Matrícula:** 127.574 - Características: Um terreno com área de 430 m², localizado no bairro Vila Sylvia, na cidade de São Paulo-SP. Endereço: Rua Lauro de Freitas x Rua Novo Oriente do Piauí, quadra 60 – lote 21. O valor de mercado dos imóveis (iv), (v), (vi) e (vii) em conjunto é de R\$ 2.595, conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, elaborado pela empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (vii) **Matrícula:** 127.575 - Características: Um terreno com área de 480 m², localizado no bairro Vila Sylvia, na cidade de São Paulo-SP. Endereço: Rua Lauro de Freitas x Rua Novo Oriente do Piauí, quadra 60 – lote 22. O valor de mercado dos imóveis (iv), (v), (vi) e (vii) em conjunto é de R\$ 2.595, conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, elaborado pela empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (viii) **Matrícula:** 11.957 - Características: Um terreno com área de 177.056 m², localizado no bairro Descampado, na cidade de Campinas-SP. Endereço: Rua Luís Gemin, s/n, bairro Descampado. O valor de mercado do imóvel para venda é de R\$ 15.745, conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, elaborado pela empresa Dexter Engenharia Ltda.

Movimentação

	31/12/2017	Aquisição de imóveis	Benfeitorias /custos dos imóveis	Baixa por venda de imóveis	31/12/2018
Jardim de Tarsila	405	-	-	-	405
Boituva Golden	10.237	-	403	(10.639)	-
Dona Amélia	5.208	-	161	-	5.369
Lauro de Freitas	-	2.220	127	-	2.347
Descampado	-	7.100	535	-	7.635
Total	15.850	9.320	1.239	(10.639)	15.756

Para estes imóveis o Fundo possui um saldo a pagar no montante de R\$ 7.314 (conforme Nota Explicativa nº 5.d) e um saldo a receber no montante de R\$ 16.100 (conforme Nota Explicativa nº 5.e).

b) Investimento em sociedade limitada

Composição

	Critério de avaliação	Participação	31/12/2018	31/12/2017
Mérito Realty Ltda.	Equivalência patrimonial	99,99%	122.132	41.519
Total			122.132	41.519

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 2018 e 2017 (Em milhares de Reais (R\$))

Movimentação

	31/12/2017	Integralização	Dividendos	Equivalência	31/12/2018
Mérito Realty Ltda.	41.519	70.528	(8.700)	18.785	122.132
Total	41.519	70.528	(8.700)	18.785	122.132

O Fundo detém participação de 99,99% do capital social da Mérito Realty Ltda. ('Mérito Realty'), cujo objeto social é administração de bens imóveis próprios, locação, compra e venda de imóveis, desenvolvimento de loteamento de terrenos, participação em outras sociedades, entre outros.

A seguir está a composição e a movimentação da Mérito Realty:

Demonstrações da Mérito Realty Ltda.

	Critério de avaliação	Participação	31/12/2018	31/12/2017
Colcap Participações Ltda. (i)	Equivalência patrimonial	64,12%	56.290	24.363
MAXCASA XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	Equivalência patrimonial	95,26%	20.054	9.179
MTO Campinas Samambaia SPE Ltda. (iii)	Equivalência patrimonial	99,99%	2.972	2.968
MTO Engenharia e Construção Ltda. (iv)	Equivalência patrimonial	90,00%	162	28
MTO Laterza Boituva SPE Ltda. (v)	Equivalência patrimonial	50,00%	1.072	-
MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (vi)	Equivalência patrimonial	97,60%	7.395	8.898
Nova Colorado S.A. (vii)	Equivalência patrimonial	67,45%	34.745	-
SCP Miriade Litoral Construtora Ltda. - Vila Ferrara. (viii)		-	1.601	-
SCP Miriade Litoral Construtora Ltda. - Vila Monreale. (ix)		-	3.522	-
SubTotal			127.812	45.435
Mérito Realty Ltda. (a) - controladora			(5.680)	(3.916)
Total			122.132	41.519

(a) Valores referentes a ativos e passivos da controladora Mérito Realty Ltda.

Movimentação das investidas da Mérito Realty Ltda.

	31/12/2017	Integralização / aquisição	Dividendos / redução de capital	Resultado	31/12/2018
Colcap Participações Ltda. (i)	24.363	30.250	(8.899)	10.576	56.290
MAXCASA XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	9.179	10.212	-	663	20.054
MTO Campinas Samambaia SPE Ltda. (iii)	2.968	50	-	(46)	2.972
MTO Engenharia e Construção Ltda. (iv)	28	-	(415)	549	162
MTO Laterza Boituva SPE Ltda. (v)	-	1.150	-	(77)	1.072
MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (vi)	8.898	390	(1.200)	(693)	7.395
Nova Colorado S.A. (vii)	-	25.000	-	9.745	34.745
SCP Miriade Litoral Construtora Ltda. - Vila Ferrara. (viii)	-	2.400	(1.220)	421	1.601
SCP Miriade Litoral Construtora Ltda. - Vila Monreale. (ix)	-	4.437	(1.420)	506	3.522
Subtotal - Investimentos	45.435	73.889	(13.154)	21.643	127.812
Mérito Realty Ltda. - controladora (x)	(3.916)	-	-	(2.858)	(5.680)
Total	41.519	-	-	18.785	122.132

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais (R\$))

- (i) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 64,12% do capital social da Colcap Participações Ltda., cujo objeto social é a participação em outras sociedades como sócia, quotista ou acionista. A Colcap Participações detém participação de 99,99% do capital social das empresas Colagarto Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colestância Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colmaçari Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colpat 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colaru 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Colapiraca 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., todas com objeto social de realização de empreendimento imobiliário e posterior venda das unidades;
- (ii) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 95,26% do capital social da MAXCASA XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária implantada na rua Castro Alves, na cidade de Santos-SP;
- (iii) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 99,99% do capital social da MTO Campinas Samambaia SPE Ltda., cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária a ser implantada no terreno designado por Gleba 01 localizado no Bairro Samambaia, na cidade de Campinas-SP;
- (iv) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 90,00% do capital social da MTO Engenharia e Construção Ltda., que tem por objeto social a (a) construção civil por conta própria ou por conta de terceiros em todos os aspectos e modalidades, (b) administração e gerenciamento de obras, (c) desenvolvimento e coordenação de projetos, (d) consultoria e gestão imobiliária e (e) a participação em outras sociedades;
- (v) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 50,00% do capital social da MTO Laterza Boituva SPE Ltda., cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária implantada no imóvel localizado na Estrada Municipal de Boituva 250 (Roque Antunes Fragozo), na cidade de Boituva-SP;
- (vi) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 97,60% do capital social da MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária implantada no imóvel localizado no terreno situado na Av. Estados Unidos, 92, na cidade de Santo André-SP;
- (vii) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 67,45% do capital social da Nova Colorado S.A., que tem por atividade preponderante a prospecção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos e a participação em outras sociedades. A sociedade foi adquirida em 2018 pelo valor de R\$ 25.000, com o controle da operação;
- (viii) A Mérito Realty 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 Ferrara situado na cidade de Ubatuba-SP;
- (ix) A Mérito Realty 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 Monreale situado na cidade de Ubatuba-SP;
- (x) Valores referentes a ativos e passivos da controladora 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 2018 e 2017 (Em milhares de Reais (R\$))

c) Investimento em Sociedade em Conta de Participação (SCP)

	31/12/2017	Integralização /aquisição	Dividendos / redução de capital	Resultado	31/12/2018
SCP Terras da Estância Empr. Imob. Ltda. (i)	21.286	9.646	(2.562)	6.647	35.017
SCP Campo Verde Emp. Imob. Ltda. (ii)	11.512	-	(1.685)	2.540	12.368
SCP Miríade Litoral Construtora Ltda. – Villa Bazzano (iii)	953	-	(578)	159	534
SCP Terra Brasilis Part. e Empr. Ltda. (iv)	1.457	-	(594)	139	1.002
Total	35.208	9.646	(5.419)	9.485	48.920

- (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 avançadas com os sócios ostensivos dos investimentos em Sociedades em Conta de Participação (SCP) para a conversão em participações de empresas de propósito específicos (SPE).

A Administração possui expectativa que as SCPs (i) e (ii) sejam convertidas em SPEs até abril de 2019 (representam 23% do PL) e que as SCPs (iii) e (iv) sejam encerradas até dezembro de 2019 (representam menos que 1% do PL).

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais (R\$))

d) Obrigações por aquisição de imóveis

As obrigações por aquisição de imóveis assim apresentadas:

	31/12/2018	31/12/2017
Jardim de Tarsila	394	394
Boituva Golden	-	5.000
Lauro de Freitas	1.320	-
Descampado	5.600	-
Total	7.314	5.394

A obrigação pelo imóvel Jardim de Tarsila (R\$ 394) será paga após ser obtido o Registro de Incorporação do empreendimento. Tal valor é corrigido pelo IPC-M.

As obrigações pelos imóveis Lauro de Freitas (R\$ 1.320) e Descampado (R\$ 5.600) serão pagos com permutas de imóveis físicos em março de 2019.

e) Valores a receber de imóvel vendido

Os valores a receber de imóvel vendido estão apresentados a seguir:

	31/12/2018	31/12/2017
Boituva Golden	16.100	-
Total	16.100	-

O imóvel Boituva Golden foi vendido por uma porcentagem do valor geral de vendas do empreendimento desenvolvido na área, com um mínimo de R\$ 16.100.

Os valores serão recebidos pelo Fundo no período de 2019 e 2020.

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.

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.

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais (R\$))

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 nº 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

Em janeiro de 2018, a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo foi encerrada com uma captação de R\$ 135.000, sendo que no exercício de 2018 foram integralizadas R\$ 73.765.

As Cotas da 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta) emissão do Fundo foram objetos 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 5ª (quinta) emissão de Cotas foi aprovada na Assembleia Geral de Cotistas do fundo realizada em 22 de maio de 2018, 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 198095 em 25 de maio de 2018 ("AGC").

A Ata da AGC foi retificada por ato particular do Administrador em 17 de julho de 2018, a fim de aprovar a uniformização da taxa de ingresso devida pelos investidores que vierem a adquirir quotas da 5ª emissão para um percentual fixo de 20% sobre o preço de subscrição das quotas da 5ª emissão.

Os Administradores optaram pelo cancelamento desta 5ª emissão por conta da Deliberação nº 795, por meio da qual suspendeu a negociação das cotas de emissão do Fundo.

Mesmo após a revogação da Deliberação CVM nº 795 em 26 de setembro de 2018 que reestabeleceu a renegociação das cotas do Fundo, a Administração entendeu não haver viabilidade econômica para os termos da 5ª emissão aprovados 22 de maio de 2018.

Em julho de 2018 a Administração deliberou a amortização de cotas no valor de R\$ (7.550), sendo pagos em agosto de 2018.

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais (R\$))

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 último dia de cada mês conforme especificado a seguir:

Data	Valor da Cota
31/01/2018	142,72
28/02/2018	121,01
30/03/2018	133,00
30/04/2018	132,48
31/05/2018	120,10
29/06/2018	116,00
31/07/2018	119,00
31/08/2018	-
28/09/2018	79,02
31/10/2018	84,00
30/11/2018	98,50
31/12/2018	93,01

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais (R\$))

	2018	2017
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	43.872	30.281
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(10.589)	(13.317)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	33.283	16.964
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(20.436)	(18.614)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	1.398	9.020
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	14.245	7.370
Resultado distribuído no exercício	20.374	11.242
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	143%	153%

7.1. Legislação tributária

O Fundo conforme legislação em vigor é isento de impostos tais como: PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas).

Para usufruir deste benefício tributário conforme determina a Lei nº 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- Distribua pelo menos a cada seis meses 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;
- Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

8. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018 o patrimônio líquido está representado por 2.002.613 cotas (1.264.956 em 2017) com valor patrimonial de R\$ 204.562 (R\$ 125.439 em 2017) ou de R\$ 102,14772469 (R\$ 99,163614 em 2017) por cota.

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 valor de mercado do Fundo, 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;

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais (R\$))

- 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 a Taxa de Administração totalizou R\$ 4.382 (R\$ 1.830 em 2017) e representou 2% (2% em 2017) do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 298 (R\$ 270 em 2017).

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 a taxa de performance totalizou R\$ 2.125 (R\$ 1.080 em 2017) performance representou 1% (1% em 2017) do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 2.125 (R\$ 1.080 em 2017).

10. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas ou contra a Administradora 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 2018 e 2017 (Em milhares de Reais (R\$))

11. Evolução do valor da cota e da rentabilidade – não auditado

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

Data	Valor da Cota	Valor da Cota ajustada	Rentabilidade em %	Acumulada
			Mensal	
31/12/17	99,1636	(*)		
31/01/18	100,4902	101,6702	2,53%	2,53%
28/02/18	100,0252	101,2052	0,71%	3,24%
31/03/18	98,8767	100,0567	0,03%	3,27%
30/04/18	102,5908	103,7708	4,95%	8,22%
31/05/18	100,2035	101,3835	-1,18%	7,04%
30/06/18	99,8807	101,0607	0,86%	7,90%
31/07/18	100,5195	104,2895	4,41%	12,31%
31/08/18	99,0325	99,0325	-1,48%	10,83%
30/09/18	99,6923	99,6923	0,67%	11,50%
31/10/18	99,2844	100,4244	0,73%	12,23%
30/11/18	98,5714	99,7014	0,42%	12,65%
31/12/18	111,0281	102,1477	4,77%	17,43%

(*) Considera os valores de rendimentos declarados a distribuir.

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

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2018	% PL	31/12/2017	% PL
Patrimônio líquido médio	201.885		73.329	
Despesas administrativas	(6.776)	-3%	(3.195)	-4%
Taxa de administração	(4.382)	-2%	(1.830)	-2%
Taxa de Performance	(2.125)	-1%	(1.080)	-1%
Auditoria e custódia	(80)	0%	(69)	0%
Taxa de fiscalização – CVM	(47)	0%	(16)	0%
Despesas de serviços técnicos	(133)	0%	(179)	0%
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(9)	0%	(5)	0%
Outras despesas e receitas	-	0%	(16)	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.

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais (R\$))

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;
- (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;

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais (R\$))

- (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 a principal como as 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;
- (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 2018 o Fundo possuía a Taxa de Administração mencionada na Nota Explicativa nº 11.

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 2018 e 2017 (Em milhares de Reais (R\$))

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. Serviços de auditoria e consultoria

- (a) Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 informamos que o Fundo contratou a Pemom Auditores Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço;
- (b) As demonstrações contábeis do fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

18. Eventos subsequentes

Em março de 2019 em reunião de sócios da Mérito Realty foi deliberada a distribuição de dividendos de R\$ 7.764. Também na mesma data foram pagos os valores a pagar dos imóveis Descampado e Lauro de Freitas e o Fundo recebeu de sua Investida (MTO Reluma) 14 apartamentos do empreendimento Way Parque das Nações, localizado em Santo André/SP para comercialização.

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

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT CRC 1 SP110330/O-6