



Relatório do Administrador – 1º Semestre de 2016

MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ nº 16.915.968/0001-88

Em conformidade com o Art. 39 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, apresentamos o relatório do administrador do **MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**.

I – Programa de investimentos.

O MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO, administrado por Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 10 de Setembro de 2012 e iniciou suas operações em 1 de Março de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, revogada pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

O Fundo tem como objetivo proporcionar rentabilidade aos Cotistas por meio da aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento de diversas classes, regulamentados pela CVM, os quais investem em diversas classes de ativos financeiros e modalidades operacionais, inclusive ativos financeiros de renda variável (“Fundos de Investimento”), de forma a alcançar desempenho superior à variação da taxa de juros do Depósito interfinanceiro – DI, divulgada pela CETIP, expondo sua carteira a vários fatores de risco, sem compromisso de concentração em nenhum fator em particular.

Os Fundos de Investimento procuram agregar valor aos respectivos patrimônios mediante a utilização de estratégias de investimento diversificadas que envolvem vários fatores de risco, sem o compromisso de concentração em nenhum ativo ou fator de risco em especial e com utilização de operações em mercado de derivativos, para fins de proteção patrimonial.

O objetivo do Fundo não caracteriza promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade pela Administradora e/ou pela Gestora.

Resultados e rentabilidades obtidos pelo Fundo no passado não apresentam quaisquer garantias de resultados ou rentabilidade futuros.

A fim de alcançar o objetivo do Fundo, a Administradora e a Gestora deverão manter os recursos do Fundo aplicados nos seguintes ativos financeiros e modalidades operacionais, observados os critérios de diversificação e concentração e demais disposições estabelecidas no Regulamento:

i) no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo deve estar representado por cotas de Fundos de Investimento, administrados ou não por um mesmo administrador, inclusive pela própria Administradora, Gestora, ou por empresas a eles ligadas, de acordo com os seguintes limites de alocação por modalidade de ativo financeiro e por tipo de emissor, de forma que o Fundo poderá estar exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes:

ii) de 0 a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em depósitos à vista ou aplicados em: (a) títulos públicos federais; (b) título de renda fixa de emissão de instituições financeiras; (c) operações compromissadas, de acordo com a regulamentação específica do CMN.

Em nenhuma hipótese o Fundo pode aplicar mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido em cotas de Fundos de Investimento classificados como de crédito privado. Nos termos do artigo 112, § 6º, da Instrução CVM

409, por se tratar de fundo destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seu Patrimônio Líquido, em cotas de fundos de investimento imobiliário (FII), inclusive administrados ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora e/ou empresas pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos.

II – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

i. Conjuntura Econômica e Perspectivas;

A queda acumulada de 7,1% do PIB nos oito trimestres transcorridos do início da atual recessão, no segundo trimestre de 2014, até o primeiro trimestre deste ano atesta para a severidade da perda de produto em curto espaço de tempo, mas pouco nos diz sobre até quando o PIB continuará caindo, e com que intensidade.

Nossas estimativas, assim como as de diversos outros analistas da cena econômica brasileira, são de que a queda do PIB avançou pelo menos até o trimestre abril-junho deste ano. Além disso, todas as projeções são de redução do PIB neste ano em relação ao ano passado — embora, em diversos casos, revisões recentes venham apontando para quedas progressivamente menores. As projeções são mais favoráveis para 2017, para quando esperamos crescimento praticamente nulo. Outros analistas estão mais otimistas. O FMI prevê expansão de 0,5%. A mediana das projeções no Boletim Focus é de alta de 1,1%. Há analistas prevendo expansão ainda mais vigorosa.

Este relativo otimismo se revela, em alguns casos, em referências ao fato de que “o fundo do poço” já teria sido alcançado, no sentido de que a partir de agora as coisas vão melhorar, com a economia iniciando uma fase de recuperação logo à frente. Diferentes segmentos do mercado e da mídia compartilham essa visão, bem como a de que existe uma reversão das expectativas predominantemente pessimistas que vigoravam há até não muito tempo.

Aceitamos que exista essa reversão das expectativas, mas, no nosso entender, a idéia de que “o pior já passou” merece qualificações por diversos motivos.

Primeiro, as revisões das projeções para o nível de atividade vêm sendo muito influenciadas pelo desempenho da indústria de transformação no segundo trimestre deste ano. Mas essa melhora nos parece insuficiente para justificar uma mudança expressiva no rumo da economia em curto prazo. Não só pelo pequeno peso da indústria de manufaturas no PIB, mas, também, por que: (i) a retomada industrial se concentra em poucas atividades — a única categoria de uso com recuperação consistente é a de bens de consumo não durável, especialmente alimentos e bebidas para consumo doméstico; e (ii) a forte desvalorização cambial do ano passado, que ajudou na retomada da indústria, vem sendo parcialmente revertida este ano.

Segundo, não é claro quão sustentável é a melhora dos indicadores de confiança empresarial, que vem sendo turbinada pela alta das expectativas. Dado o caráter subjetivo desses indicadores, não se pode descartar a hipótese de que as expectativas estejam sendo mais influenciadas pelos anúncios de substanciais reformas e mudanças na política econômica do que por resultados efetivamente obtidos no campo do tão necessário — mas difícil — reequilíbrio das contas públicas.

Terceiro, o mercado de trabalho continua apresentando um desempenho ruim e só deve se recuperar, quando isso acontecer, com certa defasagem em relação ao nível de atividade. Novas contratações, por exemplo, só serão feitas quando os empresários tiverem alguma segurança de que a recuperação é sustentável a mais longo prazo. Nesse meio tempo, a folha salarial não cresce e não apóia elevação do consumo das famílias. A inflação ainda elevada também contribui para dificultar a recuperação da renda real, sem o que é difícil imaginar um aumento mais pronunciado do consumo.

Quarto, os juros ainda estão bastante elevados para estimular investimentos fixos, sendo ainda cedo para dizer quando cairão de forma expressiva, em função das pressões inflacionárias. O crédito também segue escasso e caro, quadro que não deve se alterar enquanto a inadimplência continuar em alta. Além disso, os gastos públicos em consumo e investimento ainda estarão contidos por algum tempo.

Por todas essas razões, parece prematura a conclusão de que a economia já saiu do fundo do poço, ou está prestes a fazê-lo. Nossa visão é mais cautelosa: a queda do PIB neste ano será apenas marginalmente menos severa do que a do ano passado, sendo seguida por uma recuperação lenta a partir de algum ponto em torno da virada deste para o próximo ano. Nada que justifique, em termos de intensidade e prazo, o otimismo expresso por analistas que, quiçá por razões subjetivas, enxergam forte elevação do PIB per capita já em 2017.

- ii. Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando em relação aos investimentos, os principais objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos bem como a rentabilidade no período;

No 1º Semestre de 2016, foi encerrada a distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII, sendo que, no período, foram subscritas e integralizadas 166.000 (cento e sessenta e seis mil) cotas a R\$ 100,00 (cem reais) por cota, totalizando um montante de R\$ 16.600.000,00 (dezesseis milhões e seiscentos mil reais).

O FII realizou nesse período novos aportes de recursos nos projetos já investidos pelo fundo conforme a necessidade de recursos para o andamento das obras. Também foram realizados investimentos em renda fixa. O FII adquiriu, nesse semestre, jazigos do cemitério Terra Santa Cemitério Parque.

Na tabela a seguir, são encontrados os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas e a rentabilidade apurada no período.

Investimentos	Montante Investido		Valor de Mercado		Receita Auferida	Rentabilidade
	até 2º S - 2015	1º S - 2016	até 2º S - 2015	1º S - 2016	1º S - 2016	1º S - 2016
MaxHaus Santos	4.323.300,00	0,00	6.328.423,50	6.378.091,86	49.668,36	0,78%
Vila Maiori / Vila de Capri	1.059.640,92	0,00	489.582,55	394.323,47	43.142,58	8,81%
Jardins da Serra	3.000.000,00	0,00	2.307.299,35	2.092.807,92	202.058,57	8,76%
Way Parque das Nações	3.043.200,00	916.800,00	3.898.084,81	5.528.973,15	714.088,34	14,83%
Campo Verde	4.500.000,00	6.100.000,00	5.732.335,50	12.247.228,57	807.134,53	6,82%

- iii. Programa de investimentos para o semestre seguinte;

Durante o próximo semestre, o Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII analisará novas oportunidades de investimento e caso identifique empreendimentos imobiliários atrativos realizará novos investimentos.

- iv. O valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.

Ativos	Data base	Quantidade	Valor de Mercado em R\$
ITAUSOB - ITAU SOB REF DI LP FI	30/06/2016	43.825,39559450	1.579.914,25
CARE11 – FII DEA CARE - CI	30/06/2016	556.001	861.801,55
SPC - Ativos Imobiliários	30/06/2016	8.283.436	26.641.424,97
TERRASANTA – Direito de uso 1.900 jazigos	30/06/2016	1.900	5.839.776,85

III – Relação das obrigações contraídas no período.

Descrições dos Encargos no Período	Valores em R\$
Pagamento de Taxa de Administração	248.779,96
Pagamento de Taxa de Performance	45.662,85
Pagamento de Taxa da CVM	289.759,58
Pagamento de Auditoria	16.195,92
Pagamento de Custódias de terceiros	12.319,81
Pagamento de Outros Serviços	47.186,72
Pagamento de Outras Despesas	54.274,58

IV – Movimentação do Patrimônio Líquido no exercício.

Saldo em	Patrimônio Líquido R\$	Quantidade de Cotas	Valor da Cota R\$	Rentabilidade
31 de dezembro de 2015	18.976.513,10	184.000,00000000	103,13322336	-
29 de janeiro de 2016	25.100.979,65	245.000,00000000	103,26619375	0,1289
29 de fevereiro de 2016	25.095.904,28	245.000,00000000	102,43226236	-0,8076
31 de março de 2016	25.276.431,18	246.800,00000000	102,41665794	-0,0152
29 de abril de 2016	31.683.905,84	310.500,00000000	102,04156470	-0,3662
31 de maio de 2016	36.025.206,63	350.000,00000000	102,92916180	0,8698
30 de Junho de 2016	35.918.272,23	350.000,00000000	102,62363494	-0,2968



V – O valor patrimonial da cota.

Mês	Patrimônio Líquido R\$	Quantidade de Cotas	Valor da Cota R\$
Junho de 2016	35.918.272,23	350.000,00000000	102,62363494

VI. Agradecimentos

Estamos à disposição para eventuais esclarecimentos, bem como gostaríamos de agradecer aos Senhores Cotistas a confiança e preferência aqui depositadas.

Planner Corretora de Valores S.A.



MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ (MF): 16.915.968/0001-88

Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A

CNPJ (MF): 00.806.535/0001/54

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Valores em Milhares de Reais

1º Sem. 2016

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Pagamento pela compra de TVM	(24.675)
Recebimento pela venda de TVM	16.758
Pagamento pela compra de outros instrumentos financeiros	(1.998)
Recebimento pela venda de outros instrumentos financeiros	1.087
Rendimentos aplicações financeiras de liquidez	
líquido de imposto de renda	3
Recebimento de Dividendos	667
Recebimento de outras rendas	507
Pagamento de Taxa de Administração	(249)
Pagamento de Taxa de Performance	(46)
Pagamento de Taxa da CVM	(290)
Pagamento de Auditoria	(16)
Pagamento de Custódias de terceiros	(12)
Pagamento de Outros Serviços	(47)
Pagamento de Outras Despesas	(54)

Caixa líquido das atividades operacionais **(8.365)**

Fluxo de caixa das atividades de investimento:

Aquisição de propriedades para investimento	(5.750)
---	---------

Caixa líquido das atividades de investimento **(5.750)**

Fluxo de caixa das atividades de financiamento:

Recebimento líquido pela emissão de cotas	16.600
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(1.736)

Caixa líquido das atividades de financiamento **14.864**

Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa **749**

Caixa e equivalente de caixa no Início do período **25**

Caixa e equivalente de caixa no final do período **774**

TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA **749**