

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 2019

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 2019

Índice

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis	03
Balanços patrimoniais	07
Demonstração dos resultados do exercício.....	08
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	09
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....	11

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 2019 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 2019 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 5 b 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 2019 o Fundo detinha o investimento em Sociedade Limitada (Mérito Realty Ltda.) cujo montante representava 86,01% 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.

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, 20 de março de 2020.

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

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	Nota	31/12/2019	%PL	31/12/2018	%PL		Nota	31/12/2019	%PL	31/12/2018	%PL
ATIVO						PASSIVO					
CIRCULANTE		48.341	16,4%	45.540	22,3%	CIRCULANTE		7.786	2,6%	12.030	5,9%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária						Encargos a pagar		7.392	2,5%	4.715	2,3%
Disponibilidades		1.950	0,7%	0,4	0,0%	Rendimentos a distribuir		2.422	0,8%	2.289	1,1%
Bancos	4 (a)	1.950	0,7%	0,4	0,0%	Taxa de administração	8 (a)	540	0,2%	298	0,1%
						Taxa de desempenho/performance	8 (b)	4.036	1,4%	2.125	1,0%
Aplicação interfinanceira de liquidez		14.324	4,8%	-		Taxa de oferta		394	0,1%	-	
Títulos livres	4 (b)	14.324	4,8%	-		Contas a pagar		-		4	0,0%
Títulos e valores mobiliários		-		13.679	6,7%	Obrigações por aquisição de imóveis		394	0,1%	7.314	3,6%
Fundos de investimento		-		13.679	6,7%	Obrigações por aquisição de imóveis	5 (e)	394	0,1%	7.314	3,6%
Ativos de natureza imobiliária		31.971	10,8%	31.856	15,6%						
Imóveis a comercializar	5 (a)	20.312	6,9%	15.756	7,7%						
Valores a receber de imóveis vendidos	5 (f)	11.659	3,9%	16.100	7,9%						
Outros valores a receber		96	0,0%	5	0,0%						
Despesas antecipadas		96	0,0%	5	0,0%						
NÃO CIRCULANTE		255.023	86,3%	171.052	83,6%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		295.578	100,0%	204.563	100,0%
Ativos de natureza imobiliária		255.023	86,3%	171.052	83,6%	Cotas integralizadas	7	240.501	81,4%	192.711	94,2%
Cotas de sociedade limitada	5 (b)	254.350	86,1%	122.132	59,7%	Lucros acumulados		55.077	18,6%	11.851	5,8%
Cotas de sociedade	5 (c)	673	0,2%	48.920	23,9%						
Total do Ativo		303.364	102,6%	216.592	105,9%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		303.364	102,6%	216.592	105,9%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 16.915.968/0001-88
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstração dos resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
Valores expressos em milhares de Reais (R\$) exceto quando indicado de outra forma

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Composição do resultado do(s) exercício(s)			
Ativos financeiros de natureza imobiliária		80.255	33.731
Resultado com ações de companhia aberta		(339)	-
Resultado equivalência patrimonial	5.b	75.282	18.785
Resultado com sociedade em conta de participação	5.d	1.829	9.485
Resultado com venda de imóveis	5.a	3.483	5.461
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		514	2.763
Resultado com operação compromissada		469	2.052
Resultado com cota de fundos		45	712
Outros receitas/(despesas) operacionais		(186)	3.566
Taxa de ingresso		1.350	7.377
Despesas da oferta pública		(1.536)	(3.811)
Outras receitas/despesas operacionais		(9.433)	(6.777)
Despesas com taxa de administração	11	(4.914)	(4.382)
Despesas com taxa de performance	11	(4.036)	(2.125)
Despesas com auditoria e custódia	11	(69)	(80)
Despesas de serviços técnicos	11	(260)	(133)
Despesas com corretagem	11	(12)	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	11	(10)	(9)
Despesas de Manutenção de Imóveis	11	(96)	-
Taxa de fiscalização da CVM	11	(36)	(47)
Lucro líquido do(s) exercício(s)		71.151	33.283

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 16.915.968/0001-88

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

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	126.496	(1.057)	125.439
Integralização de cotas no exercício	73.765	-	73.765
Amortização de cotas no exercício	(7.550)	-	(7.550)
Lucro do exercício	-	33.283	33.283
Distribuição de resultado no exercício	-	(20.374)	(20.374)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	192.711	11.852	204.563
Integralização de cotas no exercício	47.789	-	47.789
Lucro do exercício	-	71.151	71.151
Distribuição de resultado no exercício	-	(27.926)	(27.926)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	240.500	55.077	295.578

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 16.915.968/0001-88
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstração do fluxo de caixa - método Indireto do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
Valores expressos em milhares de Reais (R\$) exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2019	31/12/2018
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro do exercício	71.151	33.283
Ajustes ao lucro do exercício		
Resultado de equivalência patrimonial	(75.282)	(18.785)
Resultado com sociedade	(1.829)	(9.485)
Lucro ajustado	(5.960)	5.013
Decréscimo/(acrécimo) nos ativos e passivos operacionais	7.027	(13.940)
Valores a receber de venda de imóveis	4.441	(16.100)
Contas a pagar	(4)	4
Despesas Antecipadas	(91)	357
Taxa de Administração e Performance	2.154	1.073
Taxa de Oferta	394	-
Dividendos a distribuir	133	726
Caixa líquido proveniente/(aplicado nas) das atividades operacionais	1.067	(8.927)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento pela Emissão de Cotas	47.789	73.765
Pagamento pela Amortização de Cotas	-	(7.550)
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(27.926)	(20.374)
Caixa líquido provenientes das Atividades de financiamento	19.863	45.841
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Imóveis a comercializar	(12.320)	94
Obrigação por aquisições de imóveis	(6.920)	1.920
Cotas de sociedade limitada	(77.818)	(70.528)
Cotas de sociedade em conta de participação	50.078	(8.781)
Recebimento de dividendos e redução de capital	28.646	13.254
Caixa líquido (aplicado nas) atividades de investimento	(18.334)	(64.041)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	2.596	(27.128)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	13.679	40.807
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	16.274	13.679

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 2019 e 2018

(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.

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 20 de março de 2020 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

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.

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

Todas as informações financeiras apresentadas em Reais (R\$) foram arredondadas para o milhar mais próximo exceto quando indicado de outra forma.

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 (LTN).

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 tais pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

- 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 ativa e frequentemente negociados. Durante o exercício não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

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 trata de propriedades para investimento.

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

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.

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.

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

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. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras de natureza não imobiliária

a) Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2019	31/12/2018
Caixa Econômica Federal	1.950	0,4

b) Aplicação interfinanceira de liquidez – fundos de investimentos

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possuía o saldo em aplicações de liquidez conforme demonstrativo a seguir:

	31/12/2019	31/12/2018
Títulos livres - Letras do Tesouro Nacional (ii)	14.248	-
Fundo de Investimento (i)	76	13.679
	14.324	13.679

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

(ii) Aplicação em títulos 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:

	31/12/2019	31/12/2018
Jardim de Tarsila (i)	405	405
Dona Amélia (ii)	5.538	5.367
Lauro de Freitas (iii) (iv) (v) (vi)	2.415	2.348
Descampado (vii)	7.636	7.636
Way Parque das Nações (viii)	4.318	-
	20.312	15.756

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

- (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\$ 12.725 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado elaborado pela empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (ii) **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\$ 12.841 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, elaborado pela empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (iii) **Matrícula:** 127.572 - 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 19. O valor de mercado dos imóveis (iv), (v), (vi) e (vii) em conjunto é de R\$ 2.592 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, elaborado pela empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (iv) **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\$ 2.592 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, elaborado pela empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (v) **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\$ 2.592 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, elaborado pela empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (vi) **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\$ 2.592 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, elaborado pela empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (vii) **Matrícula:** 11.957 - Características: um terreno com área de 177.056 m², localizado no bairro Descampado, na cidade de Campinas-SP. Endereço: Rua Luis Gemin, s/n, bairro Descampado. O valor de mercado do imóvel para venda é de R\$ 17.470 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

- (viii) **Matrículas:** 106.670, 106.672, 106.678, 106.679, 106.682, 106.685, 106.689, 106.690, 106.705, 106.709, 106.729, 106.731, 106.732 e 106.733 – *Características: quatorze unidades do Condomínio Way Parque das Nações, situado na Avenida Estados Unidos, nº 92, Parque das Nações, na cidade de Santo André, Estado de São Paulo.*
- (ix) *Possuem uma área privativa principal de 55,14m², área real privativa acessória de 3,73m², área real privativa total de 58,87m². O valor de mercado do imóvel para venda é de R\$ 310 cada 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 2019 e 2018****(Em milhares de Reais - R\$)****Movimentação**

Movimentação	31/12/2018	Aquisição de imóveis	Benfeitorias/ custos dos imóveis	Baixa por venda de imóveis	31/12/2019	Receita com venda de imóveis	Resultado
Jardim de Tarsila (i)	405	-	-	-	405	-	-
Boituva Golden	-	-	-	-	-	9	9
Dona Amélia (ii)	5.367	-	153	-	5.520	-	-
Lauro de Freitas (iii) (iv) (v) (vi)	2.348	-	68	-	2.416	-	-
Descampado (vii)	7.636	-	17	-	7.653	-	-
Way Parque das Nações (viii)	-	7.764	-	(3.446)	4.318	6.920	3.474
	15.756	7.764	238	(3.446)	20.312	6.929	3.483

Em março de 2019 em reunião de sócios da Mérito Realty foi deliberada a distribuição de dividendos por meio de 34 unidades de apartamentos do empreendimento Way Parque das Nações localizado em Santo André/SP pelo valor de R\$ 7.764.

Também na mesma data o Fundo utilizou 20 unidades dessas unidades recebidas para pagar os valores dos imóveis Descampado e Lauro de Freitas no valor de R\$ 3.446 restando para o Fundo a comercialização de 14 unidades totalizando o valor de R\$ 4.318.

Para estes imóveis o Fundo realizou um ganho no exercício de R\$ 3.483 e possui um saldo a pagar no montante de R\$ 394 (conforme Nota Explicativa nº 5.d) e um saldo a receber no montante de R\$ 11.659 (conforme Nota Explicativa nº 5.e).

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

b) Investimento em sociedade limitada

Composição

Composição	Critério de avaliação	PL investida	Participação	31/12/2019	31/12/2018
Mérito Realty Ltda.	Equivalência patrimonial	254.351	99,99%	254.350	122.132
				254.350	122.132

Movimentação

Movimentação	31/12/2018	Integralização	Dividendos	Equivalência	31/12/2019
Mérito Realty Ltda.	122.132	78.000	(21.064)	75.282	254.350
	122.132	78.000	(21.064)	75.282	254.350

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 demonstramos a movimentação da Mérito Realty:

Movimentação das demonstrações da Mérito Realty Ltda. (composição)

	Critério de avaliação	Participação	R\$	
			31/12/2019	31/12/2018
Colcap Participações Ltda.	Equivalência patrimonial	60,68%	49.369	56.122
MAXCASA XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	96,04%	28.518	20.054
MTO Campinas Samambaia SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	99,99%	3.380	2.972
MTO Engenharia e Construção Ltda.	Equivalência patrimonial	90,00%	777	163
MTO Laterza Boituva SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00%	10.267	1.072
MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	0,00%	-	770
Nova Colorado S.A.	Equivalência patrimonial	67,45%	95.719	36.392
MTO Damha Fit Uberaba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	0,80%	765	-
MTO Dona Amélia	Equivalência patrimonial	99,99%	31	-
Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda.	Equivalência patrimonial	50,30%	14.536	-
Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	38,72%	52.737	-
Torque Citizmar Construções Ltda.	Equivalência patrimonial	71,43%	3.700	-
Colarrio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	93,75%	1.655	-
SCP Miríade Litoral Construtora Ltda. - Vila Ferrara.	-	-	374	-
			261.828	117.545
Mérito Realty Ltda. (a) - Controladora	-	-	(7.478)	4.588
			254.350	122.133

(a) 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 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

Movimentação das investidas da Mérito Realty Ltda.

	31/12/2018	Integralização /aquisição	Dividendos / redução de capital / outros	Resultado	31/12/2019
Colcap Participações Ltda. (i)	56.122	-	10.166	3.413	49.369
MAXCASA XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	20.054	8.198	-	266	28.518
MTO Campinas Samambaia SPE Ltda. (iii)	2.972	605	-	(197)	3.380
MTO Engenharia e Construção Ltda. (iv)	163	-	221	835	777
MTO Laterza Boituva SPE Ltda. (v)	1.072	8.0890	-	1.106	10.267
MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (vi)	770	-	(1.138)	368	-
Nova Colorado S.A. (vii)	36.392	-	-	59.327	95.719
MTO Damha Fit Uberaba Empreend. Imobiliário SPE Ltda. (x)	-	764	-	1	765
MTO Dona Amélia (xi)	-	31	-	-	31
Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda. (xii)	-	12.362	1.529	3.703	14.536
Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda. (xiii)	-	50.362	3.116	5.491	52.737
Torque Citizmar Construções Ltda. (xiv)	-	3.700	-	-	3.700
Colarrio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (xv)	-	1.000	-	655	1.655
SCP Miriade Litoral Construtora Ltda. - Vila Ferrara. (viii)	-	-	-	374	374
Subtotal – Investimentos	117.545	85.116	13.893	76.988	261.828
Mérito Realty Ltda. (a) – Controladora	4.588	-	10.365	(1.706)	(7.478)
	122.133	85.116	24.258	75.282	254.350

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

- (i) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 60, 68% 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 96,04% 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;

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

- (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 retirou-se da Sociedade da MTO Reluma I Empreend. Imob. SPE Ltda. em 31 de dezembro de 2018 permanecendo com 34 unidades Condomínio Way Parque das Nações situado na Avenida Estados Unidos, nº 92, Parque das Nações, na cidade de Santo André, Estado de São Paulo. No qual 20 unidades foram utilizadas como permuta para pagamento de terreno (conforme Nota Explicativa nº 5.d) e 14 estão em Imóveis a comercializar (conforme Nota Explicativa nº 5.a);
- (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, em 31 de dezembro de 2019 não existe saldo a receber desta SCP;
- (x) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 0,8% do capital social da MTO DAHMA FIT Uberaba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. cujo objeto social é empreender um loteamento urbano a ser implantada na fazenda Capão Alto, no imóvel objeto da matrícula imobiliária de nº 77.141 e parte do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 77.143 ambos do Segundo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba, Estado de Minas Gerais os quais totalizam uma área de 537.791,43m² onde serão desenvolvidos dois empreendimentos, o primeiro com área de 203.233,36m² e o segundo com área de 334.558,07m²;
- (xi) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 99,99% do capital social da MTO Dona Amélia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. cujo objeto social é desenvolver um empreendimento imobiliário a ser implantado no terreno designado por Gleba e localizado no Município de Campinas, Estado de São Paulo;
- (xii) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 50,30% do capital social da Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda. cujo objeto social é planejar, promover, realizar e comercializar um empreendimento imobiliário, numa área de 155.453,16m² localizada no Bairro da Geada, Município de Iracemápolis/SP;
- (xiii) 159A Mérito Realty detém participação de 38,72% do capital social da Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda. cujo objeto social é planejar, promover, realizar e comercializar um empreendimento imobiliário, numa área de 544.926,74m objeto da Matrícula nº 28.380 do 2º Cartório de Registro 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

(xiv) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 71,43% do capital social da Torque Citizmar Construções Ltda. cujo objeto social é a realização de empreendimento imobiliário situado na Rua Manoel de Abreu, nº 210, no bairro de Boa Viagem, Recife – Pernambuco;

(xv) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 93,75% do capital social da Colarrio Empreendimentos Imobiliários Ltda. cujo objeto social é a realização de empreendimento imobiliário no terreno designado Gleba B localizado na Comarca de Rio Largo, Estado de Alagoas.

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

Composição	31/12/2019	31/12/2018
SCP Terras da Estância Empr. Imob. Ltda. (i)	-	35.017
SCP Campo Verde Emp. Imob. Ltda. (ii)	-	12.368
SCP Miríade Litoral Construtora Ltda. – Villa Bazzano (iii)	274	534
SCP Terra Brasilis Part. e Empr. Ltda. (iv)	399	1.001
	673	48.920

(i) O Fundo era sócio participante de uma Sociedade em Conta de Participação (“SCP”) cujo sócio ostensivo era a Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda., entretanto, em abril de 2019 foi encerrado o contrato de SCP e convertido em participação de empresas de propósitos específicos (SPE) conforme Nota Explicativa nº 5.b.;

(ii) O Fundo era sócio participante de uma Sociedade em Conta de Participação (“SCP”) cujo sócio ostensivo era Campo Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda., entretanto, em abril de 2019 foi encerrado o contrato de SCP e convertido em participação de empresas de propósitos específicos (SPE) conforme Nota Explicativa nº 5.b.;

(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.

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

(d) Movimentação investimento em Sociedade em Conta de Participação (SCP)

Movimentação	31/12/2018	Integralização/ aquisição	Dividendos/ redução de capital	Resultado	31/12/2019
SCP Terras da Estância Empr. Imob. Ltda. (i)	35.017	-	(36.261)	1.244	-
SCP Campo Verde Emp. Imob. Ltda. (ii)	12.368	-	(12.803)	435	-
SCP Mirafade Litoral Construtora Ltda. – Villa Bazzano (iii)	534	-	(334)	74	274
SCP Terra Brasilis Part. e Empr. Ltda. (iv)	1.001	-	(680)	76	399
	48.920	-	(50.078)	1.829	673

(e) Obrigações por aquisição de imóveis

As obrigações por aquisição de imóveis estão assim apresentadas:

	31/12/2019	31/12/2018
Jardim de Tarsila	394	394
Lauro de Freitas	-	1.320
Descampado	-	5.600
	394	7.314

A obrigação a pagar referente ao imóvel Jardim de Tarsila no valor de R\$ 394 será paga após ser obtido o registro de incorporação do empreendimento. O referido valor é corrigido mensalmente pela variação do IPC-M.

As obrigações pelos imóveis Lauro de Freitas (R\$ 1.320) e descampado (R\$ 5.600) foram pagas com permutas de imóveis físicos em março de 2019.

(f) Valores a receber de imóvel vendido

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

	31/12/2019	31/12/2018
Boituva Golden (ii)	11.659	16.100
	11.659	16.100

O imóvel Boituva Golden foi vendido por uma porcentagem do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento desenvolvido na área com um mínimo de R\$ 16.100.

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 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

Os valores serão recebidos pelo Fundo no período de 2019 a 2021. Em 2019 foi recebido o montante de R\$ 4.450 conforme movimentação a seguir:

R\$			
31/12/2018	Recebimento	Atualização	31/12/2019
16.100	(4.450)	9	11.659
16.100	(4.450)	9	11.659

(g) 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.

Os cotistas do Fundo:

- (i) Não podem exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (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 outubro de 2019 a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo foi encerrada com uma captação de R\$ 53.500 sendo que no exercício de 2019 foram integralizadas R\$ 47.789.

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 nº 476") respeitadas ainda em ambos os casos as disposições da Instrução CVM nº 472;

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 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

- (iii) Quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira respeitado o público-alvo do Fundo.

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
31/01/2019	100,00
28/02/2019	108,88
29/03/2019	111,00
30/04/2019	111,00
31/05/2019	112,50
28/06/2019	121,10
31/07/2019	121,87
30/08/2019	119,30
30/09/2019	121,95
31/10/2019	126,99
29/11/2019	126,69
30/12/2019	131,96

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.

(h) 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.

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 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

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:

	2019	2018
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	80.769	43.872
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(9.618)	(10.589)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	71.151	33.283
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(61.407)	(20.436)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	2.677	1.398
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	12.421	14.245
Resultado distribuído no exercício	27.926	20.374
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	225%	143%

6. 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:

- i. Distribua pelo menos a cada seis meses 95% de seu resultado de caixa aos Cotistas;
- ii. 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.

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2019 o patrimônio líquido está representado por 2.449.243 cotas (2.002.613 em 2018) com valor patrimonial de R\$ 295.578 (R\$ 204.562 em 2018) ou de R\$ 120,68129815 (R\$ 102,14772469 em 2018) por cota.

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

8. 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;
- 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 2019 a taxa de administração totalizou R\$ 4.914 (R\$ 4.382 em 2018) e representou 2% (2% em 2018) do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 540 (R\$ 298 em 2018).

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 2019 a taxa de performance totalizou R\$ 4.036 (R\$ 2.125 em 2018) performance representou 2% (1% em 2018) do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 4.036 (R\$ 2.125 em 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 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

9. Demandas judiciais

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

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

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

Data	R\$		Rentabilidade em %	
	Valor da cota	Valor da cota ajustada	Mensal	Acumulada
31/12/2018	102,1477	103,2777		
31/01/2019	100,3179	101,4779	-0,66%	-0,66%
28/02/2019	99,6500	100,8000	0,48%	-0,18%
29/03/2019	100,0547	101,2047	1,56%	1,38%
30/04/2019	103,5007	104,6507	4,59%	6,04%
31/05/2019	102,1209	103,2709	-0,22%	5,80%
28/06/2019	101,1061	102,2261	0,10%	5,91%
31/07/2019	99,8934	101,0234	-0,08%	5,82%
30/08/2019	126,6898	127,7698	27,91%	35,35%
30/09/2019	124,9718	126,0318	-0,52%	34,65%
31/10/2019	122,5950	123,6050	-1,09%	33,18%
29/11/2019	121,0936	122,0936	-0,41%	32,63%
31/12/2019	120,6813	121,6813	0,49%	33,28%

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

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

11. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2019	%PL	31/12/2018	%PL
Patrimônio líquido médio	238.253		201.885	
Despesas administrativas	(9.433)	-4%	(6.776)	-3%
Taxa de administração	(4.914)	-2%	(4.382)	-2%
Taxa de performance	(4.036)	-2%	(2.125)	-1%
Auditoria e custódia	(69)	0%	(80)	0%
Taxa de fiscalização – CVM	(36)	0%	(47)	0%
Despesas de serviços técnicos	(260)	0%	(133)	0%
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(10)	0%	(9)	0%
Outras despesas e receitas	(108)	0%	-	0%

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

12. 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.

13. 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.

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

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;

- (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;

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

- (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.

14. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o Fundo possuía a taxa de administração mencionada na Nota Explicativa nº 11.

15. 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.

16. Serviços de auditoria e consultoria

- (a) Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 informamos que o Fundo contratou a Pemom 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).

17. Eventos subsequentes

17.1.SCP Miríade

Em janeiro de 2020 a SCP Miríade Litoral Construtora Ltda. – Villa Bazzano foi distratada e o Fundo recebeu o saldo remanescente no montante de R\$ 274.

17.2.Efeitos do COVID-19

Em 31 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o Corona vírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global.

O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado que somado ao impacto potencial do surto aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e podem gerar impactos relevantes nos valores reconhecidas nas demonstrações financeiras.

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 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

Considerando os possíveis impactos desse surto na posição patrimonial e financeira do Fundo a Administração avaliou sua capacidade de continuar em operação no futuro previsível.

A avaliação da Administração considera premissas relevantes como por exemplo: velocidade de vendas, inadimplência do contas a receber, distrato e continuidade do andamento das obras.

Tais premissas foram atualizadas para considerar os principais cenários possíveis esperados pela Companhia com base em todas as informações relevantes disponíveis até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, considerando especificamente as incertezas relacionados ao surto do COVID-19 como também as medidas tomadas pela Companhia para mitigar os impactos do surto nas operações e nas demonstrações financeiras, portanto, as demonstrações financeiras foram preparadas baseadas no pressuposto de continuidade operacional.

A Administração também avaliou sua capacidade de distribuir rendimentos ao longo de 2020. Em primeiro lugar é importante reforçar o critério para apuração e distribuição de resultados aos cotistas do Fundo.

Os rendimentos de fevereiro até abril de 2020 foram estabelecidos com base no resultado apurado no último trimestre de 2019. Em abril de 2020 será apurado o resultado do primeiro trimestre de 2020, que será distribuído nos três meses subsequentes ao de apuração.

A tabela a seguir exemplifica a dinâmica de apuração de resultados e distribuição de rendimentos do Fundo:

Resultados de:	Apurados em:	Pagos em três parcelas:
Out/19, Nov/19 e Dez/19	Jan/20	Fev/20, Mar/20 e Abr/20
Jan/20, Fev/20 e Mar/20	Abr/20	Mai/20, Jun/20 e Jul/20

Projetamos um baixo impacto nos resultados que serão apurados em abril e distribuídos de maio até julho deste ano visto que os impactos da pandemia no Brasil se intensificaram nas últimas semanas.

Assim a expectativa de curto prazo é de não haver impactos imediatos de forma a levar a alterações relevantes na próxima apuração de resultados do Fundo.

A longo prazo é certo que haverá impactos negativos na economia global não só no mercado imobiliário, mas em todos os outros setores da economia.

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

No Fundo é provável que haja impactos negativos provenientes de fatores diretamente associados a empreendimentos imobiliários como: velocidade de novas vendas, número de distratos, índice de inadimplência, velocidade de aprovação de novos projetos entre outras variáveis intrínsecas ao setor imobiliário que só serão apurados em julho de 2020.

O Fundo segue com uma posição de caixa confortável proporcionada por sua estratégia de alocação em ativos de diferentes estágios de desenvolvimento que possuem mais de 70% das obras concluídas e 70% das unidades vendidas.

As obras seguem em andamento e continuam dentro do cronograma previsto.

Medidas adicionais estão sendo tomadas para evitar o contato pessoal entre os funcionários de acordo com as recomendações dos órgãos do setor.

A Administração segue alerta às condições de mercado e preparada para enfrentar situações adversas sempre com o objetivo de atingir resultados positivos e consistentes.

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT CRC 1 SP110330/O-6