

**MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII -  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ: n° 16.915.968/0001-88**  
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

**Relatório do auditor independente**

**Demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2017**

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

**CNPJ: n° 16.915.968/0001-88**

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

**Demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2017**

**Conteúdo**

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis**

**Balancos patrimoniais**

**Demonstrações do resultado**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

**Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

### Opinião

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

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

### Principais assuntos de auditoria

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

### **Valor justo - Ativos imobiliários**

---

A determinação do valor justo da propriedade para investimento e de participações societárias em Companhias de capital fechado, requer estimativas com alto grau de julgamento para sua mensuração, com premissas preparadas e revisadas pela Administração. Devido a relevância desses investimentos, a complexidade dos cálculos, as mudanças que podem ocorrer nestas estimativas e premissas, bem como a utilização de especialistas, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

### **Como nossa auditoria tratou o assunto**

---

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento e das participações societárias em Companhias de capital fechado fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar o valor justo atribuído a ativos imobiliários.

---

## **Responsabilidade da Administração do Fundo sobre as demonstrações contábeis**

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

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

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

## **Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 18 de abril de 2018.



**BDO RCS Auditores Independentes SS**  
**CRC 2 SP 013846/O-1**

  
**Alfredo Ferreira Marques Filho**  
**Contador CRC 1 SP 154954/O-3**

  
**David Elias Fernandes Marinho**  
**Contador CRC 1 SP 245857/O-3**

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

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

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

**Balanco Patrimonial****Em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

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

ATIVO	31/12/17	%PL	31/12/16	%PL
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>40.808</b>	<b>26</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
Bancos conta movimento	1	-	1	-
Conta Corrente Junto a Administradora	1	-	-	-
Aplicação em Letras do Tesouro Nacional	40.806	25,96	-	-
<b>Títulos e valores mobiliários - ativos imobiliários</b>	<b>86.884</b>	<b>55,28</b>	<b>34.884</b>	<b>85,20</b>
Títulos de renda variável	86.884	55,28	34.439	84,11
Fundos de investimento	-	-	445	1,09
<b>Valores a receber</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.843</b>	<b>14,27</b>
Direito de Uso de Jazigos	-	-	5.750	14,04
Outros valores a receber	-	-	93	0,23
<b>Outros valores a receber</b>	<b>354</b>	<b>0,23</b>	<b>217</b>	<b>0,53</b>
Despesas antecipadas	354	0,23	217	0,53
<b>INVESTIMENTO - ativos imobiliários</b>	<b>29.112</b>	<b>18,52</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Propriedades para renda	29.112	18,52	-	-
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>157.158</b>	<b>100,03</b>	<b>40.945</b>	<b>100,00</b>
<b>PASSIVO</b>				
<b>Encargos a Pagar</b>	<b>2.914</b>	<b>1,85</b>	<b>172</b>	<b>0,42</b>
Rendimentos a distribuir	1.563	0,99	-	-
Taxa de administração	1.351	0,86	172	0,42
<b>Obrigações por aquisição de imóveis</b>	<b>5.394</b>	<b>3,43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>8.308</b>	<b>5,28</b>	<b>172</b>	<b>0,42</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>148.850</b>	<b>94,71</b>	<b>40.773</b>	<b>100,00</b>
<b>Cotas por classe</b>	<b>126.496</b>	<b>80,49</b>	<b>40.162</b>	<b>98,50</b>
Cotas integralizadas	126.496	80,49	40.162	98,50
<b>Reservas</b>	<b>22.354</b>	<b>14,22</b>	<b>611</b>	<b>1,50</b>
Reservas de lucros	22.354	14,22	611	1,50
<b>TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>157.158</b>	<b>100,00</b>	<b>40.945</b>	<b>100,42</b>

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

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

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

## Demonstrações do Resultado Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

	31/12/17	31/12/16
<b>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>		
<b>Ativos imobiliários</b>		
Ajuste ao valor justo	13.619	-
Resultado com renda variável (Nota 4)	13.751	1.942
Dividendos (Nota 4)	3.111	1.979
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>	<b>30.481</b>	<b>3.921</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Renda c/aplicação interfinanceira de liquidez	1.417	3
Resultado com cota de fundos	242	457
<b>Instrumentos financeiros derivativos</b>		
Prejuízo com Swap	(6)	-
<b>Outras receitas/Despesas</b>	<b>851</b>	<b>(280)</b>
Despesas com taxa de administração	(1.830)	(662)
Despesas com taxa de performance	(1.080)	(99)
Despesas com auditoria e custódia	(69)	(25)
Despesas de serviços técnicos	(377)	(233)
Despesas tributárias	(252)	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(1.957)	(80)
Taxa de fiscalização da CVM	(438)	(169)
Outras receitas e despesas	6.854	988
<b>RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL</b>	<b>32.985</b>	<b>4.101</b>
<b>Quantidade de cotas</b>	<b>1.264.956</b>	<b>401.617</b>
<b>Lucro (Prejuízo) por cota</b>	<b>26,07601</b>	<b>10,21009</b>

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



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

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

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

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período****Em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

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

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reservas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2015	18.400	576	-	18.976
Integralização de cotas no exercício	21.762	-	-	21.762
Lucro do exercício	-	-	4.101	4.101
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(4.066)	(4.066)
Constituição de reserva	-	35	(35)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2016	40.162	611	-	40.773
Integralização de cotas no exercício	86.334	-	-	86.334
Lucro do exercício	-	-	32.985	32.985
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(11.242)	(11.242)
Constituição de reserva	-	21.743	(21.743)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017	126.496	22.354	-	148.850

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****Em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

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

	31/12/17	31/12/16
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro do exercício	32.985	4.101
<b>Ajustes ao lucro do período</b>	<u>(25.141)</u>	<u>(4.381)</u>
Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	(13.619)	-
Títulos e valores mobiliários	(11.522)	(4.381)
<b>Lucro ajustado</b>	<b>7.844</b>	<b>(280)</b>
<b>Decréscimo/acrécimo nos ativos e passivos operacionais</b>		
Títulos e valores mobiliários	(45.577)	(17.180)
Direitos de Uso	5.750	-
Devedores diversos - país	-	163
Valores a Receber	93	(93)
Despesas Antecipadas	(137)	(216)
Rendimentos a distribuir	1.563	(206)
Taxa de administração	1.179	93
<b>Caixa líquido (aplicado nas) proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(37.129)</b>	<b>(17.439)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
Aquisição de Propriedades para Investimento	(10.394)	-
Obrigações por aquisição de imóveis	5.394	-
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>	<b>(5.000)</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	86.334	21.762
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(11.242)	(4.066)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<b>75.092</b>	<b>17.696</b>
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>40.807</b>	<b>(23)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	1	24
No final do exercício	40.808	1
<b>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>40.807</b>	<b>(23)</b>

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

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

---

### 1. Contexto operacional

O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado por Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 06 de março de 2013 e iniciou suas operações em 01 de março de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e investidores qualificados que tenham por objeto investimento de longo prazo, sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

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

### 2. Base de preparação e elaboração das demonstrações contábeis

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

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações 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: n° 16.915.968/0001-88

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

**(Em milhares de Reais)**

---

**3. Descrição das principais práticas contábeis**

**a) Caixa e equivalentes de caixa**

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

Aplicações em Letras do Tesouro Nacional são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

**b) Títulos e Valores mobiliários**

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM n° 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 o 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 reclassificações dos títulos e valores

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

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

**(Em milhares de Reais)**

---

mobiliários.

**Cotas de fundos de investimento**

As aplicações em cotas de fundos de investimentos são atualizadas diariamente com base nos valores divulgados das cotas pelo respectivo administrador, reconhecendo-se a variação na rubrica “Rendas de aplicação em cotas de fundos de investimentos”.

**Ações de Companhias Fechadas**

Inicialmente reconhecidos pelo custo e ajustado ao valor de mercado nas datas dos balanços.

**c) 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.

**d) Apuração do resultado**

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

**e) Lucro por cota**

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

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

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

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

### 4. Títulos e valores mobiliários - ativos imobiliários

Ações de Companhias fechadas	Saldo 31/12/2016	Integralização	Baixa/redução de capital	Dividendos	Atualização	Saldo 31/12/2017
FTA Paulinea - PN (i)	4.671	15.676	-	(671)	1.610	21.286
FTA SCP Iracemapolis - PN (ii)	12.209	-	-	(1.943)	1.247	11.513
MAXCASA Empreend. Imobiliários - ON (iii)	6.497	-	(4.395)	-	(2.102)	-
Miriade Construtora - ON (iv)	1.416	-	(460)	(185)	182	953
Terra Brasilis Participações - ON (v)	1.917	-	(456)	(312)	307	1.456
MTO Reluma I Empreend//. - ON (vi)	7.629	-	(5.557)	-	(2.072)	-
Mérito Realty Ltda. - ON (vii)	100	35.602	-	-	15.975	51.677
Terra Santa - Jazigos (viii)	5.750	-	(4.354)	-	(1.396)	-
	<b>40.189</b>	<b>51.278</b>	<b>(15.222)</b>	<b>(3.111)</b>	<b>13.751</b>	<b>86.885</b>

- (i) O Fundo é sócio participante de uma sociedade em conta de participação (“SCP”) cujo sócio ostensivo é a SPE Terras da Estância 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 SPE Campo Verde 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 Iracemópolis-SP;
- (iii) O Fundo, detinha participação de 30% do capital social, no exercício de 2017 a participação foi incorporada pela Mérito Realty Ltda.
- (iv) O Fundo é sócio participante de uma SCP, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento SCP - Bazzano;
- (v) O Fundo é sócio participante de uma SCP cujo sócio ostensivo é a Terra Brasilis, 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 em Maracanaú-CE;
- (vi) O Fundo, detinha com participação de 96% do capital social, e a Reluma Construtora, com participação de 4% do capital social, no exercício de 2017 a participação foi incorporada pela Mérito Realty Ltda;
- (vii) Os Fundos detêm participação de 99% do capital social da Mérito Realty Ltda., cujo objeto social é Administração de bens imóveis próprios, locação, compra e venda de imóveis, desenvolvimento de loteamento de terrenos, entre outros;
- (viii) No exercício findo em 2016 o Fundo tinha registrado 1.900 jazigos do cemitério Terra Santa Cemitério Parque para posterior revenda no montante de R\$ 5.750, no decorrer do exercício de 2017 foi alienado o bem, não havendo apuração de lucro ou prejuízo na venda.

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

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

**(Em milhares de Reais)**

---

**5. Propriedades para investimento**

**(a) Relação dos imóveis**

<b>Descrição</b>	<b>Custo</b>	<b>Valor justo</b>	<b>Saldo contábil</b>
<b>1) Matrícula: 186.887</b> <b>Características:</b> Uma área de terras com área de 45.632 m <sup>2</sup> projeto de condomínio a ser desenvolvimento, localizado na zona sul da cidade de Campinas. (i)	395	2.707	3.102
<b>2) Matrícula: 17.743</b> <b>Características:</b> Área remanescente 01, desmembrada do sítio Pau D'alto situada em Boituva (i)	10.000	4.000	14.000
<b>3) Matrícula: 116.090</b> <b>Características:</b> Uma gleba de terras designada por gleba "E" com área de 103.900,00 m <sup>2</sup> , orinda de subdivisão de gleba maior, situada em Boituva	5.098	6.912	12.010
<b>Total</b>	<b>15.492</b>	<b>13.619</b>	<b>29.112</b>

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

**(c) Método de determinação do valor justo**

A empresa de avaliação dos imóveis citados acima foi a Colliers International Group Inc., externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

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

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

**(Em milhares de Reais)**

---

**6. Emissão e resgate de cotas**

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais. A cada emissão, serão distribuídas Cotas que atribuirão a seus respectivos titulares os mesmos direitos.

Após a primeira emissão, a aquisição de novas cotas será efetuada mediante a cobrança da taxa de ingresso estabelecida no regulamento.

As cotas terão seu valor calculado diariamente, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Não haverá resgate de cotas.

**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.

Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos à incidência de imposto de renda retido na fonte.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram distribuídos R\$11.242 (R\$4.066 em 2016).

**8. Patrimônio líquido**

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido está representado por 1.264.956 cotas com valor unitário patrimonial de R\$ 117,671775 (R\$101,521219 em 2016).

**9. Taxa de administração e de performance**

**a) Taxa de Administração**



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

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

**(Em milhares de Reais)**

---

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

- 0,15% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo de R\$ 20.000 (vinte mil reais), 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 (dez mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;

**b) Taxa de Performance**

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

Foram provisionados no exercício de 2017 o montante de R\$1.830 (R\$662 em 2016) a título de taxa de administração; e, R\$ 1.080 (R\$99 em 2016) a título de taxa de performance.

**10. Demandas judiciais**

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

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

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

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

### 11. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da Cota	Rentabilidade em %	
			Mensal	Acumulada
31/12/16		101,521219	0,00%	0,00%
31/01/17	42.613.870,68	101,327492	-0,19%	-0,19%
28/02/17	46.162.245,82	101,235632	-0,09%	-0,28%
31/03/17	59.468.461,22	102,359438	1,11%	0,83%
30/04/17	66.835.462,63	102,974090	0,60%	1,43%
31/05/17	66.342.110,04	109,248991	6,09%	7,61%
30/06/17	71.715.565,05	110,095733	0,78%	8,45%
31/07/17	71.382.463,24	108,052165	-1,86%	6,43%
31/08/17	78.895.966,50	106,720933	-1,23%	5,12%
30/09/17	103.723.819,16	106,134863	-0,55%	4,54%
31/10/17	114.229.259,42	105,450283	-0,65%	3,87%
30/11/17	121.944.749,31	104,676875	-0,73%	3,11%
31/12/17	132.150.977,59	117,671775	12,41%	15,91%

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

### 12. Gerenciamento de riscos

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

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

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

**(Em milhares de Reais)**

---

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;
- (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 Administração, 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 a 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

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

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

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

---

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 conseqüentemente o resultado do Fundo;
- (viii) **Outros riscos exógenos ao controle da Administração:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administração, 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 Administração, 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.

### 13. Transações com partes relacionadas

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possuía taxa de administração mencionada na nota nº 8 um saldo a pagar de R\$ 1.351 (R\$ 172 (R\$ 79 em 2016) com partes relacionadas, (“Planner C.V. S.A.”).

### 14. Outras informações

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

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

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

**(Em milhares de Reais)**

---

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

**15. Eventos subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

**Planner Corretora de Valores S.A.**  
**Administrador**

**Reinaldo Dantas**  
**Contador CT CRC 1 SP110330/O-6**