



São Paulo, 14 de setembro 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 94/2018/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 94/2018/CVM/SIN/GIES (“Ofício”), expor e requerer o que segue.

Na presente data foi publicado no sistema Fundos Net o informe mensal de 31/08/2018, contendo os ajustes solicitados por V.Sas. O informe mensal empregou a seguinte metodologia nas reavaliações dos seus ativos:

- Os terrenos (ou frações) diretamente detidos pelo Fundo e ainda não comercializados foram contabilizados pelo seu custo histórico de aquisição, reduzido por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. O custo histórico de aquisição compreende o preço de compra do terreno acrescido dos gastos incorridos na aquisição do imóvel, tal como despesas de legalização do terreno e impostos não recuperáveis,



bem como eventuais gastos incorridos em benfeitorias e demais gastos diretamente relacionados com o empreendimento. O valor realizável líquido compreende o preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzido dos gastos estimados necessários para concretizar a venda;

- Os empreendimentos imobiliários investidos indiretamente pelo Fundo, através das SPEs, tiveram suas unidades não comercializadas contabilizadas nas SPEs pelo seu custo histórico de aquisição, reduzido por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. O custo histórico de aquisição compreende o preço de compra do terreno acrescido dos gastos incorridos na aquisição do imóvel, como despesas de legalização do terreno e impostos não recuperáveis, bem como eventuais gastos incorridos em benfeitorias. O valor realizável líquido compreende o preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzido dos gastos estimados necessários para concretizar a venda;
- Os empreendimentos imobiliários investidos indiretamente pelo Fundo, através das SPEs, tiveram as receitas de vendas de unidades já comercializadas apropriadas ao resultado das SPEs utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com desenvolvimento do empreendimento) correspondente às unidades comercializadas é apropriado integralmente ao resultado;
- A posição patrimonial e financeira do Fundo e seus resultados refletem os investimentos nas SPEs, sejam essas entidades controladas pelo Fundo, suas coligadas ou ainda, empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*), utilizando-se do método de equivalência patrimonial. Por esse método, os investimentos foram inicialmente reconhecidos pelo custo e, a partir daí seu valor contábil foi aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do Fundo nos lucros ou prejuízos gerados pelas SPEs após o investimento inicial. Dessa forma, as receitas (ou as despesas) de equivalência patrimonial do Fundo refletem sua participação nos lucros ou prejuízos das SPEs (apurados substancialmente conforme o tópico anterior) e, quando aplicável, os



outros resultados abrangentes do Fundo incluem a sua participação em outros resultados abrangentes das SPEs; e

- Em decorrência da necessidade de se levantar os balancetes para verificação da equivalência patrimonial nos informes mensais do fundo e para o adequado balanceamento do custo e do benefício da informação prestada, o reconhecimento dos resultados das SPEs investidas por equivalência patrimonial utilizará informações contábeis das referidas investidas com até 60 dias de defasagem.

Adicionalmente, apresentamos a memória de cálculo utilizada para elaboração do informe mensal de 31/08/2018 (Anexo 1).

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

Artur M. de Figueiredo
Diretor

Viviane Rodrigues
Diretora

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A



ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Segue abaixo tabela com a memória de cálculo dos valores apresentados no informe mensal de 31/08/2018.

Patrimônio Líquido		198.323.830,37	
Ativo		200.586.954,60	
Caixa e Aplicações Mantidos para Necessidade de Liquidez		19.428.703,13	
Disponibilidades		1.036,81	M 1
Títulos Públicos		19.427.666,32	M 1
Total Investido		180.871.696,46	
Terrenos Detidos Diretamente pelo Fundo		24.030.593,96	
Imóvel Matrícula 116.090 - 3º Registro de Campinas-SP		5.350.743,95	M 2
Imóvel Matrícula 186.887 - 3º Registro de Campinas-SP		405.302,75	M 2
Imóvel Matrícula 17.743 - 1º Registro de Boituva-SP		10.639.474,74	M 2
Imóvel Matrícula 11.957 - 3º Registro de Campinas-SP		7.635.072,52	M 2
Cotas de Sociedades		156.841.102,50	
Mérito Realty Ltda		108.985.356,01	M 3
SCP Terra Brasilis		1.174.742,62	
SCP Campo Verde		12.192.820,85	
SCP Terras da Estância		33.901.689,42	
SCP Miriade Litoral		586.493,60	
Valores a Receber		288.774,30	
Passivo		2.265.343,52	
Taxa de Administração		419.109,20	
Taxa de Performance		1.385.017,53	
Obrigações por aquisição de imóveis		394.096,95	
Imóvel Matrícula 186.887 - 3º Registro de Campinas-SP		394.096,95	
Outros Valores a pagar		67.119,84	

M 1 – Aplicações financeiras: precificados por seus valores realizáveis/resgatáveis.

M 2 – Imóveis não comercializados: precificados por seu valor de custo histórico de aquisição do terreno, acrescido dos custos incorridos em decorrência da aquisição do imóvel, tal como despesas de legalização do terreno e impostos não recuperáveis, bem como eventuais custos incorridos em benfeitorias e demais custos diretamente relacionados ao empreendimento.

M 3 – Sociedade Limitada: precificado pelo seu valor patrimonial em balancete levantado em 31/07/2018 acrescido ou subtraído das movimentações ocorridas em agosto entre o Fundo e a Sociedade entre 31/07/2018 e 31/08/2018, como dividendos recebidos ou aportes via aumento de capital. A participação do FII no capital social da sociedade é de 99,99999%.