

Informe Anual

Nome do Fundo:	MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	16.915.968/0001-88
Data de Funcionamento:	06/03/2013	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRMFIICTF008	Quantidade de cotas emitidas:	2.002.613,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	PLANNER CORRETORA DE VALORES SA	CNPJ do Administrador:	00.806.535/0001-54
Endereço:	AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3900, 10 ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538132	Telefones:	(11) 2138-8200
Site:	WWW.PLANNER.COM.BR	E-mail:	AFIGUEIREDO@PLANNER.COM.BR
Competência:	12/2017		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.	15.632.652/0001-16	AV HORÁCIO LAFER, 160, CJ 21, SALA M, SÃO PAULO-SP, CEP 04538-080	(11) 3386-2555
1.2	Custodiante: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.	00.806.535/0001-54	AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3900, 10 ANDAR, SÃO PAULO-SP, CEP 04538-132	(11) 2172-2600
1.3	Auditor Independente: BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES	54.276.936/0001-79	RUA MAJOR QUEDINHO, 90, 5 ANDAR, SÃO PAULO-SP, CEP 01050-030	(11) 3848-5880
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	Terras da Estância Empreend. Imobiliários Ltda	Desenvolvimento do Empreendimento Terras da Estância	9.646.093,75	EMISSÃO DE COTAS
	Mérito Realty Ltda	Desenvolvimento de empreendimentos imobiliários	34.278.000,00	EMISSÃO DE COTAS
	Imóvel: Rua Luis Gemin, Campinas - SP	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	7.300.000,00	EMISSÃO DE COTAS
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Durante o próximo semestre, o Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII analisará novas oportunidades de investimento e caso identifique empreendimentos imobiliários atrativos realizará novos investimentos.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			

	Conforme balanço auditado.																																												
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo																																												
	No final de 2017, o cenário é de continuação no otimismo para a recuperação da economia brasileira. O Produto Interno Bruto Brasileiro avançou 0,1% no terceiro trimestre e a expectativa de crescimento para o ano, conforme boletim Focus, aumentou novamente para 1,00%. A taxa Selic fechou o ano em 7,00% e o IPCA fechou o ano em 2,95% - abaixo do piso da meta. Com isto, o mercado prevê a taxa básica de juros abaixo de 7,00% em 2018, menor nível já registrado desde o início da série. A taxa de desemprego caiu novamente para 11,8% ao final do ano, mas a média de 2017 foi a maior já vista nos últimos cinco anos. O Índice de Confiança do Consumidor recuou 0,4 pontos em dezembro, mas o saldo acumulado do ano foi positivo e melhor se comparado aos dois últimos anos.																																												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira																																												
	Durante o próximo semestre, o Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII analisará novas oportunidades de investimento e caso identifique empreendimentos imobiliários atrativos realizará novos investimentos.																																												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																																												
	Ver anexo no final do documento. Anexos																																												
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terras da Estância Empreend. Imobiliários Ltda</td> <td>32.018.598,96</td> <td>SIM</td> <td>7,63%</td> </tr> <tr> <td>Miríade Litoral Construtora Ltda</td> <td>711.153,01</td> <td>SIM</td> <td>5,88%</td> </tr> <tr> <td>Campo Verde Empreend. Imobiliário Ltda</td> <td>11.743.223,02</td> <td>SIM</td> <td>6,39%</td> </tr> <tr> <td>Terra Brasilis Participações e Empreend. Ltda</td> <td>1.299.780,43</td> <td>SIM</td> <td>3,53%</td> </tr> <tr> <td>Mérito Realty Ltda</td> <td>86.016.128,99</td> <td>SIM</td> <td>0,12%</td> </tr> <tr> <td>Imóvel: Gleba 47, Qt 30.027, Campinas – SP</td> <td>12.010.000,00</td> <td>SIM</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>Imóvel: Estrada Municipal BTV 250, Boituva – SP</td> <td>14.000.000,00</td> <td>SIM</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>Imóvel: Rua João Sulinski, 225, Campinas – SP</td> <td>3.101.550,00</td> <td>SIM</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>Imóvel: Rua Luís Gemin, Campinas – SP</td> <td>13.400.000,00</td> <td>SIM</td> <td>83,60%</td> </tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Terras da Estância Empreend. Imobiliários Ltda	32.018.598,96	SIM	7,63%	Miríade Litoral Construtora Ltda	711.153,01	SIM	5,88%	Campo Verde Empreend. Imobiliário Ltda	11.743.223,02	SIM	6,39%	Terra Brasilis Participações e Empreend. Ltda	1.299.780,43	SIM	3,53%	Mérito Realty Ltda	86.016.128,99	SIM	0,12%	Imóvel: Gleba 47, Qt 30.027, Campinas – SP	12.010.000,00	SIM	0,00%	Imóvel: Estrada Municipal BTV 250, Boituva – SP	14.000.000,00	SIM	0,00%	Imóvel: Rua João Sulinski, 225, Campinas – SP	3.101.550,00	SIM	0,00%	Imóvel: Rua Luís Gemin, Campinas – SP	13.400.000,00	SIM	83,60%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																																										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																																												
Terras da Estância Empreend. Imobiliários Ltda	32.018.598,96	SIM	7,63%																																										
Miríade Litoral Construtora Ltda	711.153,01	SIM	5,88%																																										
Campo Verde Empreend. Imobiliário Ltda	11.743.223,02	SIM	6,39%																																										
Terra Brasilis Participações e Empreend. Ltda	1.299.780,43	SIM	3,53%																																										
Mérito Realty Ltda	86.016.128,99	SIM	0,12%																																										
Imóvel: Gleba 47, Qt 30.027, Campinas – SP	12.010.000,00	SIM	0,00%																																										
Imóvel: Estrada Municipal BTV 250, Boituva – SP	14.000.000,00	SIM	0,00%																																										
Imóvel: Rua João Sulinski, 225, Campinas – SP	3.101.550,00	SIM	0,00%																																										
Imóvel: Rua Luís Gemin, Campinas – SP	13.400.000,00	SIM	83,60%																																										
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação																																												
	Método comparativo de preços, premissas de custos de construção, preço de venda e velocidade de venda dos empreendimentos.																																												
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes																																												
	Não possui informação apresentada.																																												
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes																																												
	Não possui informação apresentada.																																												
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:																																												
	Não possui informação apresentada.																																												
10.	Assembleia Geral																																												
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:																																												
	AV BRIGADEIRO FÁRIA LIMA, 3900, 10 ANDAR, SÃO PAULO-SP, CEP 04538-132 WWW.BMFBVESPA.COM.BR																																												
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.																																												
	Diretamente em contato com o Administrador.																																												
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.																																												
	Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia útil de antecedência à data prevista para realização da Assembleia Geral, nos termos da respectiva convocação. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) u fac-símile dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias ou, excepcionalmente, em prazo maior, desde que expresse o prazo na comunicação. A consulta deverá constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. Para fins de verificação de quórum, serão consideradas somente as consultas efetivamente respondidas pelos cotistas. Os cotistas que não enviarem a resposta no prazo determinado pelo Administrador não serão considerados.																																												
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.																																												
	Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia útil de antecedência à data prevista para realização da Assembleia geral, nos termos da respectiva convocação.																																												
11.	Remuneração do Administrador																																												
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:																																												
	Taxa de Administração. Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 2,0% (dois por cento) ao ano, calculada sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira Integralização de Cotas, sendo que: i) 0,145% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada																																												

intervalo de 12 (doze) meses; ii) 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento), apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses; e iii) A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Produtos ao Mercado-IPGM, a cada 12 (doze) meses.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
2.859.518,58	1,27%	1,19%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Artur Martins de Figueiredo	Idade:	53
Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	7381333880
E-mail:	afigueiredo@planner.com.br	Formação acadêmica:	PUC
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	07/06/1999

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco Bandeirantes de Investimentos S/A	1986/1999	Analista de Investimento	Realizava acompanhamento de empresas de capital aberto, bem como o mercado financeiro de um modo geral, objetivando a elaboração de relatórios diários para definição de estratégias na administração de recursos de terceiros.
Planner Corretora de Valores S/A	1999/2000	Gerente	Coordenação da Área de Agente Fiduciário, realizando entre outras atividades, o acompanhamento diário dos preços unitários das debêntures, controle dos "covenants" financeiros constantes da escritura de emissão, bem como avaliação das providências a serem adotadas nas emissões que encontram-se inadimplentes.
Banco Bradesco S/A	2000/2001	Gerente de Underwriting	Realização de prospecção de operações, nas quais as empresas utilizam o mercado de capitais como fonte de recursos para suportar investimentos e/ou alongamento de outros financiamentos / empréstimos. O trabalho consistia na prospecção propriamente dita, ou seja, visitas / reuniões com os potenciais emissores, bem como o acompanhamento do processo de registro da operação junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliário e do procedimento de venda dos títulos ao mercado (basicamente investidores institucionais).
Grupo Planner	2001/ Atual	Diretor / Conselheiro	Responsável pela administração fiduciária de Fundos de Investimento

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição

	Qualquer condenção criminal	Não
	Qualquer condenção em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.	
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas
	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido
	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	7.722,00
	Acima de 5% até 10%	2.002.613,00
	Acima de 10% até 15%	100,00%
	Acima de 15% até 20%	90,28%
	Acima de 20% até 30%	9,72%
	Acima de 30% até 40%	
	Acima de 40% até 50%	
	Acima de 50%	
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008	
	Não possui informação apresentada.	
15.	Política de divulgação de informações	
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. www.planner.com.br	
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. www.planner.com.br	
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. www.planner.com.br	
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. NA	
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:	
	Não há chamadas de capital	

Anexos
5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---