

**MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII**  
**- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ nº 16.915.968/0001-88  
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

**Relatório dos auditores independentes**

**Demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2015 e 2014**

**MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

**Demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2015 e 2014**

**Conteúdo**

**Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis**

**Balancos patrimoniais**

**Demonstrações do resultado do exercício**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

**Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos Administradores e Cotistas do  
**Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário**  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações contábeis do **Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente, se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente, se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Administração do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Opinião

Em nossa opinião as demonstrações contábeis anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário**, em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

São Paulo, 29 de março de 2016.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

## BALANÇOS PATRIMONIAIS

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em reais)

ATIVO	31/12/15	31/12/14
<b>CIRCULANTE</b>	<b>19.261.463</b>	<b>15.350.368</b>
Disponibilidades	24.815	808
Bancos conta movimento	4.432	316
Conta corrente junto administradora	20.383	492
Títulos e valores mobiliários	19.072.982	15.323.944
LCI	-	1.974.086
Cotas de fundos de investimentos	317.256	11.254
Ações de Cias fechadas	18.755.726	13.338.604
Devedores diversos - país	163.200	-
Outros valores a receber	466	25.616
Despesas antecipadas	466	25.616
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>19.261.463</b>	<b>15.350.368</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>	<b>284.950</b>	<b>281.153</b>
Encargos a Pagar	284.950	281.153
Rendimentos a distribuir	206.080	165.000
Taxa de administração	78.870	116.153
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>284.950</b>	<b>281.153</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>18.976.513</b>	<b>15.069.215</b>
Cotas por classe	18.400.000	15.000.000
Cotas integralizadas	18.400.000	15.000.000
Reservas	576.513	69.215
Reservas de lucros	576.513	69.215
<b>TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>19.261.463</b>	<b>15.350.368</b>

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Administrador

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88

Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.

## DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em reais)

<u>Descrição</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Receitas de juros	58.270	238.342
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>58.270</b>	<b>238.342</b>
<b><u>Resultado líquido das atividades imobiliárias</u></b>	<b><u>58.270</u></b>	<b><u>238.342</u></b>
<b>Outros ativos financeiros</b>	<b>3.304.761</b>	<b>2.029.158</b>
Ajuste ao valor de mercado	2.588.006	1.208.877
Resultado na venda	131.487	181.188
Renda de aplicações financeiras	551.268	611.793
Taxa de ingresso	34.000	27.300
<b>Outras receitas/despesas</b>	<b>(512.293)</b>	<b>(549.808)</b>
Despesa de taxa de administração	(369.621)	(360.000)
Despesa de taxa de performance	(45.663)	(86.153)
Despesa de auditoria	(8.179)	(16.667)
Taxa da CVM	(8.544)	(7.259)
Taxa de custódia	(13.198)	(18.994)
Prestação de serviços	(24.134)	(9.002)
Outras despesas administrativas	(14.969)	(12.980)
Outras receitas e (despesas)	(27.985)	(38.753)
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>2.850.738</b>	<b>1.717.692</b>
<b>Quantidade de cotas</b>	<b>184.000</b>	<b>150.000</b>
<b>Lucro líquido por cota</b>	<b>15,49314</b>	<b>11,45128</b>
<b>Rentabilidade % (lucro líquido/patrimônio líquido médio)</b>	<b>15,81325</b>	<b>12,79632</b>

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Administrador

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88

Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ(MF) 00.806.535/0001-54

## DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>(Lucros acumulados)</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>12.270.000</b>	<b>59.963</b>	-	<b>12.329.963</b>
Integralização de cotas no exercício	2.730.000	-	-	2.730.000
Lucro líquido do exercício	-	-	1.717.692	1.717.692
Distribuição de rendimentos	-	-	(1.708.440)	(1.708.440)
Constituição de reservas	-	9.252	(9.252)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>15.000.000</b>	<b>69.215</b>	-	<b>15.069.215</b>
Integralização de cotas no exercício	3.400.000	-	-	3.400.000
Lucro líquido do exercício	-	-	2.850.738	2.850.738
Distribuição de rendimentos	-	-	(2.343.440)	(2.343.440)
Constituição de reservas	-	507.298	(507.298)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>18.400.000</b>	<b>576.513</b>	-	<b>18.976.513</b>

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Administrador

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I - FII

CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88

Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ(MF) 00.806.535/0001-54

## Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em reais)

	2015	2014
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro do exercício	2.850.738	1.717.692
<b>Ajustes para reconciliar o resultado ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b>		
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	58.270	238.342
Ajuste ao valor justo de títulos e valores mobiliários	3.139.274	2.029.158
	<b>6.048.282</b>	<b>3.985.192</b>
<b>Decréscimo/acrécimo nos ativos e passivos operacionais</b>		
Títulos e valores mobiliários	(6.888.312)	(8.555.091)
Contas a receber de aluguéis	-	-
Devedores diversos - país	(163.200)	-
Despesas antecipadas	25.150	4.149
Taxa de administração	(37.283)	71.632
Contas a pagar	41.080	42.300
<b>Caixa líquido (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>(974.283)</b>	<b>(4.451.818)</b>
<b>Das atividades de investimento</b>		
Propriedades para investimento	(58.270)	(238.342)
<b>Caixa aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>(58.270)</b>	<b>(238.342)</b>
<b>Das atividades de financiamento</b>		
Integralização de cotas	3.400.000	2.730.000
Distribuição de dividendos	(2.343.440)	(1.708.440)
<b>Caixa (aplicado nas) proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>1.056.560</b>	<b>1.021.560</b>
<b>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>24.007</b>	<b>(3.668.600)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	808	3.669.408
No final do exercício	24.815	808
<b>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>24.007</b>	<b>(3.668.600)</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em Reais)

---

### 1. Contexto operacional

O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado por Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 10 de setembro de 2012 e iniciou suas operações em 01 de março de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e investidores qualificados que tenham por objeto investimento de longo prazo, sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio de aquisição de Ativos Imobiliários, com a contratação de Empreendedora para o Desenvolvimento Imobiliário e posterior alienação dos Ativos imobiliários beneficiados.

### 2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução nos 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, e suas alterações.

### 3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações contábeis

#### 3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em Reais)

---

### 3.2 Títulos e Valores Mobiliários

#### a. Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundo(s) de investimento, que compõem a carteira deste Fundo, são atualizadas diariamente com base nos seus respectivos valores divulgados, reconhecendo-se no resultado a variação verificada.

#### b. Ações de Companhias Fechadas e LCI

Reconhecidos inicialmente pelo seu valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

### 3.3. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

### 3.4. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

### 3.5. Estimativas contábeis

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para demandas judiciais, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em Reais)

### 3.6. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

### 3.7. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

## 4. Títulos e valores mobiliários

Composição por montante, natureza da entidade emissora e faixa de vencimento:

Títulos para negociação	2015			Sem vencimento
	Natureza	Quantidade	Valor de custo	Valor de Mercado
Cotas de fundos de investimento	Privada	9.394	311.749	317.256
Itaú Soberano Referencial DI LP FI		9.394	311.749	317.256
Ações de Companhias fechadas	Privada	7.203.436	14.473.788	18.755.726
FTA SCP Iracemapolis - PN		1	4.500.000	5.732.336
MAXCASA Empreend. Imobiliários - ON		4.323.300	4.323.300	6.328.424
Miriade Construtora - ON		80	485.826	489.582
Terra Brasilis Participações - ON		55	2.880.000	3.898.086
MTO Reluma I Empreend. - ON		2.880.000	2.284.662	2.307.299
<b>Total</b>		<b>7.212.830</b>	<b>14.791.044</b>	<b>19.072.982</b>

Títulos para negociação	2014			Sem vencimento
	Natureza	Quantidade	Valor de custo	Valor de Mercado
Cotas de fundos de investimento	Privada	375	11.247	11.254
Itaú Soberano Referencial DI LP FI		375	11.247	11.254
Ações de Companhias fechadas	Privada	5.283.436	11.639.751	13.338.604
FTA SCP Iracemapolis - PN		1	3.000.000	3.070.682
MAXCASA Empreend. Imobiliários - ON		4.323.300	4.323.300	5.754.517
Miriade Construtora - ON		80	681.897	685.045
Terra Brasilis Participações - ON		55	2.674.554	2.713.475
MTO Reluma I Empreend. - ON		960.000	960.000	1.114.885
<b>Total</b>		<b>5.283.811</b>	<b>11.651.005</b>	<b>13.349.858</b>

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em Reais)

---

O valor de mercado é apurado com base nas taxas divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA e BM&FBOVESPA S.A., e com base nos valores de cotas divulgados pelos respectivos administradores dos fundos de investimentos nos quais o Fundo mantém aplicações.

### 5. Emissão e resgate de cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais. A cada emissão, serão distribuídas Cotas que atribuirão a seus respectivos titulares os mesmos direitos.

Após a primeira emissão, a aquisição de novas cotas será efetuada mediante a cobrança da taxa de ingresso estabelecida no regulamento.

As cotas terão seu valor calculado diariamente, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Não haverá resgate de cotas.

### 6. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o décimo dia útil do mês subsequente ao período de apuração; e, somente farão jus aos rendimentos os cotistas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último dia útil do mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos à incidência de imposto de renda retido na fonte.

Em 31 de dezembro de 2015 o total de rendimentos distribuídos foi de R\$ 2.343.440 (R\$ 1.708.440 em 2014).

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em Reais)

---

### 7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2015 o patrimônio líquido está representado por 184.000 cotas (150.000 em 2014) com valor patrimonial de R\$103,133223 (R\$100,461432 em 2014).

### 8. Taxa de administração e de performance

#### a) Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração equivalente a 2,0% ao ano, calculada sobre o capital integralizado, deduzidas eventuais amortizações, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sendo que:

- 0,15% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo de R\$ 20.000 (vinte mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;
- 1,85%, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo de R\$ 10.000 (dez mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses.

#### b) Taxa de Performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga anualmente, até o quinto dia do primeiro mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, independente da Taxa de Administração. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último dia útil de cada mês, conforme mencionado no Regulamento do Fundo.

Foram provisionados no exercício de 2015 o montante de R\$369.621 (R\$360.000 em 2014) a título de taxa de administração; e, R\$45.663 (R\$86.153 em 2014) a título de taxa de performance.

### 9. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em Reais)

### 10. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

A rentabilidade do Fundo e o valor de cota foram os seguintes:

Data	Valor da Cota	Rentabilidade em %	
		Mensal	Acumulada
31/12/14	100,46		
31/01/15	100,42	(0,04)	(0,04)
28/02/15	100,33	(0,09)	(0,13)
31/03/15	100,51	0,17	0,04
30/04/15	100,53	0,02	0,07
31/05/15	100,68	0,15	0,22
30/06/15	100,78	0,10	0,32
31/07/15	101,34	0,55	0,87
31/08/15	101,84	0,50	1,37
30/09/15	102,07	0,22	1,60
31/10/15	102,43	0,35	1,96
30/11/15	102,84	0,41	2,37
31/12/15	103,13	0,28	2,66

### 11. Riscos associados ao Fundo

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

- (i) **Risco de liquidez:** os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o quotista interessado em alienar suas cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação. O quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar;
- (ii) **Dificuldades financeiras do incorporador/construtor:** o empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo;

## MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em Reais)

---

- (iii) **Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios:** o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil - BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo;
- (iv) **Riscos de mercado:** os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;
- (v) **Risco de descontinuidade:** nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato;
- (vi) **Risco de crédito:** consiste no risco de os emissores de títulos de renda fixa ou variável que integram a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros e correção monetária de suas dívidas para com o Fundo, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, o Fundo pode não conseguir alugar determinado imóvel conforme suas previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos na mesma região e ausência de demanda. Nesses casos, o investimento no Fundo poderá gerar retornos diferentes ou até prejuízos;

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em Reais)

---

- (vii) **Risco de desapropriação:** de acordo com o sistema legal brasileiro, o bem imóvel poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e conseqüentemente o resultado do Fundo;
- (viii) **Outros riscos exógenos ao controle da Administradora:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros e imobiliários integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das cotas;
- (ix) **Demais riscos:** o Fundo poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ao controle do Administrador, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## 12. Transações com partes relacionadas

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015 o Fundo possui a título de taxa de administração e performance um saldo a pagar de R\$ 78.870 (R\$ 116.153 em 2014) com sua Administradora.

## 13. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

## 14. Outras informações

- (a) Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%;
- (b) Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço;



**MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2015 e 2014**

**(Em Reais)**

---

- (c) As demonstrações contábeis do fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

**Planner Corretora de Valores S.A.**  
**Administrador**

**Reinaldo Dantas**  
**Contador CT CRC 1 SP110330/O-6**