



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

Ofício nº 76/2018/CVM/SIN/GIES

Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2018.

Ao Senhor,
ARTUR MARTINS DE FIGUEIREDO
Diretor Responsável
PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi
São Paulo/SP - CEP: 04538-132
e-mail: corporativo@plannercorretora.com.br; juridico@plannercorretora.com.br
com cópia para: fundos@b3.com.br

Assunto: Merito Desenvolvimento Imobiliário I FII - exigências sobre Deliberação CVM 795 - Processo 19957.006941/2017-32.

Prezado Senhor,

1. Reportamo-nos à Deliberação CVM nº 795/2018 ("Deliberação"), por meio da qual determinamos à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, com fundamento no art. 9º, §1º, I, da Lei 6.385/76 c.c. item "a", da Resolução nº 702/81 do CMN a imediata suspensão, em todos os seus ambientes de negociação, de operações que envolvam cotas do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo").
2. A propósito, comunicamos que, após a manifestação da Planner Corretora de Valores ("Planner", "Administrador") sobre o compromisso de atender os quatro itens elencados no Ofício nº 52/2018/CVM/SIN/GIES ("Ofício 52"), submetemos o caso a reavaliação da Procuradoria Especializada desta Autarquia ("PFE-CVM").
3. Nesse contexto, a PFE-CVM pontou que *"ao que parece, não se procedeu a uma reavaliação dos ativos imobiliários que compõem a carteira do Fundo, bem como à correção das inconsistências contábeis apresentadas pela SIN, nos termos, inclusive, do que determina a Instrução CVM n. 472/2008. Em verdade, pelo que se depreende, os pontos sequer foram abordados pela Planner."*
4. Assim, considerando a manifestação da PFE-CVM e que a Deliberação se baseou também nos *"indícios de irregularidades da avaliação dos ativos e contabilização de receitas"*, nos termos do Memorando nº 4/2018-CVM/SIN/GIES, solicitamos a manifestação dessa Administradora sobre as seguintes exigências:

a) Reavaliação dos seguintes ativos imobiliários, que compõem a carteira do Fundo: a) Colcap Participações Ltda.; b) SPE MTO Reluma (Proj: Way Parque das Nações); c) SPE MAXCASA XXVIII (Proj: Maxhaus Santos); d) SPE MTO Laterza Boituva (Proj: Golden Boituva); e) SPE MTO Campinas Samambaia (Proj: Jardim Tarsila); f) Contrato e Parceria (Proj: Damha Fit Uberaba); e g) Imóvel (Proj: Dona Amélia); e

b) Retificação das informações contábeis em decorrência das inconsistências apontadas no reconhecimento de *swap*.

5. Ressaltamos que as avaliações ao valor justo devem seguir o disposto nos §§ 3º e 4º do art. 7º da Instrução CVM nº 516/11. Ainda, destacamos que o art. 8º da Instrução CVM nº 516/11 dispõe que "*se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro*".

6. A Instrução também dispõe no art. 11 que "*os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido*" e que "*no caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido*".

7. Considerando o arcabouço regulatório da referida Instrução para a determinação do valor justo, não há sentido em se avaliar um terreno pelo valor justo total de um futuro empreendimento a ser implantado na área que, para ser viabilizado, dependerá do esforço de captação e venda para a sua geração de caixa. Considerando as incertezas, deve-se aplicar o valor de custo, nos termos do referido art. 8º. Ainda, os imóveis em estoque para venda devem ser avaliados pelo valor de custo ou realizável líquido, dos dois o menor, conforme o mencionado art. 11.

8. Por fim, concedemos prazo até 31/8/2018 para atendimento às exigências supra e comunicamos que o presente Ofício, bem como a resposta de atendimento as exigências devem ser encaminhadas por esta Administradora, por meio do sistema FundosNet, da seguinte forma: "Comunicado ao mercado" - "Categoria: Comunicado ao Mercado" - "Tipo: Esclarecimento de consultas B3 / CVM"

9. Necessitando de esclarecimentos adicionais, favor entrar em contato com o analista Luiz Rangel pelo email lrangel@cvm.gov.br.

Atenciosamente,

Bruno de Freitas Gomes

Gerente de Investimentos Estruturados - GIES

Superintendência de Relações com Investidores Institucionais - SIN



Documento assinado eletronicamente por **Bruno de Freitas Gomes Condeixa Rodrigues, Gerente**, em 15/08/2018, às 15:48, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser verificada no site



A autenticidade do documento pode ser conferida no site

https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **0577072** e o código CRC **F18A1F40**.

This document's authenticity can be verified by accessing

*https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **0577072** and the "Código CRC" **F18A1F40**.*
