



São Paulo, 24 de julho de 2018

À

CVM – Comissão de Valores Mobiliários
Superintendência de Relações com Investidores Institucionais
Gerente de Acompanhamento de Fundos Estruturados
A/C Bruno de Freitas Gomes

Ref. Ofício nº 52/2018/CVM/SIN/GIES

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade por ações, com sede na Capital do estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900 – 10º andar – CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54 (“Planner”), na qualidade de administrador **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF nº 16.915.968/0001-88 (“FUNDO”), vem, respeitosamente, perante essa SUPERINTENDÊNCIA DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES INSTITUCIONAIS – SIN da COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM, em resposta ao Ofício nº 52/2018/CVM/SIN/GIES (“Ofício”), expor e requerer o que segue.

Inicialmente, reafirmamos todos os argumentos apresentados através de manifestação protocolada em 23 de julho de 2018 (“Manifestação”), de forma a demonstrar que o Fundo em nada se assemelha com uma pirâmide financeira.

Adicionalmente, como forma de demonstrar a boa-fé do Fundo, para facilitar a discussão dos questionamentos existentes no Ofício e na Deliberação CVM 795 e para reestabelecer a negociação de cotas do Fundo da maneira mais célere possível, informamos que desistimos da Oferta Pública de Cotas objeto da 5ª Emissão do Fundo (conforme protocolo eletrônico



realizado em 23 de julho de 2018 no âmbito do Processo SEI nº 19957.005901/2018-54) e não realizaremos qualquer nova emissão de cotas até que todos os questionamentos realizados por V.Sas. estejam efetivamente sanados.

Entendemos que a desistência da oferta, por si só, afasta a urgência que justificou a suspensão da negociação de cotas em bolsa de valores, o que ora se requer seja revogado, conferindo-se à Planner e à Mérito Investimentos o direito de, no curso do devido processo, oferecer seus argumentos e explicações sobre as alegações que culminaram com a aprovação da Deliberação 795.

Tendo isso em vista, passamos a esclarecer e responder as solicitações constantes no Ofício.

a) alterar a dinâmica de distribuição de resultados de forma a compatibilizá-la com as atividades de desenvolvimento imobiliário do Fundo, ou seja, sua geração de caixa operacional proveniente das atividades imobiliárias, o que desconsidera receitas com taxa de ingresso e o caixa disponível oriundo dos aportes efetuados pelos cotistas;

Conforme demonstrado na Manifestação, entendemos que o Fundo efetivamente distribui rendimentos com base em um resultado verificado, e com caixa de que dispunha, restando demonstrado a adequação de suas práticas contábeis e gerenciais na distribuição de resultados aos cotistas.

Porém, como forma de resolver e esclarecer todos os questionamentos constantes na Deliberação CVM 795 e no Ofício, bem como reestabelecer a negociação das cotas do Fundo o quanto antes, a Planner se compromete, na qualidade de administrador do Fundo a:

- (i) Utilizar recursos captados através de aportes de investidores exclusivamente para realização de investimentos em ativos imobiliários e pagamento dos custos e despesas do Fundo, realizando efetiva segregação gerencial de montantes através da origem de seu ingresso no seu caixa;

- (ii) Pagar rendimentos exclusivamente quando se verificar (i) resultado decorrente da alienação de unidades imobiliárias (resultado contábil), desde que decorrente de receitas efetivamente recebidas/pagas no período; e (ii) resultados decorrentes de investimentos em ativos financeiros;

- (iii) Alterar a forma de distribuição de recursos aos investidores do Fundo, que hoje são realizadas mensalmente, compatível com os rendimentos do Fundo, para distribuições trimestrais, nos meses de outubro, janeiro, abril e julho, apuradas de acordo com os rendimentos verificados em cada trimestre nos termos do item “ii” anterior, de forma a evitar que seja dada aparência aos cotistas da existência de qualquer operação de renda fixa e possibilitar tempo hábil para que não reste qualquer dúvida entre o entendimento da CVM e do Administrador quanto à metodologia de distribuição; e

- (iv) Desde que esta D. CVM não se manifeste contrariamente, realizar amortização extraordinária de cotas, em uma única parcela, no valor das taxas de ingresso, deduzidas as despesas das ofertas públicas de distribuição realizadas pelo Fundo, para evitar qualquer questionamento de que taxa de ingresso é rendimento.

b) adequar os investimentos do Fundo em SCP, diretos ou indiretos, ao que dispõe o art. 45 da Instrução CVM 472/08;

Conforme demonstrado na Manifestação, pela simples leitura do Código Civil se verifica que as SCPs se encontram dentro do Livro II – Direito de Empresa, mais especificamente em seu Título II, cujo título é “Das Sociedades”, no Subtítulo I – Da Sociedade Não Personificada e Capítulo II. Ou seja, a própria organização do Código Civil já nos leva a conclusão clara de que as SCPs são sociedades.

A personalidade jurídica não é elemento essencial para determinação do conceito de sociedade, e a SCP não se traduz em um contrato bilateral, uma vez que não há existência de escopos contrapostos entre as partes. Há, na verdade, uma associação entre as duas categorias de sócio – ostensivo e participante – em busca de um fim comum.



Nas SCPs estão presentes todos os elementos que caracterizam uma organização societária contratual: (i) pluralidade de partes, (ii) contribuição, (iii) exercício de atividade econômica e (iv) partilha dos resultados.

Tendo isso em vista, entendemos que o investimento em SCPs se enquadra no inciso III do art. 45 da ICVM 472, segundo qual:

“Art. 45. A participação do fundo em empreendimentos imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos: (...)

III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (...)”

Não obstante, tendo em vista a necessidade de se reestabelecer a negociação de cotas do Fundo, e de forma a demonstrar a boa-fé da Planner e sua vontade em resolver e esclarecer todos os questionamentos existentes na Manifestação CVM 795 e no Ofício, a Planner se compromete a:

- (i) Não mais utilizar as cotas da SCP como ativo elegível do Fundo em novos investimentos até que o Colegiado desta CVM esclareça o seu posicionamento sobre o tema;
- (ii) Entrar em contato com os Sócios Ostensivos das SCPs no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias para buscar a concordância dos mesmos em viabilizar a conversão de tais sociedades em SPEs, encaminhando-se a esta D. CVM os respectivos documentos comprobatórios.

Neste interim, solicitamos que esta Superintendência avalie os argumentos apresentados na Manifestação, e caso permaneça com o entendimento de que as cotas de emissão das SCPs não podem ser ativos elegíveis do Fundo, que submeta tal entendimento ao Colegiado da



CVM, inclusive de forma a conferir segurança jurídica ao mercado e seus participantes em relação à prática recorrente em transações imobiliárias e, portanto, relevante para o mercado.

c) apresentar plano de ação detalhado para assumir a gestão dos ativos imobiliários do Fundo, de forma a atender ao disposto na Instrução CVM 472/08 e na Lei 8.668/93;

A Planner jamais abdicou de suas funções como gestor dos ativos imobiliários nos termos do regulamento do Fundo, conforme já explicitado na Manifestação.

No entanto, no intuito de demonstrar sua boa vontade para viabilizar a imediata negociação das cotas, a Planner se compromete a cumprir o seguinte plano de ação:

- (i) formalizar com a Mérito Investimentos um contrato de prestação de serviços cujo objeto abrangerá, em linha com a Instrução CVM 472/08, assessoria para subsidiar a Planner na análise e seleção de empreendimentos imobiliários e demais ativos imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização de imóveis, consolidação de dados econômicos e financeiros dos empreendimentos investidos;
- (ii) criar, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, manual específico para fundos de investimento imobiliário administrados pela Planner com vistas a estabelecer (i) um fluxo de aprovação do investimento em ativos imobiliários pelo administrador, que lhe garanta a possibilidade de aprovação, reprovação ou a formulação de condicionantes; e (ii) métodos e processos aplicáveis às atividades ordinárias de gestão dos ativos imobiliários dos fundos.

d) reduzir o percentual correspondente a taxa de ingresso para patamares compatíveis com os praticados no mercado.



Conforme acima informado, foi protocolado o pedido de desistência Oferta Pública de Cotas objeto da 5ª Emissão do Fundo, de forma que referido questionamento não será mais aplicável ao caso em questão.

Adicionalmente, nos comprometemos em eventuais novas emissões de cotas do Fundo, caso seja cobrada taxa de ingresso aos investidores, realizar referida cobrança em patamares compatíveis aos praticados no mercado, limitando-se o valor da taxa de ingresso ao montante dos custos estimados da oferta.

Dessa forma, tendo em vista o esclarecimento/atendimento de todos os itens mencionados no Ofício, requer-se a imediata revogação da Deliberação CVM 795, com a expedição de ofício à B3 S.A. para que seja retomada a negociação das cotas do Mérito FII.

Permanecemos à disposição de V.Sas. para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Termos em que,
Pede-se Deferimento


PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.