

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 do auditor independente

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

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 dezembro 2016 e 2015

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

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

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima 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 2016 e 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.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento 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.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 04 de abril de 2017.



BDO RCS Auditores Independentes SS  
CRC 2 SP 013846/O-1

  
Alfredo Ferreira Marques Filho  
Contador CRC 1 SP 154954/O-3

  
David Elias Fernandes Marinho  
Contador CRC 1 SP 245857/O-3

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - Fundo de investimento imobiliário  
 CNPJ Nº: 16.915.968/0001-88  
 (Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Balancos Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	31/12/16	%PL	31/12/15	%PL
Disponibilidades	1	-	24	0,13
Bancos conta movimento	1	-	4	0,02
Conta corrente junto administradora	-	-	20	0,11
Títulos e valores mobiliários	34.884	85,20	19.073	100,51
Títulos de renda variável	34.439	84,11	18.756	98,84
Fundos de investimento	445	1,09	317	1,67
Valores a receber				
Direito de Uso de Jazigos	5.750	14,10	-	-
Outros valores a receber	93	0,23	-	-
Devedores diversos	-	-	163	0,86
Outros valores a receber	217	0,53	1	0,01
Despesas antecipadas	217	0,53	1	0,01
Valores a receber de operações				
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>40.945</b>	<b>100,42</b>	<b>19.261</b>	<b>101,51</b>
<b>PASSIVO</b>				
Encargos a Pagar	172	0,42	285	1,51
Rendimentos a distribuir	-	-	206	1,09
Taxa de administração	172	0,42	79	0,42
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>172</b>	<b>0,42</b>	<b>285</b>	<b>1,51</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b><u>40.773</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>18.976</u></b>	<b><u>100,00</u></b>
Cotas por classe	40.162	98,50	18.400	96,96
Cotas integralizadas	40.162	98,50	18.400	96,96
Reservas	611	1,50	576	3,04
Reservas de lucros	611	1,50	576	3,04
<b>TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>40.945</b>	<b>100,42</b>	<b>19.261</b>	<b>101,51</b>

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

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII  
CNPJ Nº: 16.915.968/0001-88  
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucro</u>	<u>Lucro acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo Inicial em 01 de janeiro de 2015	15.000	69	-	15.069
Integralização de cotas no exercício	3.400	-	-	3.400
Amortização de cotas no exercício	-	-	-	-
Lucro do exercício	-	-	2.851	2.851
Constituição de reserva	-	507	(507)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(2.344)	(2.344)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	18.400	576	-	18.976
Integralização de cotas no exercício	21.762	-	-	21.762
Lucro do exercício	-	-	4.101	4.101
Constituição de reserva	-	35	(35)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(4.066)	(4.066)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	40.162	611	-	40.773

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

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII  
CNPJ Nº: 16.915.968/0001-88  
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstração dos resultados  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
Valores em Milhares de Reais

	31/12/16	31/12/15
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Renda de aplicações financeiras	-	58
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	-	58
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	-	58
Outros Ativos Financeiros	4.381	3.271
Receita de juros	1.982	551
Resultado com renda variável	1.942	2.588
Resultado com cotas de Fundos	457	132
Outras receitas/Despesas	(280)	(478)
Despesas com taxa de administradora	(662)	(370)
Despesas com taxa de performance	(99)	(46)
Despesas com auditoria e custódia	(25)	(21)
Despesas de serviços técnicos	(233)	(24)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(80)	(15)
Taxa de fiscalização da CVM	(169)	(9)
Outras receitas e despesas	988	7
Lucro do exercício	4.101	2.851

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



Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto  
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
 (Valores expressos em milhares de reais)

	2016	2015
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	4.101	2.851
Ajustes para reconciliar o resultado ao caixa gerado pelas atividades operacionais		
Títulos e valores mobiliários	(4.381)	(3.271)
	(280)	(420)
Decréscimo/acrécimo nos ativos e passivos operacionais		
Títulos e valores mobiliários	(17.180)	(478)
Valores a receber	(93)	-
Devedores diversos - país	163	(163)
Despesas antecipadas	(216)	25
Rendimentos a distribuir	(206)	41
Taxa de administração	93	(37)
Contas a pagar		
Caixa líquido (aplicado nas) proveniente das atividades operacionais	(17.719)	(1.032)
Das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	21.762	3.400
Resultado Distribuído	(4.066)	(2.345)
Caixa (aplicado nas) proveniente das atividades de financiamento	17.696	1.055
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(23)	23
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	24	1
No final do exercício	1	24
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(23)	23

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

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 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 2016 e 2015

(Em milhares de 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 preparação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

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

### a) Disponibilidades

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

### b) Aplicações interfinanceiras de liquidez

Estão representados por aplicações em títulos públicos - Letras do Tesouro Nacional (LTN).

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 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 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

---

c) Títulos e Valores Mobiliários

c.i. 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.

c.ii. Ações de Companhias Fechadas

As ações de Companhias Fechadas são reconhecidas pelo seu valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

d) 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.

e) Apuração do resultado

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

3.6. 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 passivos contingentes, 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: nº 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 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

3.7. 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.

3.8 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	2016			Sem vencimento
	Natureza	Quantidade	Valor de custo	Valor contábil
Cotas de fundos de investimento Itaú Soberano Referencial DI LP FI (i)	Privada	11.538	445	445
Ações de Companhias fechadas	Privada	9.633.336	33.938	40.190
FTA Paulinea - PN (ii)		1	4.650	4.671
FTA Iracemapolis - PN (iii)		1	10.600	12.209
MAXCASA XXVIII Empr. Imob. - ON (iv)		4.323.300	4.323	6.497
Miriade Construtora - ON (v)		80	1.407	1.416
Terra Brasilis Participações - ON (vi)		55	1.900	1.918
MTO Reluma I Empreend. - ON (vii)		5.208.000	5.208	7.629
Mérito Realty Ltda. - ON		99.999	100	100
Terra Santa - Jazilos		1.900	5.750	5.750
<b>Total</b>		<b>9.644.874</b>	<b>34.383</b>	<b>40.635</b>

Títulos para negociação	2015			Sem vencimento
	Natureza	Quantidade	Valor de custo	Valor contábil
Cotas de fundos de investimento Itaú Soberano Referencial DI LP FI	Privada	9.394	312	317
Ações de Companhias fechadas	Privada	7.203.436	14.474	18.755
FTA Iracemapolis - PN		1	4.500	5.732
MAXCASA XXVIII Empr. Imob. - ON		4.323.300	4.323	6.328
Miriade Construtora - ON		80	486	490
Terra Brasilis Participações - ON		55	2.880	3.898
MTO Reluma I Empreend. - ON		2.880.000	2.285	2.307
<b>Total</b>		<b>7.212.830</b>	<b>14.786</b>	<b>19.073</b>

- (i) O valor de mercado é apurado nos valores de cotas divulgados pelos respectivos administradores dos fundos de investimentos nos quais o Fundo mantém aplicações;
- (ii) O Fundo é sócio participante de uma sociedade em conta de participação ("SCP") cujo sócio ostensivo é a SPE Terras da Estância Ltda., e nos termos do contrato que rege a SCP, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento Terras da Estância situado na cidade de Paulínia-SP;

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 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 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

---

- (iii) O Fundo é sócio participante de uma SCP cujo sócio ostensivo é a SPE Campo Verde Ltda., e nos termos do contrato que rege a SCP, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento Campo Verde situado na cidade de Iracemápolis-SP;
- (iv) O Fundo, com participação de 30% do capital social, e a Maxcasa, com participação de 70% do capital social, são quotistas da SPE Maxcasa XXVIII Ltda., que tem por objetivo empreender uma incorporação imobiliária, com a marca MaxHaus na cidade de Santos-SP;
- (v) O Fundo é sócio participante de uma SCP cujo sócio ostensivo é a Miríade Litoral Ltda., e nos termos do contrato que rege a SCP, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento Villa Bazzano situado na cidade de Ubatuba-SP;
- (vi) O Fundo é sócio participante de uma SCP cujo sócio ostensivo é a Terra Brasilis, e nos termos do contrato que rege a SCP, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento Jardins da Serra situado em Maracanaú-CE;
- (vii) O Fundo, com participação de 96% do capital social, e a Reluma Construtora, com participação de 4% do capital social, são quotistas da SPE MTO Reluma I Ltda., que tem por objetivo empreender uma incorporação imobiliária denominada Way - Parque das Nações na cidade de Santo André-SP.

5. Direito de Uso de Jazigos

O Fundo adquiriu 1.900 jazigos do cemitério Terra Santa Cemitério Parque para posterior revenda por R\$ 5.750 e está isento de taxas de manutenção e impostos sobre esses jazigos. O Terra Santa não poderá ofertar seu próprio estoque de jazigos até que todos os jazigos do FII sejam revendidos primeiro. O Terra Santa possui uma opção de recomprar os jazigos desde que efetue mensalmente o pagamento de um prêmio pela referida opção ao FII. Caso não realize algum pagamento do prêmio, o cemitério perderá a opção de recompra.

6. 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.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 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 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

---

7. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos Cotistas no mínimo 95% 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.

No exercício foram distribuídos R\$ 4.066.

8. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2016 o patrimônio líquido está representado por 401.617 cotas (184.000 em 2015) com valor patrimonial de R\$ 101,521219 (R\$103,133223 em 2015).

9. 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, 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, a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 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 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

---

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 2016 o montante de R\$ 662 (R\$370 em 2015) a título de taxa de administração; e, R\$ 99 (R\$46 em 2015) a título de taxa de performance.

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
31/12/2015	103,133224		
29/01/2016	103,266194	0,13%	0,13%
29/02/2016	102,432262	(0,81)%	(0,68)%
31/03/2016	102,416658	(0,02)%	(0,69)%
30/04/2016	102,041565	(0,37)%	(1,06)%
29/05/2016	102,929162	0,87%	(0,20)%
30/06/2016	102,623635	(0,30)%	(0,49)%
29/07/2016	103,126605	0,49%	(0,01)%
31/08/2016	103,266185	0,14%	0,13%
30/09/2016	102,993897	(0,26)%	(0,14)%
30/10/2016	102,516298	(0,46)%	(0,60)%
30/11/2016	102,105126	(0,40)%	(1,00)%
31/12/2016	101,521219	(0,57)%	(1,56)%

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 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 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

---

## 11. Gerenciamento de riscos

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;
- (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;



MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 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 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

---

- (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;
- (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;

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 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 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

---

- (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 2016 o Fundo possuía taxa de administração mencionada na nota nº 8 um saldo a pagar de R\$ 172 (R\$ 79 em 2015) e conta corrente com a corretora com o saldo de R\$ 0 (R\$ 20 em 2015).

13. Demandas judiciais

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

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

15. Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

Planner Corretora de Valores S.A.  
Administrador

Reinaldo Dantas  
Contador CT CRC 1 SP110330/O-6