



São Paulo, 19 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 103/2018/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 103/2018/CVM/SIN/GIES ("Ofício"), expor e requerer o que segue.

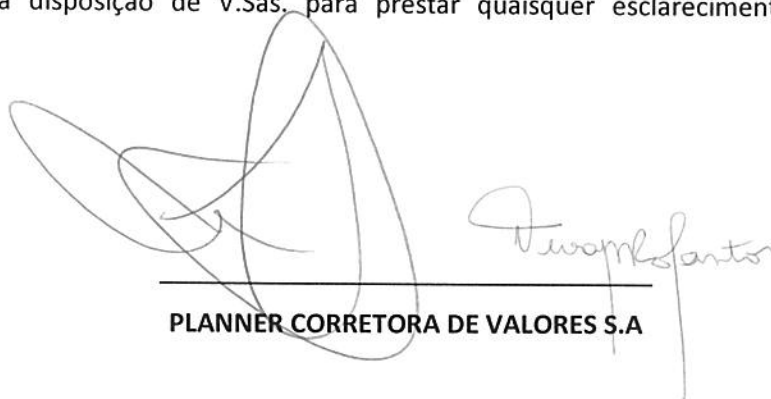
Em resposta às informações solicitadas por V.Sas. através do Ofício apresentamos maior detalhamento acerca da memória de cálculo utilizada para elaboração do informe mensal do Fundo com data base de 31/08/2018, quais sejam:

- Em atendimento a exigência 2.a do Ofício, apresentamos o Anexo I, que contém a evolução patrimonial da Mérito Realty de 31.12.2017 até 31.08.2018 discriminando: (i) os valores reconhecidos como receita/despesa com equivalência de cada SPE, considerando a participação acionária em cada uma; e (ii) os aumentos de capitais mensais efetuados pela Mérito Realty em cada SPE;



- Em atendimento a exigência 2.b do Ofício, apresentamos o Anexo II, que contém a evolução do fluxo de caixa detalhado do Fundo de 31.12.2017 até 31.08.2018, justificando os aportes realizados na Mérito Realty e subsequentemente nas investidas;
- Em atendimento a exigência 2.c, apresentamos o Anexo III, que contém a discriminação dos custos incorridos no terreno denominado Dona Amélia.

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



PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A

## Anexo I – Evolução Patrimonial Mensal da Mérito Realty

(Valores em R\$ mil)

Evolução Patrimonial Mérito Realty	Do Período											
	dez-2017	ago-2018	Variação	jan-2018	fev-2018	mar-2018	abr-2018	mai-2018	jun-2018	jul-2018	ago-2018	
(a)(i) Patrimônio Líquido Mérito Realty	41.938	108.985	67.047	51.555	51.725	54.708	83.494	90.190	92.714	93.742	108.985	
(A) Aportes ao capital da Mérito Realty	-	69.150		9.100	0.000	3.000	22.050	7.000	10.000	0.000	18.000	
(B) Retiradas (Caixa e Ativos)	-	-11.457		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	-8.700	0.000	-2.757	
(C) Resultado Líquido	-	7.466		0.517	0.173	0.188	4.611	-0.303	1.253	1.028	0.000	
Despesas Operacionais	-	-0.357		-0.050	-0.001	-0.030	-0.044	-0.122	-0.083	-0.028	0.000	
Receitas Financeiras	-	0.027		0.003	0.002	0.009	0.003	0.003	0.004	0.003	0.000	
Equivalência MTO Engenharia	-	0.299		0.024	0.029	0.024	0.079	0.037	0.057	0.049	0.000	
Equivalência Maxcasa XXVIII	-	0.426		0.044	0.024	0.040	0.048	0.107	0.074	0.088	0.000	
Equivalência MTO Boituva	-	-0.010		-0.001	0.000	0.000	-0.001	-0.003	-0.001	-0.003	0.000	
Equivalência MTO Campinas	-	-0.069		-0.023	-0.002	-0.010	-0.011	-0.011	-0.011	-0.001	0.000	
Equivalência MTO Reluma	-	0.693		0.114	-0.124	-0.011	-0.015	-0.315	1.045	-0.002	0.000	
Equivalência Colcap	-	6.458		0.406	0.244	0.167	4.551	0.000	0.167	0.922	0.000	
(D) Variações de participações nas Investidas	-	1.888		0.000	-0.002	-0.205	2.124	-0.001	-0.029	0.000	0.000	
Maxcasa XXVIII	-	-0.205		0.000	0.000	-0.205	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	
MTO Reluma	-	-0.032		0.000	-0.002	0.000	0.000	-0.001	-0.029	0.000	0.000	
Colcap	-	2.125		0.000	0.000	0.000	2.125	0.000	0.000	0.000	0.000	
(A)+(B)+(C)+(D)			67.047									
(a)(ii) Investimentos	-	66.574		8.700	0.650	4.067	22.700	0.718	9.422	0.917	19.400	
MTO Engenharia	-	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	
Maxcasa XXVIII	-	5.622		0.450	0.500	0.525	0.680	0.678	0.912	0.787	1.090	
MTO Boituva	-	0.250		0.000	0.050	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.200	
MTO Campinas	-	0.020		0.000	0.000	0.000	0.000	0.010	0.010	0.000	0.000	
MTO Reluma	-	0.390		0.000	0.100	0.000	0.020	0.030	0.000	0.130	0.110	
Colcap	-	30.250		8.250	0.000	0.000	22.000	0.000	0.000	0.000	0.000	
Villa Monreale*	-	2.700		0.000	0.000	1.200	0.000	0.000	1.500	0.000	0.000	
Villa Ferrara*	-	2.342		0.000	0.000	2.342	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	
Nova Colorado**	-	25.000		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	7.000	0.000	18.000	

\* Sociedades em Conta de Participação em processo de readequação quanto a estrutura societária. Não foram reconhecidos resultados de equivalência patrimonial.

\*\* A participação na sociedade Nova Colorado foi adquirida em agosto/18 (sinal foi pago em junho/18) e sua equivalência patrimonial será contabilizada a partir de setembro.

## Anexo II – Evolução do Fluxo de Caixa Detalhado do Fundo

(Valores em R\$ mil)

Fluxo de Caixa do Fundo	Período Total	jan-2018	fev-2018	mar-2018	abr-2018	mai-2018	jun-2018	jul-2018	ago-2018
(b) Saldo Inicial	40.808	40.808	102.299	98.950	94.006	62.487	52.067	48.313	46.162
Movimento	-21.379	61.491	-3.349	-4.944	-31.519	-10.420	-3.754	-2.151	-26.733
Entradas	95.560	81.736	0.979	0.844	0.729	0.618	9.436	0.619	0.598
Integralização de Cotas	73.766	73.766	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Investimentos	11.995	0.328	0.535	0.365	0.320	0.359	9.189	0.377	0.523
<i>Campo Verde</i>	1.046	0.118	0.136	0.125	0.126	0.155	0.137	0.103	0.145
<i>Jardins da Serra</i>	0.381	0.106	0.015	0.068	0.018	0.040	0.021	0.040	0.072
<i>Villa Bazzano</i>	0.481	0.014	0.258	0.009	0.017	0.017	0.131	0.016	0.019
<i>Terras da Estância</i>	1.388	0.090	0.125	0.163	0.159	0.146	0.200	0.217	0.287
<i>Mérito Realty</i>	8.700	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	8.700	0.000	0.000
<i>Receitas</i>	9.799	7.642	0.444	0.480	0.409	0.259	0.247	0.242	0.076
Saídas	-116.939	-20.245	-4.329	-5.788	-32.248	-11.038	-13.190	-2.770	-27.332
Rendimentos e Amortizações	-22.654	-1.533	-1.771	-2.361	-2.361	-2.360	-2.361	-2.361	-7.548
Investimentos	-86.482	-14.295	-2.049	-3.035	-29.453	-8.227	-10.010	-0.008	-19.406
<i>Terras da Estância</i>	-9.646	-2.382	0.000	0.000	-7.264	0.000	0.000	0.000	0.000
<i>Imóvel Matrícula 116.090</i>	-0.143	-0.012	-0.049	-0.033	-0.010	-0.026	-0.003	-0.002	-0.007
<i>Imóvel Matrícula 17.743</i>	-5.403	-1.000	-2.000	-0.001	0.000	-1.000	-0.002	0.000	-1.399
<i>Imóvel Matrícula 11.957</i>	-2.001	-1.801	0.000	0.000	0.000	-0.200	0.000	0.000	0.000
<i>Imóvel Rua Lauro de Freitas</i>	-0.011	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.005	-0.005	0.000
<i>Mérito Realty*</i>	-69.278	-9.100	0.000	-3.000	-22.178	-7.000	-10.000	0.000	-18.000
<i>Despesas</i>	-7.803	-4.417	-0.509	-0.393	-0.435	-0.451	-0.819	-0.402	-0.377
Saldo Final	19.429	102.299	98.950	94.006	62.487	52.067	48.313	46.162	19.429

\*Integralizações de capital e compra de participação.



Anexo III – Custos Incorridos no terreno denominado Dona Amélia

(Valores em R\$ mil)

<u>Custo Aquisição</u>	4.800	M1
<u>Cartório</u>	0.042	M2
<u>Impostos</u>	0.411	M3
<u>Projetos e Laudos</u>	0.098	M4
Total	5.351	

M1 – O Fundo adquiriu o terreno denominado Dona Amélia através da entrega ao proprietário de uma nota promissória emitida pelo Fundo, com vencimento à vista e, na mesma data, as partes resolveram novar a obrigação referida na nota promissória, celebrando a Escritura Pública de Confissão de Dívida, entregue ao vendedor dos imóveis. Dessa forma, apesar de inicialmente constar o valor de R\$1.180mil na escritura de compra e venda inicial, o seu real custo de aquisição, pago à vista na data de celebração da escritura foi de R\$4.800mil, através da novação realizada no mesmo dia, conforme demonstrado nas escrituras lavradas em 15 de maio de 2017.

M2 – Custos com Cartório

M3 – Custos com Impostos

M4 – Custos com Projetos e Laudos para desenvolvimento do empreendimento

