

MÉRITO

INVESTIMENTOS

PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 16.915.968/0001-88

no montante até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sem considerar o Lote Adicional e o Lote Suplementar (conforme definido abaixo), perfazendo um montante de até

R\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

Código ISIN das Cotas: BRMFICTF008
Código de Negociação na B3: MFII11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Híbrido

GESTOR E INSTITUIÇÃO CONSORCIADA



ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL



INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS



PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO
MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 16.915.968/0001-88

no montante até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sem considerar o Lote Adicional e o Lote Suplementar (conforme definidos abaixo), perfazendo um montante de até

R\$ 100.000.000,00
(cem milhões de reais)



Código ISIN das Cotas: BRMFICTF008
Código de Negociação na B3: MFII11
Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Híbrido

O MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), administrado pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz - B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador" ou "Planner Corretora de Valores"), está realizando uma distribuição pública de, no mínimo, 10.000 (dez mil) e, no máximo, 1.000.000 (um milhão) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional e o Lote Suplementar, integrantes da 4ª emissão do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "4ª Emissão", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"). A Oferta Pública será realizada no Brasil, sob a liderança da Planner Corretora de Valores, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, tendo sido registrada na CVM conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, com a participação de outras sociedades devidamente autorizadas a atuar no mercado de capitais, na distribuição de títulos e valores mobiliários ("Coordenadores Contratados" e "Instituições Consorciadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), as quais estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

A realização da 4ª Emissão e da Oferta Pública das Cotas foram aprovadas na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 16 de maio de 2017, cuja ata foi registrada junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1956218, em 24 de maio de 2017 ("AGC"). A ata da AGC foi retificada por ato particular do Administrador em 10 de julho de 2017, em razão de inconsistência verificada na contabilização do quórum de aprovação da matéria indicada no item 6(i) do documento, referente à permissão para que pudessem votar na AGC os Cotistas que se enquadrassem nos incisos I a VI do §1º do Artigo 24 da Instrução CVM 472, quórum este que não foi atingido. Sem prejuízo, tal fato não impactou na aprovação das demais matérias objeto da AGC (itens (ii) a (vi) do item 6 da ata da AGC), visto que, recalculando-se os quóruns alcançados, as respectivas deliberações foram aprovadas por 27,59% do total das Cotas emitidas, percentual superior, portanto, ao quórum mínimo de 25% das Cotas emitidas determinado pelo Artigo 20, §1º, I, da Instrução CVM 472. A ata retificada da AGC foi registrada junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1959696, em 11 de julho de 2017.

O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, a critério do Coordenador Líder, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Lote Suplementar"), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 200.000 (duzentas mil) Cotas, a critério do Administrador ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento do Fundo, neste Prospecto e na legislação vigente. As Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo exceções descritas na Seção "3. Termos e Condições da Oferta" (página 23), cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 25 (vinte e cinco) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), sem considerar a Taxa de Ingresso. Não há valor máximo de aplicação por investidor em Cotas do Fundo.

O Fundo tem por objetivo aplicar os recursos em terrenos selecionados e unidades autônomas; Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC; participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis. Para mais esclarecimentos e informações sobre o objetivo do Fundo, vide as Seções "4. O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário - Objetivo e Política de Investimento", nas páginas 41 e 48, respectivamente, deste Prospecto.

A carteira do Fundo é gerida pela MÉRITO INVESTIMENTOS S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 2º andar, conjunto 21, sala M, Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.486, de 26 de julho de 2012 ("Gestor").

O Coordenador Líder contratou como Coordenadores Contratados e Instituições Consorciadas para participar da Oferta as instituições intermediárias cujos logotipos encontram-se localizados na capa deste Prospecto, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM. O Gestor foi contratado pelo Coordenador Líder para participar da Oferta na qualidade de Instituição Consorciada.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2017/016, EM 01 DE AGOSTO DE 2017.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS E É CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIÇÃO E DA CVM.

NÃO SERÁ UTILIZADA A SISTEMÁTICA QUE PERMITA O RECEBIMENTO DE RESERVAS NO ÂMBITO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO.

AS COTAS SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO. NÃO OBSTANTE, AS COTAS SUBSCRITAS FICARÃO BLOQUEADAS PARA NEGOCIÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA OFERTA, NAS PÁGINAS 87 A 96.

A RENTABILIDADE PASSADA OU PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, INCLUSIVE NA QUALIDADE DE COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA OFERTA QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA OFERTA QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODOS OS COTISTAS, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÃO ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO A ESTE PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

GESTOR E INSTITUIÇÃO CONSORCIADA

ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL



INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS



A data deste Prospecto é 02 de agosto de 2017

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| DEFINIÇÕES..... | 3 |
| 1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA | 11 |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA | 19 |
| 3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA | 23 |
| Características da Oferta | 25 |
| A Oferta | 25 |
| Deliberação sobre a Oferta e a 4ª Emissão de Cotas..... | 25 |
| Registro da Oferta na CVM | 25 |
| Quantidade de Cotas Objeto da Oferta | 25 |
| Lote Adicional e Lote Suplementar..... | 25 |
| Distribuição parcial | 26 |
| Regime de distribuição das Cotas | 26 |
| Preço por Cota | 26 |
| Limites de aplicação em Cotas da 4ª Emissão do Fundo | 26 |
| Características, vantagens e restrições das Cotas | 27 |
| Público Alvo | 27 |
| Destinação de Recursos..... | 27 |
| Ordens de investimento | 27 |
| Direito de Preferência..... | 27 |
| Prazo da Oferta..... | 28 |
| Plano de Distribuição | 28 |
| Alocação, rateio e liquidação da Oferta | 29 |
| Liquidação da Oferta / subscrição e integralização das Cotas..... | 30 |
| Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta | 31 |
| Negociação no mercado secundário | 32 |
| Contrato de Distribuição | 32 |
| Instituições Participantes da Oferta | 33 |
| Cronograma Indicativo da Oferta..... | 34 |
| Demonstrativo dos custos da Oferta | 35 |
| Outras informações | 35 |
| Declarações do Administrador e Coordenador Líder | 37 |
| 4. O MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO..... | 39 |
| Base legal | 41 |
| Público Alvo | 41 |
| Objetivo | 41 |
| Duração | 41 |
| Administração, escrituração, controladoria e custódia | 41 |
| Obrigações e poderes do Administrador | 42 |
| Gestor..... | 44 |
| Obrigações e poderes do Gestor | 44 |
| Renúncia e/ou destituição do Administrador e/ou do Gestor | 44 |
| Vedações ao Administrador e ao Gestor | 45 |
| Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços..... | 47 |
| Taxa de Administração | 47 |
| Taxa de Performance | 47 |
| Taxa de Ingresso | 47 |
| Política de Investimento..... | 48 |
| Limites por emissor: | 49 |
| Limites por modalidade: | 51 |
| Investimentos do Fundo..... | 52 |

| | |
|--|------------|
| Descrição dos Empreendimentos Imobiliários Investidos pelo Fundo | 52 |
| Composição da carteira do Fundo..... | 69 |
| Análise dos ativos da carteira do Fundo | 69 |
| Critérios de precificação dos ativos do Fundo | 69 |
| Características das Cotas | 70 |
| 1ª emissão de Cotas..... | 70 |
| 2ª emissão de Cotas..... | 70 |
| 3ª emissão de Cotas..... | 70 |
| Total de Cotas emitidas | 70 |
| Resumo das características do Fundo | 71 |
| Preço de fechamento e volume de negociação das Cotas em bolsa desde a constituição do Fundo | 72 |
| Cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos: | 73 |
| Cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos: | 73 |
| Cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses:..... | 73 |
| Rentabilidade..... | 73 |
| Taxa de Ingresso ou de saída..... | 74 |
| Demonstrações Financeiras e Auditoria | 75 |
| Formador de mercado | 75 |
| Assembleia Geral de Cotistas | 75 |
| Encargos do Fundo..... | 78 |
| Política de distribuição de rendimentos e resultados | 79 |
| Histórico de Distribuição de Rendimentos pelo Fundo desde a Constituição | 80 |
| Liquidação do Fundo | 81 |
| Política de divulgação de informações relativas ao Fundo | 82 |
| Regras de tributação do Fundo | 83 |
| 1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo..... | 83 |
| 2. Tributação aplicável ao Fundo..... | 85 |
| Resolução de conflitos..... | 86 |
| 5. FATORES DE RISCO | 87 |
| Informações contidas neste Prospecto..... | 96 |
| 6. PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR | 97 |
| Administrador..... | 99 |
| Gestor (e Instituição Consorciada)..... | 100 |
| 7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA | 101 |
| Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder | 103 |
| Relacionamento do Administrador com o Gestor (inclusive na qualidade de Instituição Consorciada)..... | 103 |
| Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor (inclusive na qualidade de Instituição Consoiciada) | 103 |
| Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente | 103 |
| Relacionamento dos Coordenadores Contratados e das Instituições Consorciadas com os demais prestadores de serviços do Fundo | 103 |
| ANEXOS | 105 |
| Anexo I - Cópia da ata de Assembleia Geral que Aprovou a Oferta e a Emissão | 107 |
| Anexo II – Cópia do instrumento de retificação e ratificação da ata de Assembleia Geral que Aprovou a Oferta e a Emissão | 115 |
| Anexo III – Regulamento do Fundo em vigor..... | 125 |
| Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 | 177 |
| Anexo V - Declaração do Administrador nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 | 181 |
| Anexo VI - Estudo de Viabilidade | 185 |
| Anexo VII - Demonstrações Financeiras do Fundo..... | 199 |
| Anexo VIII - Modelo do Termo de Adesão ao Regulamento | 269 |

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Administrador | A PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995. |
| AGC 4ª Emissão | A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 16 de maio de 2017, que aprovou a realização da 4ª Emissão e a Oferta Pública das Cotas, cuja ata foi registrada junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1956218, em 24 de maio de 2017. A ata da AGC 4ª Emissão foi retificada por ato particular do Administrador em 10 de julho de 2017, em razão de inconsistência verificada na contabilização do quórum de aprovação da matéria indicada no item 6(i) do documento, referente à permissão para que pudessem votar na AGC 4ª Emissão os Cotistas que se enquadrassem nos incisos I a VI do §1º do Artigo 24 da Instrução CVM 472, quórum este que não foi atingido. Sem prejuízo, tal fato não impactou na aprovação das demais matérias objeto da AGC 4ª Emissão (itens (ii) a (vi) do item 6 da ata da AGC 4ª Emissão), visto que, recalculando-se os quóruns alcançados, as respectivas deliberações foram aprovadas por 27,59% do total das Cotas emitidas, percentual superior, portanto, ao quórum mínimo de 25% das Cotas emitidas determinado pelo Artigo 20, §1º, I, da Instrução CVM 472. A ata retificada da AGC 4ª Emissão foi registrada junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1959696, em 11 de julho de 2017. |
| ANBIMA | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA. |
| Anúncio de Encerramento | O anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 29 da Instrução CVM 400. |
| Anúncio de Início | O anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 52 da Instrução CVM 400. |
| Assembleia Geral de Cotistas | A Assembleia Geral de Cotistas, que deve observar os termos do Capítulo X do Regulamento. |
| Ativos Imobiliários | Os ativos nos quais o Fundo aplicará seus recursos, de acordo com o seu objeto, quais sejam: (i) terrenos selecionados e unidades autônomas; (ii) CEPAC; (iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e (iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis. |
| Auditor Independente | A BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 3º andar, Consolação, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.276.936/0001-79, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários. |

| | |
|--|--|
| B3 | A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.’ |
| BACEN | O Banco Central do Brasil. |
| Boletim de Subscrição | O boletim de subscrição de Cotas. |
| CEPAC | Certificados de Potencial Adicional de Construção, regulados pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e pela Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. |
| CMN | O Conselho Monetário Nacional. |
| CNPJ/MF | O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda. |
| Comitê de Investimentos | O Comitê de Investimentos do Fundo, que analisará, deliberará e aprovará os investimentos a serem realizados pelo Fundo, órgão esse que será composto por 2 (dois) membros indicados pelo Gestor, que poderão ser ou não integrantes do quadro de sócios ou de funcionários deste, a serem oportunamente indicados. Todas as decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas pela unanimidade de seus integrantes, conforme definido no item 6.5 do Regulamento. |
| Contrato de Distribuição | O Contrato de Coordenação e Colocação Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 4ª Emissão do Fundo, a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, com a interveniência e anuência da B3, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta. |
| Coordenadores Contratados | As sociedades integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários que foram contratadas diretamente pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, em conjunto com as Instituições Consorciadas. Os Coordenadores Contratados auxiliarão o Coordenador Líder a viabilizar o processo de distribuição, alocação e liquidação das Cotas por meio da estrutura da operacionalizada pela B3. |
| Coordenador Líder | A PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. , acima qualificada, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários. |
| Cotas | As cotas escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo. |
| Cotistas | Os titulares de Cotas do Fundo. |
| Custodiante | A PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. , acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de custódia de valores mobiliários. |
| CVM | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| Data de Liquidação – Direito de Preferência | A data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores que exercerem o Direito de Preferência. |

| | |
|---|--|
| Data de Liquidação – Investidores de Mercado | Cada data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores em geral, no mercado, subscritas após o Período de Exercício do Direito de Preferência. Estas liquidações ocorrerão de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta. |
| Dias Úteis | Os dias compreendidos entre a segunda e a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional e os feriados no estado de São Paulo e na cidade de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3. |
| Direito de Preferência | O direito de preferência dos Cotistas do Fundo, na data de divulgação do Anúncio de Início, de subscrever as Cotas da 4ª Emissão, a ser exercido na forma deste Prospecto, observado que cada Cota detida pelo Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início equivalerá ao direito de preferência para subscrição de 1,5323016857 Cotas objeto da Oferta Pública. |
| Encargos do Fundo | Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo XII do Regulamento. |
| Emissão ou 4ª Emissão | A 4ª Emissão de Cotas do MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO . |
| Empreendedora | A sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário nos termos da regulamentação vigente. |
| Escriturador | A PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. , acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de escrituração de valores mobiliários. |
| Estudo de Viabilidade | O estudo de viabilidade elaborado para os fins do item 3.7.1 do Anexo III e do item 2.4 do Anexo III-B, ambos da Instrução CVM 400. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor. |
| Fundo | O MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88. |
| Gestor | A MÉRITO INVESTIMENTOS S.A. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 2º andar, conjunto 21, sala M, Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.486, de 26 de julho de 2012. |
| Governo | O Governo da República Federativa do Brasil. |
| IGP-M | O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. |
| Instituições Consorciadas | As sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que foram contratadas pelo Coordenador Líder, diretamente ou por intermédio da B3, para participar da Oferta, em conjunto com os Coordenadores Contratados. O Coordenador Líder contratou como Instituições Consorciadas para participar da Oferta o Gestor e as instituições intermediárias cujos logotipos encontram-se localizados na capa deste Prospecto, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM. |

| | |
|---|--|
| Instituições Participantes da Oferta | Em conjunto, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas. |
| Instrução CVM 400 | A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário. |
| Instrução CVM 472 | A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII. |
| Instrução CVM 494 | A Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos Clubes de Investimento. |
| Instrução CVM 555 | A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento. |
| Investidores | Os atuais Cotistas do Fundo e demais investidores residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas naturais como jurídicas e fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo e estejam interessados em investir nas Cotas, observado o Público Alvo da Oferta. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494. |
| Investimento Mínimo | O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, equivalente a 25 (vinte e cinco) Cotas, totalizando a importância de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por Investidor, não considerando a Taxa de Ingresso, e observado que os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência não estarão sujeitos a tal obrigação, e que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta”, na página 29 deste Prospecto. |
| IOF/Títulos | O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários. |
| IOF/Câmbio | O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio. |
| IR | O Imposto de Renda. |
| Lei nº 6.404/76 | A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações. |
| Lei nº 8.668/93 | A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências. |
| Lei nº 9.779/99 | Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que, entre outras disposições, altera a legislação do IR, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário. |

| | |
|---|---|
| Lote Adicional | As Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, até 200.000 (duzentas mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério exclusivo do Administrador do Fundo, conforme faculdade prevista no Artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. |
| Lote Suplementar | As Cotas que representam até 15% (quinze por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. |
| Montante Mínimo da Oferta | O volume mínimo da Oferta, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas. |
| Montante Total da Oferta | O montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), excluído o montante relacionado às Cotas do Lote Adicional e às Cotas do Lote Suplementar. |
| Oferta ou Oferta Pública | A oferta pública de distribuição de Cotas da 4ª Emissão do Fundo. |
| Patrimônio Líquido | A soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades. |
| Período de Exercício do Direito de Preferência | O período de 10 (dez) Dias Úteis, com início no 4º (quarto) Dia Útil seguinte à data da publicação do Anúncio de Início. |
| Período de Subscrição de Cotas de Mercado | O período de até 6 (seis) meses contado da divulgação do Anúncio de Início, encerrado na data de divulgação do Anúncio de Encerramento. |
| Pessoas Vinculadas | No âmbito da Oferta, são os Investidores que sejam: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador e/ou Gestor, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder e/ou de quaisquer das demais Instituições Participantes da Oferta, na hipótese prevista no artigo 55 da Instrução CVM 400; (iii) vinculados à Oferta; (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) acima. |
| Plano de Distribuição | O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 28 deste Prospecto. |
| Política de Investimento | A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo VI do Regulamento e na Seção “4. O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário - Política de Investimento”, na página 48 deste Prospecto. |
| Preço por Cota | O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 4ª Emissão, de R\$ 100,00 (cem reais). |
| Prospecto | Este prospecto da Oferta Pública de Cotas da 4ª Emissão do Fundo. |
| Público Alvo | Os Investidores, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494. |

| | |
|--------------------------------------|--|
| Regulamento | O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 22 de junho de 2017, registrado em 26 de junho de 2017, sob o nº 1958583, perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. |
| Representante(s) dos Cotistas | A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear de 1 (um) a 2 (dois) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 e 10.12 do Regulamento. |
| Reserva de Contingência | A reserva de contingência que será formada pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. |
| Resolução CMN 3.339 | A Resolução do CMN nº 3.339, de 29 de agosto de 2006, conforme alterada, que altera e consolida as normas que disciplinam as operações compromissadas envolvendo títulos de renda fixa. |
| Resolução CMN 4.373 | A Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, que dispõe sobre as aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais no País e dá outras providências. |
| RFB | A Receita Federal do Brasil. |
| SCP | Cada sociedade em conta de participação na qual o Fundo investirá para a aquisição de Ativos Imobiliários. |
| Taxa de Administração | <p>A remuneração devida pelo Fundo pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, 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 paga 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:</p> <p>(i) 0,145% (cento e quarenta e cinco milésimos por cento) ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 17.500,00 (dezessete mil e quinhentos reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses;</p> <p>(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</p> <p>(iii) a taxa máxima de custódia a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% (cinco milésimos por cento) 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, devendo este valor ser atualizado pelo IGP-M a cada 12 (doze) meses.</p> |

Taxa de Ingresso

A taxa devida pelos Cotistas do Fundo quando da subscrição e integralização das Cotas, indicada no Boletim de Subscrição, equivalente a um percentual fixo de 6% (seis por cento) sobre o preço de subscrição das Cotas investidas pelo Cotista que exercer o Direito de Preferência, e de 10% (dez por cento) sobre o preço de subscrição das Cotas investidas pelos demais Cotistas.

Taxa de Performance

A taxa de performance devida ao Gestor, adicionalmente à parcela da Taxa de Administração a que faz jus o Gestor, correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação de 100% da Taxa DI, a qual será apropriada mensalmente e paga anualmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês conforme fórmula abaixo:

$$TP_n = 20\% \times \frac{[RD_n - (CI_{n-1} - CA_{n-1}) \times FR_n]}{1 - 20\%}$$

TP_n = Taxa de Performance do mês n a apropriar.

RD_n = Rendimentos distribuídos aos Cotistas apurados no último Dia Útil do mês n .

CI_{n-1} = Capital integralizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n .

CA_{n-1} = Capital amortizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n .

FR_n = Fator de Rendimento do mês n equivalente à variação de 100% da Taxa DI calculado entre o último Dia Útil do mês anterior ao mês n e o último Dia Útil do mês n .

Caso a Taxa de Performance apurada seja negativa, esta deverá ser apropriada de maneira a compensar taxas de performance positivas.

Taxa DI

As taxas médias referenciais dos depósitos interfinanceiros (CDI Extra-Grupo), apuradas pela CETIP S.A. - Mercados Organizados e divulgadas pela resenha diária da ANBIMA, expressas na forma percentual e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “5. Fatores de Risco” nas páginas 87 a 96 deste Prospecto.

| | |
|--|--|
| Montante Total da Oferta | R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar eventuais Cotas do Lote Suplementar e Cotas do Lote Adicional. |
| Quantidade total de Cotas da Oferta | 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sem considerar eventuais Cotas do Lote Suplementar e Cotas do Lote Adicional. |
| Montante Mínimo da Oferta | R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). |
| Investimento Mínimo | 25 (vinte e cinco) Cotas, totalizando a importância de R\$ 2.500 (dois mil e quinhentos reais), sem considerar a Taxa de Ingresso, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto (Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação”, na página 29), e observado que os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência não estão sujeitos à obrigação de aportar um montante mínimo no âmbito da Oferta. |
| Ambiente da Oferta | A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3. |
| Destinação dos recursos | Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários, selecionados a exclusivo critério do Gestor, desde que observada a Política de Investimento do Fundo e o disposto no Regulamento. O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. |
| Características, vantagens e restrições das Cotas | <p>As Cotas (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os imóveis investidos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares Direito de Preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Todas as Cotas, independentemente da respectiva data de integralização, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.</p> |
| Preço de subscrição por Cota | R\$ 100,00 (cem reais) por Cota. |

Regime de distribuição das Cotas O Coordenador Líder realizará a distribuição da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder contratou como Coordenadores Contratados e Instituições Consorciadas para participar da Oferta as instituições intermediárias cujos logotipos encontram-se localizados na capa deste Prospecto, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM. O Gestor foi contratado pelo Coordenador Líder para participar da Oferta na qualidade de Instituição Consorciada.

Distribuição parcial Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Boletim de Subscrição.

Caso, em cumprimento dos procedimentos relativos a distribuição parcial acima descritos, deva ocorrer a devolução de recursos a Investidores, os valores depositados serão devolvidos, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

As Cotas subscritas e integralizadas na Oferta farão jus a rendimentos calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização. As Cotas de cada liquidação terão um código ISIN diferenciado até que se paguem os rendimentos.

Para outras informações sobre a distribuição das Cotas, a realização da Oferta, bem como hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, vide a Seção “3. Termos e Condições da Oferta” na página 25 e seguintes deste Prospecto.

Plano de Distribuição O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400;

(iii) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores;

(iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;

(v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas junto ao Coordenador Líder ou junto aos Coordenadores Contratados ou às Instituições Consorciadas, observado o Investimento Mínimo; e

(vi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 29 e do Artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Sem prejuízo das divulgações relativas à Oferta através dos *websites* do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, as divulgações relativas à Oferta poderão ser disseminadas, também, por meio de aviso resumido publicado no jornal Valor Econômico, no qual serão indicados os *websites* onde os Investidores poderão obter as informações detalhadas e completas, por meio de *hyperlink*, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 4ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

No âmbito da Oferta, não haverá a utilização do procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*) junto aos Investidores, assim como não haverá período ou procedimento para o recebimento de pedidos de reserva de subscrição de Cotas.

Alocação, rateio e liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3.

As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas se darão na Data de Liquidação – Direito de Preferência e em cada Data de Liquidação – Investidores de Mercado, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

A alocação das Cotas entre Investidores será realizada da seguinte forma:

(i) inicialmente, serão contempladas a totalidade das Cotas subscritas pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, que serão liquidadas na Data de Liquidação – Direito de Preferência;

(ii) caso, após a colocação das Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, haja Cotas remanescentes, estas serão alocadas aos Investidores no mercado de acordo com a quantidade de Cotas indicada no respectivo Boletim de Subscrição, limitado ao Montante Total da Oferta, e observado, ainda, que, havendo excesso de demanda em qualquer período de alocação de Cotas a mercado, as Cotas serão rateadas na proporção da quantidade de Cotas constantes do Boletim de Subscrição de cada Investidor;

(iii) Após a alocação das Cotas, nos termos dos itens (i) e (ii) acima, as eventuais sobras de Cotas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios na alocação das ordens, poderão ser subscritas ou canceladas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério; e

(iv) Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a um terço da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens “(i)” a “(iii)” acima, serão desconsideradas frações de Cotas.

Será considerada falha de liquidação a falta do depósito, nas Datas de Liquidação, do valor das Cotas subscritas por Investidor(es), hipótese em que as operações pertinentes poderão ser liquidadas no Escriturador.

Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, sem considerar a Taxa de Ingresso, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta com a qual celebrou seu Boletim de Subscrição.

As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas se darão na Data de Liquidação – Direito de Preferência e em cada Data de Liquidação – Investidores de Mercado, conforme aplicável, de acordo com o Preço por Cota, sem considerar a Taxa de Ingresso, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição. Os Cotistas que exercerem o respectivo Direito de Preferência o farão diretamente junto aos agentes de custódia autorizados a operar na B3 e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária B3, conforme disposto na subseção “Direito de Preferência” abaixo (página 27).

No ato de subscrição das Cotas, as Instituições Participantes da Oferta deverão disponibilizar o Regulamento e este Prospecto.

Na ocorrência de subscrição e integralização de Cotas, será devida, pelo Cotista, Taxa de Ingresso, a qual não integra o preço de integralização da Cota. Não há taxa de saída.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder desde que o Montante Mínimo da Oferta tenha sido colocado.

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do período de distribuição, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Negociação

As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário, em mercado de balcão não organizado, e para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta.

Público Alvo

A Oferta é destinada a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.

| | |
|------------------------------------|--|
| Investimento Mínimo | 25 (vinte e cinco) Cotas, totalizando a importância de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por Investidor, não considerando a Taxa de Ingresso, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto (Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação”, na página 29), e observado que os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência não estão sujeitos à obrigação de aportar um montante mínimo no âmbito da Oferta. |
| Inadequação de investimento | O investimento nas Cotas representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 96 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. |
| Informações adicionais | Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, às Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 35 deste Prospecto. |

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS
PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA**

**Coordenador Líder,
Administrador, Custodiante e
Escriturador do Fundo**

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio
Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi
São Paulo – SP
CEP 04538-132

At.: Artur Martins de Figueiredo
Telefone: (11) 2172-2600
Fax: (11) 3078-7264
E-mail: afigueiredo@planner.com.br
Website: www.planner.com.br

Gestor

MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.

Avenida Horácio Lafer, nº 160, 2º andar, conjunto 21, sala M, Itaim Bibi
São Paulo – SP
CEP 04538-080

At.: Alexandre Despontin
Telefone: (11) 3386-2555
Fax: (11) 3386-2555
E-mail: alexandre.despontin@meritoinvestimentos.com
Website: www.meritoinvestimentos.com

**Instituições Participantes da
Oferta**

O Coordenador Líder contratou como Coordenadores Contratados e Instituições Consorciadas para participar da Oferta as instituições intermediárias cujos logotipos encontram-se localizados na capa deste Prospecto, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM. O Gestor foi contratado pelo Coordenador Líder para participar da Oferta na qualidade de Instituição Consorciada. As informações para contato do Gestor encontram-se descritas no campo acima. As informações para contato das demais Instituições Participantes da Oferta encontram-se descritas nos respectivos *websites*.

Assessor legal da Oferta

FREITASLEITE ADVOGADOS

Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia
São Paulo – SP
CEP 04552-040

At.: Leonardo Di Cola / Paolo Grimaldi
Telefone: (11) 3728-8100
Fax: (11) 3728-8101
E-mail: ldicola@fladv.com.br / pgrimaldi@fladv.com.br
Website: www.fladv.com.br

Auditor Independente do Fundo

BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples

Rua Major Quedinho, nº 90, 3º andar, Consolação

São Paulo – SP

CEP 01050-030

At.: Alfredo Marques

Telefone: (11) 3848-5880

Fax: (11) 3045-7363

E-mail: alfredo.marques@bdobrazil.com.br

Website: <https://www.bdobrazil.com.br/pt-br/bdo-brazil>

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a 4ª Emissão de Cotas

Em 16 de maio de 2017, a AGC 4ª Emissão aprovou a realização da presente Oferta de Cotas e 4ª Emissão do Fundo, bem como seus principais termos e condições, conforme o disposto na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472, conforme ata registrada junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1956218, em 24 de maio de 2017. A ata da AGC 4ª Emissão foi retificada por ato particular do Administrador em 10 de julho de 2017, em razão de inconsistência verificada na contabilização do quórum de aprovação da matéria indicada no item 6(i) do documento, referente à permissão para que pudessem votar na AGC 4ª Emissão os Cotistas que se enquadrassem nos incisos I a VI do §1º do Artigo 24 da Instrução CVM 472, quórum este que não foi atingido. Sem prejuízo, tal fato não impactou na aprovação das demais matérias objeto da AGC 4ª Emissão (itens (ii) a (vi) do item 6 da ata da AGC 4ª Emissão), visto que, recalculando-se os quóruns alcançados, as respectivas deliberações foram aprovadas por 27,59% do total das Cotas emitidas, percentual superior, portanto, ao quórum mínimo de 25% das Cotas emitidas determinado pelo Artigo 20, §1º, I, da Instrução CVM 472. A ata retificada da AGC 4ª Emissão foi registrada junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1959696, em 11 de julho de 2017.

Registro da Oferta na CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2017/016, em 01 de agosto de 2017.

Quantidade de Cotas Objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas, realizará a distribuição pública de até 1.000.000 (um milhão) Cotas, ao preço R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional e as Cotas do Lote Suplementar.

Lote Adicional e Lote Suplementar

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador poderá optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no Artigo 14, Parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá optar por distribuir um lote suplementar de Cotas em montante de até 15% (quinze por cento) da quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no Artigo 24 da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação das Instituições Participantes da Oferta. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 35% (trinta e cinco por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar.

Distribuição parcial

A Oferta poderá ser realizada mesmo que não seja colocado o Montante Total da Oferta, na hipótese da subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas, equivalentes, na data da respectiva emissão, a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Em razão da possibilidade de distribuição parcial e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Boletim de Subscrição.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição parcial” acima (página 26).

A Oferta compreenderá: (i) a distribuição preferencial de Cotas da 4ª Emissão objeto do Direito de Preferência, a partir do 4º (quarto) Dia Útil imediatamente posterior ao de divulgação do Anúncio de Início, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência; e (ii) a distribuição pública de Cotas da 4ª Emissão, sob o regime de melhores esforços, no Período de Subscrição de Cotas de Mercado.

Preço por Cota

O Preço por Cota no valor de R\$ 100,00 (cem reais) foi aprovado por meio da AGC 4ª Emissão realizada em 16 de maio de 2017 e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, sem considerar a Taxa de Ingresso, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta com a qual efetuou o seu Boletim de Subscrição.

Limites de aplicação em Cotas da 4ª Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas da 4ª Emissão do Fundo é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), equivalentes a 25 (vinte e cinco) Cotas, não considerando a Taxa de Ingresso, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto (Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação”, na página 29), e observado que os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência não estão sujeitos à obrigação de aportar um montante mínimo no âmbito da Oferta.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas da 4ª Emissão do Fundo, respeitado o Montante Total da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares, propriedade sobre os imóveis ou títulos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares Direito de Preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas, independentemente da respectiva data de integralização, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Público Alvo

O Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.

Destinação de Recursos

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários, selecionados a exclusivo critério do Gestor, desde que observada a Política de Investimento e o disposto no Regulamento. O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico.

Na hipótese de distribuição parcial das Cotas objeto na Oferta no volume exato do Montante Mínimo da Oferta, o valor captado será suficiente para fazer frente aos custos da Oferta previstos na seção deste Prospecto intitulada “Demonstrativo dos Custos da Oferta” (página 35). A esse respeito, os valores da tabela foram calculados com base no Montante Total da Oferta, de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Ordens de investimento

No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas, poderão formalizar as suas ordens de investimento junto ao Coordenador Líder ou junto às demais Instituições Participantes da Oferta, por meio da celebração de Boletins de Subscrição ou, ainda, envio de ordens de investimento até a data limite para o recebimento de ordens indicada no cronograma tentativo da Oferta.

Direito de Preferência

É assegurado aos detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, que estejam em dia com suas obrigações, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, a ser exercido durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. Cada Cota detida pelo Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início equivalerá ao Direito de Preferência para subscrição de 1,5323016857 Cotas objeto da Oferta. A quantidade de Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Não será permitida a cessão do Direito de Preferência para outros cotistas ou terceiros.

Os detentores de Direito de Preferência poderão exercer seu Direito de Preferência até o término do Prazo de Direito de Preferência, diretamente nos agentes de custódia autorizados a operar na B3 e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária B3, não se aplicando a tais Investidores a obrigação representada pelo Investimento Mínimo.

Prazo da Oferta

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no Artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 50 da Instrução CVM 400;
- (iii) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores;
- (iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas junto ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados ou junto às Instituições Consorciadas, observado o Investimento Mínimo; e
- (vi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Sem prejuízo das divulgações relativas à Oferta através dos *websites* do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, as divulgações relativas à Oferta poderão ser disseminadas, também, por meio de aviso resumido publicado no jornal Valor Econômico, no qual serão indicados os *websites* onde os investidores poderão obter as informações detalhadas e completas, por meio de *hyperlink*, nos termos do Artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 4ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

No âmbito da Oferta, não haverá a utilização do procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*) junto aos Investidores, assim como não haverá período ou procedimento para o recebimento de pedidos de reserva de subscrição de Cotas.

Alocação, rateio e liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3.

As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas se darão na Data de Liquidação – Direito de Preferência e em cada Data de Liquidação – Investidores de Mercado, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

A alocação das Cotas entre Investidores será realizada da seguinte forma:

- (i) inicialmente, serão contempladas a totalidade das Cotas subscritas pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, que serão liquidadas na Data de Liquidação – Direito de Preferência;
- (ii) caso, após a colocação das Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, haja Cotas remanescentes, estas serão alocadas aos Investidores no mercado de acordo com a quantidade de Cotas indicada no respectivo Boletim de Subscrição, limitado ao Montante Total da Oferta, e observado, ainda, que, havendo excesso de demanda em qualquer período de alocação de Cotas a mercado, as Cotas serão rateadas na proporção da quantidade de Cotas constantes do Boletim de Subscrição de cada Investidor;
- (iii) após a alocação das Cotas, nos termos dos itens (i) e (ii) acima, as eventuais sobras de Cotas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios na alocação das ordens, poderão ser subscritas ou canceladas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério; e
- (iv) somente será admitida na última “Data de Liquidação – Investidores de Mercado” conforme previsto no Cronograma Indicativo da Oferta, a liquidação das ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas. Nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a um terço da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens “(i)” a “(iii)” acima, serão desconsideradas frações de Cotas.

Será considerada falha de liquidação a falta do depósito, nas Datas de Liquidação, do valor das Cotas subscritas por Investidor(es), hipótese em que as operações pertinentes poderão ser liquidadas no Escriturador.

Liquidação da Oferta / subscrição e integralização das Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, sem considerar a Taxa de Ingresso, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta com a qual celebrou o seu Boletim de Subscrição.

Iniciada a Oferta, os Investidores interessados na subscrição de Cotas deverão assinar os respectivos Boletins de Subscrição perante a respectiva Instituição Participante da Oferta, sendo certo que a respectiva integralização de Cotas será realizada na Data de Liquidação – Direito de Preferência e em cada Data de Liquidação – Investidores de Mercado, conforme aplicável, de acordo com o Preço por Cota, sem considerar a Taxa de Ingresso, e em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição. Os Cotistas que exercerem o respectivo Direito de Preferência o farão diretamente junto aos agentes de custódia autorizados a operar na B3 e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária B3, conforme disposto na subseção “Direito de Preferência” acima (página 27).

A liquidação das Cotas subscritas durante (i) o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação – Direito de Preferência; e (ii) o Período de Subscrição de Cotas de Mercado será realizada de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta. Após a última Data de Liquidação – Investidores de Mercado, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, nos termos dos Artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto e no Regulamento. Caso não sejam atendidos os critérios para a distribuição parcial, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo o Administrador fazer a devolução dos valores depositados, os quais compreenderão inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, e deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no Artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os Investidores que manifestaram sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, (i) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas, e (ii) têm conhecimento das novas condições.

Nos termos do Artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação, a suspensão, ou o cancelamento da Oferta. No caso de modificação, tais Investidores terão o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação para que confirmem o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio. Caso a Oferta seja suspensa ou cancelada, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou cancelamento da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Boletim de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas

aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, o cancelamento da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores depositados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

As Cotas subscritas e integralizadas na Oferta farão jus a rendimentos calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização. As Cotas de cada liquidação terão um código ISIN diferenciado até que se paguem os rendimentos.

Negociação no mercado secundário

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta.

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, as Cotas serão distribuídas em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O Contrato de Distribuição estabelece que a obrigação do Coordenador Líder de efetuar o pagamento pelas Cotas está sujeita a determinadas condições precedentes.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante o Coordenador Líder, Instituições Consorciadas e os Investidores na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta, o Fundo pagará ao Coordenador Líder o comissionamento global equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas da 4ª Emissão que forem efetivamente colocadas no âmbito da Oferta.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “3. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” deste Prospecto, na página 35.

Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação do Coordenador Líder, com a participação de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

A participação de Coordenadores Contratados e de Instituições Consorciadas não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no Artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores, que com ela tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Coordenador Contratado e/ou a Instituição Consorciada em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciada do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Ingresso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Os Coordenadores Contratados receberão remuneração equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas da 4ª Emissão que forem efetivamente colocadas por eles no âmbito da Oferta.

As Instituições Consorciadas receberão remuneração equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas da 4ª Emissão que forem efetivamente colocadas por elas no âmbito da Oferta.

A remuneração será paga em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da publicação do Anúncio de Encerramento.

Os Coordenadores Contratados foram convidados diretamente pelo Coordenador Líder a participar da Oferta. As Instituições Consorciadas foram convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, diretamente ou por intermédio da B3.

O montante devido aos Coordenadores Contratados e Instituições Consorciadas, conforme aplicável, será descontado do valor total do comissionamento global devido ao Coordenador Líder.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista⁽¹⁾ |
|--------------------------|--|--|
| 1. | Protocolo da documentação referente ao registro da Oferta | 06/06/2017 |
| 2. | Cumprimentos das exigências formuladas pela CVM | 18/07/2017 |
| 3. | Obtenção do registro da Oferta | 01/08/2017 |
| 4. | Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização deste Prospecto | 02/08/2017 |
| 5. | Início do Período de Exercício do Direito de Preferência | 08/08/2017 |
| 6. | Final do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 | 21/08/2017 |
| 7. | Liquidação financeira das Cotas objeto do Direito de Preferência e Final do Período de Exercício do Direito de Preferência | 23/08/2017 |
| 8. | Divulgação de comunicado ao mercado, informando o saldo de Cotas da Oferta após a liquidação financeira das Cotas objeto do Direito de Preferência | 24/08/2017 |
| 9. | Início de distribuição das Cotas no mercado | 25/08/2017 |
| 10. | 1º Período de Distribuição de Cotas - Mercado ⁽²⁾ | 25/08/2017 a 11/09/2017 |
| 11. | 1ª data de liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado ⁽²⁾ | 14/09/2017 |
| 12. | 2º Período de Distribuição de Cotas - Mercado ⁽²⁾ | 15/09/2017 a 29/09/2017 |
| 13. | 2ª data de liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado ⁽²⁾ | 04/10/2017 |
| 14. | 3º Período de Distribuição de Cotas - Mercado ⁽²⁾ | 05/10/2017 a 31/10/2017 |
| 15. | 3ª data de liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado ⁽²⁾ | 06/11/2017 |
| 16. | 4º Período de Distribuição de Cotas - Mercado ⁽²⁾ | 07/11/2017 a 30/11/2017 |
| 17. | 4ª data de liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado ⁽²⁾ | 05/12/2017 |
| 18. | 5º Período de Distribuição de Cotas - Mercado ⁽²⁾ | 06/12/2017 a 29/12/2017 |
| 19. | 5ª data de liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado ⁽²⁾ | 05/01/2018 |
| 20. | 6º Período de Distribuição de Cotas - Mercado ⁽²⁾ | 08/01/2018 a 22/01/2018 |
| 21. | 6ª data de liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado ⁽²⁾ | 25/01/2018 |
| 22. | Divulgação do Anúncio de Encerramento | Até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início |
| 23. | Início de negociação das Cotas | Após o encerramento da Oferta |

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

(2) Cada Período de Distribuição de Cotas – Mercado poderá ser cancelado a critério do Coordenador Líder, antes de seu início, em função da quantidade de Cotas subscritas no(s) período(s) anterior(es).

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

| Custos para o Fundo | Montante (R\$) | % sobre o total da Oferta ⁽²⁾ |
|---|-------------------------|--|
| Comissão de Coordenação e Distribuição ⁽¹⁾ | R\$ 3.500.000,00 | 3,50% |
| Taxa de registro da Oferta na CVM, ANBIMA e B3 | R\$ 360.000,00 | 0,36% |
| Publicações e Prospecto | R\$ 150.000,00 | 0,15% |
| Assessoria Jurídica | R\$ 90.000,00 | 0,09% |
| Outras despesas | R\$ 50.000,00 | 0,05% |
| Total dos custos | R\$ 4.150.000,00 | 4,15% |

| Preço por Cota (R\$) | Custo por Cota (R\$) | % em relação ao valor unitário da Cota |
|----------------------|----------------------|--|
| 100,00 | R\$ 4,15 | 4,15% |

(1) As retenções tributárias incidentes ou que venham a incidir sobre os pagamentos recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta serão retidas pelo responsável tributário, conforme definido pela legislação aplicável, sem que haja qualquer acréscimo destas ao valor pago.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Total da Oferta de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Em caso de exercício das opções de distribuição do Lote Suplementar e do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando o Lote Suplementar e o Lote Adicional.

O montante devido aos Coordenadores Contratados e às Instituições Consorciadas pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total das comissões devidas pelo Fundo ao Coordenador Líder, de acordo com o previsto do Contrato de Distribuição.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder, e das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador / Coordenador Líder:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi
CEP 04538-132 | São Paulo -SP

At.: Sr. Artur Martins de Figueiredo

Telefone: (11) 2172-2600

Fax: (11) 3078-7264

E-mail: afigueiredo@planner.com.br

Website: www.planner.com.br

Para acesso ao Prospecto, consulte: <http://www.planner.com.br/oferta-publica>. Em seguida, acessar o link “Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII” e, na sequência, “Prospecto”.

Gestor e Instituição Consorciada:

MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.

Avenida Horácio Lafer, nº 160, 2º andar, conjunto 21, sala M, Itaim Bibi

CEP 04538-080 | São Paulo - SP

At.: Sr. Alexandre Despontin

Telefone: (11) 3386-2555

Fax: (11) 3386-2555

E-mail: alexandre.despontin@meritoinvestimentos.com

Website: www.meritoinvestimentos.com

Para acesso ao Prospecto, consulte: <http://www.meritoinvestimentos.com/fundos/investimento-imobiliario-fii/>. Em seguida, acessar o link "Prospecto".

Instituições Participantes da Oferta:

Coordenadores Contratados e Instituições Consorciadas

O Coordenador Líder contratou como Coordenadores Contratados e Instituições Consorciadas para participar da Oferta as instituições intermediárias cujos logotipos encontram-se localizados na capa deste Prospecto, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM. O Gestor foi contratado pelo Coordenador Líder para participar da Oferta na qualidade de Instituição Consorciada. As informações para contato do Gestor encontram-se descritas acima. As informações para contato das demais Instituições Participantes da Oferta encontram-se descritas nos respectivos *websites*.

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website:

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 – São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

www.cvm.gov.br

Link para acesso ao Prospecto: www.cvm.gov.br; neste *site*, clicar em "Acesso Rápido", clicar no *link* "Consulta – Fundos Registrados"; na página seguinte, digitar no primeiro campo "MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I", em seguida, clicar no *link* contendo a denominação do Fundo; clicar no *link* "Documentos Eventuais" que se encontra no menu "Documentos Associados"; em seguida clicar no *link* "Prospecto Distribuição".

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Centro

CEP: 01010-901 | São Paulo - SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: <https://www.bmfbovespa.com.br>

Link para acesso ao Prospecto: clicar na seguinte sequência de links: Home/Serviços/Ofertas públicas/Ofertas em andamento/Fundos/Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário.

Declarações do Administrador e Coordenador Líder

Nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400, o Administrador, representado por seu diretor estatutário, Sr. Artur Martins de Figueiredo, declara que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, do Administrador e de suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas; e (iv) as informações constantes do Estudo de Viabilidade e contidas neste Prospecto são, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder declara, representado por seus diretores estatutários, que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas na qualidade de Administrador, em nome do Fundo, por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, aquelas referentes ao registro do Fundo perante a CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade que integram este Prospecto, são suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades, bem como todas as demais informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais investidores deverão conduzir seus próprios estudos acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. O MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A maioria das informações contidas nesta Seção foi obtida do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do “Anexo III” (página 125). Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Base legal

O MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Público Alvo

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.

Objetivo

Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Ativos Imobiliários, com a contratação da Empreendedora, isto é, sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário nos termos da regulamentação vigente para o desenvolvimento imobiliário e posterior alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados.

O Fundo não busca um objetivo de retorno determinado.

O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente nos seguintes Ativos Imobiliários:

- (i) terrenos e unidades autônomas;
- (ii) CEPAC;
- (iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e
- (iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Administração, escrituração, controladoria e custódia

O Fundo é administrado pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, o qual também prestará os serviços de escrituração das Cotas.

O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o fundo em juízo e fora dele, solicitar, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações do Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos no Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores de serviços.

O Administrador deverá exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas e empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e ANBIMA, do Regulamento, dos Prospectos e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) da Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Os serviços controladoria e custódia serão prestados pelo Administrador, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, na forma da regulamentação aplicável. A remuneração pelos serviços de escrituração, controladoria e custódia devida ao Administrador já está incluída na Taxa de Administração, não sendo devida nenhuma outra remuneração adicional.

Obrigações e poderes do Administrador

São obrigações do Administrador, dentre outras previstas no Regulamento e na legislação aplicável:

- (i) adquirir os ativos que compõem o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição do Gestor, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar que tais Ativos Imobiliários:
 - a. não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;
 - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
 - a. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b. os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - c. a documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - d. os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e
 - e. o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, do Gestor e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos do capítulo V do Regulamento.
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar, quando aplicável e conforme orientações do Gestor, todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “iii” acima até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos nos Capítulos XIII e XIV do Regulamento e no Capítulo VII da Instrução CVM 472;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) observar as disposições constantes do Regulamento, do Prospecto e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, e o andamento dos empreendimentos imobiliários;
- (xiii) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas:
 - a. exemplar do Regulamento do Fundo;
 - b. Prospecto de Oferta Pública de Cotas do Fundo, se for o caso; e
 - c. documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Investidor tenha que arcar.

Gestor

A carteira do Fundo é gerida pela **MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 2º andar, conjunto 21, sala M, Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.486, de 26 de julho de 2012.

O Gestor deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, do Regulamento, do Prospecto e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) da Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

Obrigações e poderes do Gestor

O Gestor será responsável por indicar ao Administrador os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Renúncia e/ou destituição do Administrador e/ou do Gestor

O Administrador e/ou Gestor será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a:

- (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Após concluído o procedimento previsto no Regulamento, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no inciso “ii” do item 19.1.1 do Regulamento.

Aplica-se o disposto no inciso “ii” do item 19.1.1 do Regulamento, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Vedações ao Administrador e ao Gestor

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair empréstimos;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;

- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão de Cotas do Fundo;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto na Cláusula XV do Regulamento e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e a Empreendedora;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no item “x” acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;
- (ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e
- (iii) adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

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% (cento e quarenta e cinco milésimos por cento) 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 a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% (cinco milésimos por cento) 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, devendo este valor ser atualizado pelo IGP-M a cada 12 (doze) meses.

Taxa de Performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação de 100% da Taxa DI, a qual será apropriada mensalmente e paga anualmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês conforme fórmula abaixo:

$$TP_n = 20\% \times \frac{[RD_n - (CI_{n-1} - CA_{n-1}) \times FR_n]}{1 - 20\%}$$

TP_n = Taxa de Performance do mês **n** a apropriar.

RD_n = Rendimentos distribuídos aos Cotistas apurados no último Dia Útil do mês **n** .

CI_{n-1} = Capital integralizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês **n** .

CA_{n-1} = Capital amortizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês **n** .

FR_n = Fator de Rendimento do mês **n** equivalente à variação de 100% da Taxa DI calculado entre o último Dia Útil do mês anterior ao mês **n** e o último Dia Útil do mês **n** .

Caso a Taxa de Performance apurada seja negativa, esta deverá ser apropriada de maneira a compensar taxas de performance positivas.

Taxa de Ingresso

Significa a taxa devida pelos Cotistas do Fundo quando da subscrição e integralização das Cotas, indicada no Boletim de Subscrição, equivalente a um percentual fixo sobre o montante integralizado pelo Cotista que exercer o Direito de Preferência e pelos demais que adquirirem Cotas no mercado. A Taxa de Ingresso será definida em Assembleia Geral de Cotistas a cada emissão de Cotas e poderá ser diferente para os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e para os demais que adquirirem no mercado.

Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, por indicação do Gestor, conforme a Política de Investimento descrita no Regulamento. O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários:

- (i) terrenos e unidades autônomas;
- (ii) CEPAC;
- (iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e
- (iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

Os Ativos Imobiliários deverão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de promover o Desenvolvimento Imobiliário, por meio da contratação de Empreendedora, e posterior alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados ou, ainda, de auferir ganhos de capital ao Fundo por meio da compra e venda desses Ativos Imobiliários.

Os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, deverão ser objeto de prévia avaliação pelo administrador, pelo gestor ou por terceiro independente, observado os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Os investimentos realizados pelo Fundo serão analisados, deliberados e aprovados por um Comitê de Investimentos, que será composto por 2 (dois) membros indicados pela Gestora, que poderão ser ou não integrantes do quadro de sócios ou de funcionários desta, a serem oportunamente indicados por esta. Todas as decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas pela unanimidade de seus integrantes.

Respeitada a aplicação preponderante nos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em:

- (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- (iii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
- (v) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

- (vi) letras hipotecárias;
- (vii) letras de crédito imobiliário; e
- (viii) letras imobiliárias garantidas.

Uma vez integralizadas as cotas objeto da Oferta Pública, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras não estiver aplicada em empreendimentos imobiliários, deverá ser aplicada em:

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio Líquido do Fundo.

O Fundo pode manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação (correspondentes a percentuais do Patrimônio Líquido do Fundo) por emissor e por modalidade de ativos financeiros e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e de reenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555:

Limites por emissor:

| | |
|--|------|
| Instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN | 20% |
| Companhia aberta | 10% |
| Fundo de investimento | 10% |
| Pessoa física | 5% |
| Pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN | 5% |
| União Federal | 100% |

Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos acima:

- (i) considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou co-obrigados pela liquidação do ativo financeiro;
- (ii) considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, controlados, coligados ou com ele submetidos a controle comum;
- (iii) considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;
- (iv) considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% (dez por cento) ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora; e

- (v) considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que exija no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.

O Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de empresas a eles ligadas, observando-se, ainda, cumulativamente, que:

- (i) é vedada a aquisição de ações de emissão do Administrador; e
- (ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso “iv” do item 6.7.1.1 do Regulamento, sendo que, caso configure potencial conflito de interesses, a transação dependerá de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, por quórum qualificado.

O valor das posições do fundo em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos acima, cumulativamente, em relação:

- (i) ao emissor do ativo subjacente; e
- (ii) à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM.

Os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo Fundo, apurado com base em metodologia consistente e passível de verificação.

Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, as posições detidas pelo fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

Nas operações compromissadas, os limites estabelecidos para os emissores serão observados:

- (i) em relação aos emissores dos ativos objeto:
 - a. quando alienados pelo Fundo com compromisso de recompra; e
 - b. cuja aquisição tenha sido contratada com base em operações a termo a que se refere o artigo 1º, inciso V, do regulamento anexo à Resolução CMN 3.339, sem prejuízo do disposto acima;
- (ii) em relação à contraparte do Fundo, nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM.

Não se submeterão aos limites de que trata este artigo as operações compromissadas:

- (i) lastreadas em títulos públicos federais;
- (ii) de compra, pelo Fundo, com compromisso de revenda, desde que contem com garantia de liquidação por câmaras ou prestadoras de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM; e
- (iii) de vendas a termo, referidas no artigo 1º, inciso V, do regulamento anexo à Resolução CMN 3.339.

Serão observadas as disposições previstas nas seguintes modalidades de operações compromissadas:

- (i) as liquidáveis a critério de uma das partes (artigo 1º, inciso I, alínea “c”, e inciso II, alínea “c” do regulamento anexo à Resolução CMN 3.339); e
- (ii) as de compra ou de venda a termo (artigo 1º, incisos V e VI do regulamento anexo à Resolução CMN 3.339).

Ficam vedadas:

- (i) as aplicações, pelo Fundo, em cotas de fundos que nele invistam; e
- (ii) as aplicações em cotas de fundos que não estejam previstos nos subitens abaixo (Limites por Modalidade).

Limites por modalidade:

Cumulativamente aos limites por emissor, o fundo observará os seguintes limites de concentração por Modalidade de Ativo Financeiro:

| | | |
|---|---|------|
| a | cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 555 | 20% |
| b | cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 555 | 20% |
| c | cotas de fundos de investimento imobiliário - FII | 20% |
| d | cotas de Fundos de Investimento em direitos creditórios – FIDC | 20% |
| e | cotas de fundos de investimento em fundos de investimento em direitos creditórios – FIC-FIDC | 20% |
| f | cotas de fundos de índice admitidos à negociação em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado | 20% |
| g | certificados de recebíveis imobiliários – CRI | 20% |
| h | Outros ativos financeiros não previstos nos subitens “i” a “m” do item 6.7.2 do Regulamento e desde que permitidos pelo inciso V do artigo 2º da Instrução CVM 555. | 0% |
| i | títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos | 100% |
| j | ouro, desde que adquirido ou alienado em negociações realizadas em bolsas de mercadorias e futuros; | 0% |
| k | títulos de emissão ou co-obrigação de instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN | 100% |
| l | valores mobiliários diversos daqueles previstos nos subitens “a” a “h” acima, desde que registrados na CVM e objeto de oferta pública de acordo com a Instrução CVM 400 | 0% |
| m | contratos derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados nos subitens “a” a “g” acima | 100% |

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata a tabela acima não se aplicam aos investimentos previstos nos ativos considerados fim para fundos de investimento imobiliário.

As operações com contratos derivativos referenciados nos ativos listados nos subitens “a” a “h” acima incluem-se no cômputo dos limites estabelecidos para seus ativos subjacentes.

Aplicam-se aos ativos objeto das operações compromissadas em que o Fundo assuma compromisso de recompra os limites de aplicação acima.

Na consolidação das aplicações do fundo investidor com as dos fundos investidos, os limites de aplicação referidos acima não serão excedidos, observado, entretanto, que os fundos de investimento em cotas não serão obrigados a consolidar as aplicações em cotas de fundos de investimento permitidos pela Instrução CVM 555 cujas carteiras sejam geridas por terceiros não ligados ao administrador ou ao gestor do fundo investidor.

Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Administrador deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM para exercer tal atividade.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

Investimentos do Fundo

Abaixo segue descrição detalhada dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, considerando a carteira do fundo de 31 de maio de 2017.

Descrição dos Empreendimentos Imobiliários Investidos pelo Fundo

EMPREENDIMENTO JARDINS DA SERRA



O Fundo é sócio participante de uma SCP cujo sócio ostensivo é a Terra Brasilis (conforme definido abaixo), e nos termos do contrato que rege a SCP, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento, conforme detalhado abaixo:

| | | | | | | | |
|--|-------------------|--------|-----------|----|----|-----|-----------|
| 1. SOCIEDADE OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: TERRA BRASILIS PARTICIPAÇÕES E EMPREEDIMENTOS LTDA. (adiante referido como "Terra Brasilis") | | | | | | | |
| CNPJ/MF: 03.968.482/0001-66 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Marcos Macedo, nº 1333 | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | Salas 1316 e 1317 | CIDADE | Fortaleza | UF | CE | CEP | 60150-190 |

| | | | | | | | |
|--|---|-----------------------|-----------|--|----|-----|-----------|
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA | | | | | | | |
| O Empreendimento Jardins da Serra encontra-se localizado no município de Maracanaú, Estado do Ceará. | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Avenida Padre José Holanda do Vale | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | | CIDADE | Maracanaú | UF | CE | CEP | 61910-000 |
| CARTÓRIO | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba | | | | | | |
| Nº MATRÍCULA | 2.606 | REGIME DE CONDOMÍNIO: | DE | Registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.6 | | | |

| | |
|--|--|
| 3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA | |
| <p>O terreno é parte desmembrada da propriedade denominada de Cágado, que ao norte (frente), lado par, medindo 500 metros, com a Avenida Padre José Holanda do Vale, ao sul medindo 500 metros, ao leste (lado direito) medindo 1.100 metros e ao leste (lado esquerdo) medindo 1.180 metros, com a Avenida Antonio Correia Viana, possui área total de 570.000 metros quadrados.</p> <p>Conforme o processo regularmente formalizado, o terreno foi loteado tendo sido o Edital publicado no jornal O Povo nos dias 22, 23 e 24 de julho de 2006, totalizando uma área vendável de 325.192 metros quadrados.</p> <p>Em 20 de agosto de 2013 a Prefeitura de Maracanaú-CE expediu o "Auto de Constatação" constatando a conclusão das obras de infraestrutura do loteamento.</p> | |

| |
|--|
| 4. PRINCIPAIS CONTRATOS: |
| <p>- Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, datado de 11 de outubro de 2013, na qual consta que a Terra Brasilis é Sócia Ostensiva, com participação de 45% do capital social integralizado, e o Fundo como Sócio Participante, com participação de 55% do capital integralizado, com garantia do integral adimplemento das obrigações assumidas pela Sócia Ostensiva em face do Sócio Participante pelos fiadores.</p> <p>- Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra, celebrado em 10 de outubro de 2013, por meio do qual a Terra Brasilis cedeu fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes dos Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra do Empreendimento Jardins da Serra ao Fundo em garantia do pagamento integral de todas as obrigações assumidas na SCP.</p> <p>-Procuração publica para o Fundo representar a Terra Brasilis junto à Caixa Econômica Federal para tratar todos os assuntos relacionados à conta corrente aberta exclusivamente para concentrar todos os pagamentos referentes aos recebíveis do empreendimento.</p> |

| |
|---|
| 5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS: |
| Empreendimento 100% vendido. |
| 6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL: |
| Não constam gravames sobre o Imóvel |
| 7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO |
| 2% do Patrimônio Líquido do Fundo. |

Características do empreendimento: O empreendimento Jardins da Serra, é composto por 1.039 lotes residenciais urbanizados com área total para comercialização de 325.192 m², a metragem média por lote é de 313 m². O Jardins da Serra possui áreas verdes, área de lazer, com playground, piscina e churrasqueira.

VGv do empreendimento: R\$ 97.600.000,00 (noventa e sete milhões e seiscentos mil reais).

Segmento do empreendimento: Voltado para a baixa renda.

Cronograma de obras do empreendimento: O empreendimento está concluído.

Responsabilidade e participação dos sócios do empreendimento: O Sócio Ostensivo contribuiu os recebíveis das vendas dos lotes do empreendimento em patrimônio destacado para o desenvolvimento da SCP e, em contrapartida a 55% do capital social, o Sócio Participante contribuiu para a SCP R\$3.000.000,00 (três milhões de reais).

Distribuição das receitas do empreendimento: A SCP distribuirá integralmente entre seus sócios os recebíveis oriundos do empreendimento, vedado o reinvestimento na data em que os mesmos se fizerem disponíveis. Caberá ao Fundo, na qualidade de sócio participante, o recebimento de 100% (cem por cento) dos recebíveis, sem qualquer dedução, até que receba o capital investido corrigido pela rentabilidade prevista no contrato de SCP.

Seguro: não foi contratado seguro para o imóvel. O Administrador entende ser desnecessária a contratação de seguro, tendo em vista que os imóveis foram integralmente vendidos, e a sociedade detém apenas créditos contra os compradores das unidades imobiliárias.

EMPREENDIMENTO WAY – PARQUE DAS NAÇÕES



O Fundo é titular de cotas de emissão da Reluma (conforme definido abaixo), e nos termos do acordo de sócios celebrado no âmbito da Reluma, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento, conforme detalhado abaixo:

| | | | | | | | |
|---|--|--------|-------------|----|----|-----|-----------|
| 1. SOCIEDADE OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: MTO RELUMA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (“Reluma”) | | | | | | | |
| CNPJ/MF: 19.916.632/0001-28 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Av. Estados Unidos nº 92 | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | | CIDADE | Santo André | UF | SP | CEP | 09210-300 |

| | | | | | | | |
|---|---|-----------------------|-------------|---|----|-----|-----------|
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA | | | | | | | |
| O Empreendimento Way – Parque das Nações encontra-se localizado no município de Santo André e será implantado em um terreno de 1.000 m ² . | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Av. Estados Unidos, 92 | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | | CIDADE | Santo André | UF | SP | CEP | 09210-300 |
| CARTÓRIO | 2º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São André - SP | | | | | | |
| Nº MATRÍCULA | 88.896 | Regime de Condomínio: | | Há o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.3 | | | |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA | | | | | | | |
| As casas nº 82 e 92 da Avenida Estados Unidos, e seus respectivos terrenos, constituídos pelos lotes 40 e 42 do Parque das Nações, situado no perímetro urbano, medindo 20 metros de frente para a referida avenida, do lado direito de quem da avenida olha o terreno, mede 50 metros, confrontando com o lote 38, situado na mesma avenida nº 74, do lado esquerdo mede 50 metros, confrontando com os imóveis do lote 44, situado na mesma avenida s/n, e pelo fundo mede 22 metros, confrontando com os imóveis dos lotes 22 e 24, situados na Rua Suíça nº 102, 106 e 114 e fundos, encerrando a área de 1000 metros quadrados. | | | | | | | |
| O empreendimento imobiliário Way –Parque das Nações será edificado no terreno unificado, será de uso residencial multifamiliar vertical e se comporá de subsolo, pavimento térreo, pilotis e 17 andares, abrangerá uma área total de construção de 6.523,29 metros quadrados conforme aprovado pela Prefeitura Municipal de Santo André através do processo nº 6.868/2013-0. | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 4. PRINCIPAIS CONTRATOS: | | | | | | | |
| - Instrumento Particular de Contrato Social da MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (adiante referida como MTO Reluma I), datado de 21 de janeiro de 2014, na qual consta que a Reluma Construtora Incorporadora (adiante referida como Reluma), titular de 4% do capital social, possui como sócio o Fundo, titular de 96% do capital social. | | | | | | | |
| - Instrumento Particular de 1ª Alteração do Contrato Social da MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, datado de 26 de fevereiro de 2015, na qual consta o aumento de capital da MTO Reluma I para R\$ 3.000.000,00, com a subscrição de 2.000.000 quotas sociais. O Fundo subscreveu 1.920.000 novas quotas e sócia Reluma subscreveu 80.000 novas quotas, mantendo a distribuição inicial do capital social entre os sócios. | | | | | | | |
| - Acordo de Quotistas celebrado em 21 de janeiro de 2014 entre a Reluma e o Fundo com o objetivo de estabelecer os direitos e as obrigações de cada um dos quotistas entre si e perante a Sociedade, bem como estabelecer regras sobre a administração da Sociedade, distribuição de dividendos, deveres da Reluma, exercício dos direitos de voto, transferência e negociação de quotas, entre outros. | | | | | | | |

| |
|--------------------------------------|
| 5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS: |
|--------------------------------------|

| |
|-----------------------------------|
| Empreendimento com 44% de vendas. |
|-----------------------------------|

| |
|--------------------------------|
| 6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL: |
|--------------------------------|

| |
|--|
| Hipoteca do terreno em favor do permutante |
|--|

| |
|---|
| 7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO |
|---|

| |
|-------------------------------------|
| 14% do Patrimônio Líquido do Fundo. |
|-------------------------------------|

Características do empreendimento: O empreendimento será composto de 1 torre com 22 pavimentos, sendo que 17 deles serão ocupados pelos 68 apartamentos e os demais compreendem ao subsolo, térreo, pilotis, barrilete e reservatório. Haverá 72 vagas de estacionamento, sendo que 68 são destinadas a ocupação dos moradores, 3 vagas de visitantes e 1 vaga para moto delivery. O Way – Parque das Nações contará com opções de lazer com quadra de jogos, piscina, salão de festas e salão de jogos.

VGv do empreendimento: 19.100.000,00 (dezenove milhões e cem mil reais).

Segmento do empreendimento: Voltado para a média/baixa renda.

Cronograma de obras do empreendimento: As obras já foram inicializadas e tem previsão de conclusão em dezembro de 2017. O orçamento para construção do empreendimento é de R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais).

Responsabilidade e participação dos sócios do empreendimento: O empreendimento é totalmente explorado pela Reluma, que se dedicará ao desenvolvimento, a construção e a comercialização do empreendimento, não obstante a responsabilidade de cada sócio para consecução do empreendimento, conforme acordo de cotistas firmado no âmbito da Reluma.

Distribuição das receitas do empreendimento: A distribuição de resultados da sociedade se dará de forma proporcional à participação das quotistas no capital social da sociedade de acordo com o acordo de cotistas.

Governança corporativa: Estarão sujeitas a prévia deliberação das Quotistas, devendo a aprovação ser por maioria do capital social: a) aprovação de qualquer negócio, operação ou transação ou prática de qualquer ato, celebração de qualquer contrato ou assunção de qualquer tipo de obrigação pela Sociedade cujo valor, isoladamente ou em conjunto, em relação a um determinado exercício social, seja superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais); b) renúncia a qualquer direito da Sociedade ou liberação de qualquer obrigação devida por terceiros à Sociedade, cujo valor, isoladamente ou em conjunto, em relação a um determinado exercício social, seja superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais); aquisição, disposição, oneração ou qualquer forma de transferência de qualquer bem imóvel ou participação societária de que a Sociedade seja titular, independentemente de seu valor; d) aquisição, disposição, oneração ou qualquer forma de transferência de bens móveis da Sociedade, excetuada participação social, de valor superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais); e) a instituição ou concessão de qualquer garantia, ônus ou gravame sobre bens ou ativos da Sociedade e/ou das sociedades nas quais esta detenha participação, se for o caso, independentemente de seu valor; h) obtenção ou concessão de empréstimos, financiamentos ou quaisquer outros meios de crédito em relação a terceiros, incluindo a dação de garantias, independentemente de seu valor; i) outorga de quaisquer procurações; j) qualquer tipo de negócio, operação ou transação envolvendo a aquisição, oneração ou alienação de imóveis; e devendo a aprovação ser por unanimidade do capital social; k) aquisição, disposição, oneração ou transferência de qualquer bem imóvel da Sociedade ou participação societária de que a Sociedade seja titular, independentemente de seu valor; l) aquisição, disposição, oneração ou qualquer forma de transferência de bens móveis da Sociedade, excetuada participação social, de valor superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais); m) a instituição ou concessão de qualquer garantia, ônus ou gravame sobre bens ou

ativos da Sociedade e/ou das sociedades nas quais esta detenha participação, se for o caso, independentemente de seu valor; n) obtenção ou concessão de empréstimos, financiamentos ou quaisquer outros meios de crédito em relação a terceiros, incluindo a dação de garantias, independentemente de seu valor; o) qualquer tipo de negócio, operação ou transação envolvendo a aquisição, oneração ou alienação de imóveis.

Seguro: foi contratado seguro para a construção que cobre eventual acidente que ocorra durante a execução da obra. A vigência do seguro é 23/07/2014 a 31/10/2017. As garantias/modalidades/coberturas contratadas são: Obras Civis Em Construção, Despesas Extraordinárias, Tumultos, Despesas de Desentulho, Erro de Projeto Para Obras Civis, Honorários de Peritos, Incêndio, Responsabilidade Civil Geral e Cruzada, Responsabilidade Civil Empregador e Salvamento e Contenção de Sinistros.

EMPREENDIMENTO MAXHAUS SANTOS



O Fundo é titular de cotas de emissão da Maxcasa XXVIII (conforme definido abaixo), e nos termos do acordo de sócios celebrado no âmbito da Maxcasa XXVIII, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento, conforme detalhado abaixo:

| | | | | | | | |
|--|----------|--------|-----------|----|----|-----|-----------|
| 1. SOCIEDADE OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: MAXCASA XXVIII EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. ("Maxcasa XXVIII") | | | | | | | |
| CNPJ/MF: 13.070.428/0001-52 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Helena, nº 260 | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | 2º andar | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 04552-050 |

| 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA | | | | | | | |
|---|---|-----------------------|--------|---|----|-----|-----------|
| O Empreendimento MaxHaus Santos encontra-se localizado no município de Santos e será implantado em um terreno de 1.296 m ² . | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Castro Alves, 83 - Embaré | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | | CIDADE | Santos | UF | SP | CEP | 11040-190 |
| CARTÓRIO | 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos | | | | | | |
| Nº MATRÍCULA | 89.384 | Regime de Condomínio: | | Há o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.1 | | | |

| 3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA |
|---|
| Os prédios nº 81, 83 e 85, da Rua Castro Alves, e respectivo terreno, designado pelos lotes nº 12, 13 e 14, da quadra B, dos terrenos da "Casa Bancária Faro & Cia", de forma regular, medindo os mesmos 36 metros de frente e também na linha dos fundos por 36 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado esquerdo de quem da Rua Castro Alves o olha, com o lote 11 (atual Tr. 25,943); do lado direito com o lote nº 15, da Casa Bancária Faro & Cia (atual M-4.902), todos da mesma via, e nos fundos com Geófila S/A, encerrando a área de 1.296 metros quadrados. |
| Pelo instrumento particular de incorporação imobiliária, datado de 26 de maio de 2014, o terreno foi destinado à incorporação do Condomínio Residencial com denominação de MaxHaus Santos com área de construção de 12.779,48 metros quadrados, conforme o Alvará de Aprovação nº 0066/2014, emitido em 14 de maio de 2014 no processo nº 68778/2013-96, pela Prefeitura Municipal de Santos. |

| 4. PRINCIPAIS CONTRATOS: |
|--|
| - Instrumento Particular da 1ª Alteração do Contrato Social da Maxcasa XXVIII, datado de 16 de maio de 2013, na qual consta que a Maxcasa S/A (adiante referida como Maxcasa S.A.), titular de 10% do capital social, possui como sócio o Fundo, titular de 90% do capital social. |
| - Instrumento Particular da 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Alteração do Contrato Social da Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. para aumento do capital social e troca de diretores, mantendo a distribuição inicial do capital social entre os sócios. |
| - Acordo de cotistas celebrado em 16 de maio de 2013 entre a Maxcasa S/A e o Fundo com o objetivo de estabelecer as regras que norteiam as relações dos cotistas, fixando os direitos e deveres de cada um. |
| - Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças celebrado em 09 de fevereiro de 2017. |

| 5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS: |
|--------------------------------------|
| Empreendimento com 25% de vendas. |

| 6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL: |
|--------------------------------------|
| Não constam gravames sobre o Imóvel. |

| 7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO |
|---|
| 9% do Patrimônio Líquido do Fundo. |

Características do empreendimento: O empreendimento será composto por subsolo, térreo, 3 pavimentos de garagem, 1 pavimento com área de lazer, ático, equipamentos sociais de uso comum e 1 torre contendo 23 pavimentos (5º ao 27º pavimentos) e 92 unidades autônomas.

VGV do empreendimento: 55.200.000,00 (cinquenta e cinco milhões e duzentos mil reais).

Segmento do empreendimento: Voltado para a média-alta renda.

Cronograma de obras do empreendimento: O empreendimento está em fase de lançamento. O orçamento para construção do empreendimento é de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais).

Responsabilidade e participação dos sócios do empreendimento: O empreendimento é totalmente explorado pela Maxcasa XXVIII, que se dedicará ao desenvolvimento, a construção e a comercialização do empreendimento, não obstante a responsabilidade de cada sócio para consecução do empreendimento, conforme acordo de cotistas firmado entre os sócios.

Distribuição das receitas do empreendimento: A distribuição de resultados da Maxcasa XXVIII se dará de forma proporcional à participação das quotistas no capital social da sociedade.

Governança corporativa: Estarão sujeitas a prévia deliberação dos Quotistas, devendo a aprovação ser por, no mínimo, 75% do capital social: a) qualquer alteração ao Contrato Social; b) fusão, cisão, incorporação, dissolução, liquidação ou qualquer processo de recuperação societária da Sociedade (inclusive nomeação do liquidante e aprovação da contabilidade por este apresentada); c) distribuição de lucros pela Sociedade, na forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio; d) a alienação, cessão ou qualquer outra forma de transferência de ativos da Sociedade, exceto venda de unidades autônomas, que deverão ser vendidas de acordo com a tabela de vendas e preços em conformidade com o disposto no Estudo de Viabilidade; e) emissão, resgate ou venda de quaisquer títulos ou valores mobiliários da Sociedade; f) contratação de empréstimos, financiamentos ou qualquer tipo de dívida em nome da Sociedade; g) aprovação de orçamentos, previsão de despesas e custos relativos ao empreendimento e à sociedade, além dos constantes do Estudo de Viabilidade e do Cronograma; h) contratação de empresas gerenciadoras das obras do empreendimento, caso se faça necessária; i) aprovação da construtora a ser contratada para realização do empreendimento, bem como a aprovação dos parâmetros financeiros, incluindo, em especial, mas não se limitando, o custo total de construção das obras do empreendimento e as penalidades aplicáveis, e do prazo de construção das obras do empreendimento, bem como de eventuais alterações e rescisão do respectivo contrato; j) elaboração e/ou alteração da Tabela de Comercialização; l) alteração do cronograma e do fluxo de caixa do empreendimento; m) prática de quaisquer atos não relacionados ao objeto social; e n) aprovação de qualquer alteração ao Estudo de Viabilidade, incluindo, mas não se limitando a, alteração ao plano de estratégia de vendas e de marketing, alterações ao processo de aprovação junto aos órgãos regulatórios e governamentais e mudanças na configuração de parte ou todo do empreendimento.

Seguro: não foi contratado seguro para o imóvel. O Administrador entende ser desnecessária a contratação de seguro, tendo em vista que o empreendimento está em fase de lançamento.

EMPREENHIMENTO RESIDENCIAL CAMPO VERDE



O Fundo é sócio participante de uma SCP cujo sócio ostensivo é a Campo Verde Ltda. (conforme definido abaixo), e nos termos do contrato que rege a SCP, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento, conforme detalhado abaixo:

| | | | | | | | |
|---|--------|--------|----------|----|----|-----|-----------|
| 1. SOCIEDADE OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: CAMPO VERDE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (“Campo Verde Ltda.”) | | | | | | | |
| CNPJ/MF: 11.806.223/0001-67 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Avenida Coronel Silva Telles, nº 315 – Cambuí | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | Sala 4 | CIDADE | Campinas | UF | SP | CEP | 13024-000 |

| | | | | | | | |
|--|--|-----------------------|--------------|---|----|-----|--|
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA | | | | | | | |
| O Empreendimento Residencial Campo Verde encontra-se localizado no município de Iracemápolis e será implantado em um terreno de 155.453 m ² . | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Bairro da Geada | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | | CIDADE | Iracemápolis | UF | SP | CEP | |
| CARTÓRIO | 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira | | | | | | |
| Nº MATRÍCULA | 66.489 | Regime de Condomínio: | | Há o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.5 | | | |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA | | | | | | | |
| Instruído com o ofício/INCRA SR (08) GAB/F1/Nº 102/2013 de 27/12/2013 o terreno com área de 155.453,16 metros quadrados, localizado no Bairro da Geada, do município de Iracemápolis, cadastrado no INCRA sob o nº 950.181.647.950-0 foi descaracterizado com imóvel rural, conforme ofício/INCRA SR (08)/F1/nº 103/2013 de 27/12/2103 extraído do processo INCRA/SR(08) nº 54190.006800/2013-4, foi cancelado o referido cadastro, sendo que atualmente está inscrito no Setor Tributário do Município de Iracemápolis sob o nº 01.01.367.0001 protocolado e digitalizado sob o nº 194.398. | | | | | | | |
| O terreno será loteado nos termos da Lei 6.766/79 e alterações introduzidas pela Lei 9.785/99 conforme projeto aprovado pelo Decreto Municipal nº 28282 de 09 de agosto de 2013, da Municipalidade de Iracemápolis/SP, receberá a denominação de Residencial Campo Verde e terá 382 lotes com área vendável total de 69.486 metros quadrados. | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| 4. PRINCIPAIS CONTRATOS: | | | | | | | |
| - Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, datado de 25 de novembro de 2014, na qual consta que a Campo Verde Ltda. é Sócia Ostensiva, titular de 569 quotas, e o Fundo como Sócio Participante, titular de 1 cota denominada “golden share” que lhe confere, além do direito ao voto nas deliberações da SCP, a participação desproporcional nos lucros da sociedade, com garantia do integral adimplemento das obrigações assumidas pela Sócia Ostensiva em face do Sócio Participante pelos fiadores. | | | | | | | |
| - Instrumento Particular da 2ª Alteração do Contrato Social da Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda, datado de 25 de novembro de 2014, aprovando a constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de titularidade da FTA Desenvolvimento Imobiliário S.A., titular de 57% das quotas da Campo Verde, em favor do Fundo. | | | | | | | |
| - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas, celebrado em 25 de novembro de 2014, em garantia ao cumprimento integral das obrigações firmadas entre a Campo Verde e o Fundo. | | | | | | | |
| - Primeira Alteração e Consolidação do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, datado de 24 de maio de 2016. | | | | | | | |
| - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, datado de 24 de maio de 2016, em garantia ao cumprimento integral das obrigações firmadas entre a Campo Verde e o Fundo. | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| 5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS: | | | | | | | |
| Empreendimento com 86% de vendas. | | | | | | | |

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não constam gravames sobre o Imóvel.

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

17% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Características do empreendimento: O empreendimento terá 382 lotes, tanto residenciais como comerciais, distribuídos em 10 quadras, sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente, totalizando 155.453,16 metros quadrados.

VGv do empreendimento: 33.200.000,00 (trinta e três milhões e duzentos mil reais).

Segmento do empreendimento: Voltado para a baixa-média renda.

Cronograma de obras do empreendimento: O empreendimento está concluído.

Responsabilidade e participação dos sócios do empreendimento: O empreendimento é explorado pela Campo Verde Ltda., que é administrada pela FTA Desenvolvimento Imobiliário S.A., que se dedicará ao desenvolvimento, a construção e a comercialização do empreendimento. A fim de compor os custos de realização das obras e despesas o Fundo, como Sócio Participante da SCP, aportou R\$ 10.600.000,00 (dez milhões e seiscentos mil reais).

Distribuição dos resultados do empreendimento: Os resultados serão distribuídos desproporcionalmente aos Sócios das SCP, da seguinte forma: a) a partir de maio de 2016, os lucros gerados pela SCP serão distribuídos ao Fundo, como Sócio Participante, prioritariamente, até que o recebimento dos lucros sejam equivalentes a devolução do capital aportado mais a atualização monetária acrescida de taxa de juros acordada; b) após o recebimento prioritário do Fundo, os lucros gerados pela SCP serão distribuídos integralmente ao Sócio Ostensivo.

Seguro: não foi contratado seguro para o imóvel. O Administrador entende ser desnecessária a contratação de seguro, tendo em vista que a maioria dos imóveis foram vendidos, e a sociedade detém créditos contra os compradores das unidades imobiliárias e lotes de terrenos.

EMPREENDIMENTO TERRA SANTA CEMITÉRIO PARQUE



| |
|-----------------------------------|
| 1. ATIVO IMOBILIÁRIO |
| DIREITO DE USO IMEDIATO DE JAZIGO |

| | | | | | | |
|--|--|--------|--------|----|----|-----|
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA | | | | | | |
| O Empreendimento Terra Santa Cemitério Parque encontra-se localizado no município de Sabará-MG e está implantado em um terreno de 248.178 m ² . | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rodovia MG 262, Km 05, Bairro das Nações Unidas | | | | | | |
| COMPLEMENTO | | CIDADE | Sabará | UF | MG | CEP |
| CARTÓRIO | 1º Ofício do Registro de Imóveis de Sabará | | | | | |
| Nº MATRÍCULA | 25.831 | 28.480 | | | | |

| |
|---|
| 3. LICENÇAS E APROVAÇÕES |
| O empreendimento encontra-se aprovado perante os órgãos competentes e com as licenças de funcionamento e ambientais em dia. |

| |
|--|
| 4. PRINCIPAIS CONTRATOS: |
| - Contrato de Cessão de Direito de Uso Imediato de Jazigo, datado de 31 de março de 2016, na qual consta que o Fundo adquiriu o direito de uso imediato de 1.900 (um mil e novecentos) jazigos por R\$ 5.750.000,00 (cinco milhões, setecentos e cinquenta mil reais). |

| |
|--------------------------------------|
| 5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS: |
| Empreendimento com 10% de vendas. |

| |
|--------------------------------------|
| 6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL: |
| Não constam gravames sobre o Imóvel. |

| |
|---|
| 7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO |
| 8% do Patrimônio Líquido do Fundo. |

Características do empreendimento: O Terra Santa Cemitério Parque, possui as edificações a seguir: guaritas, edificações de serviços, estacionamento, edificação principal, quadra de jazigos, caixa d'água entre outros. Possui uma área total edificada de 5.772,35 m².

VGv do empreendimento: 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), considerando os 1.900 jazigos.

Segmento do empreendimento: Voltado para a alta-média renda.

Cronograma de obras do empreendimento: O empreendimento está concluído.

Responsabilidade e participação do empreendimento: O empreendimento é de propriedade e administrado pela VHR Empreendimentos e Participações S.A.

Direito de preferência na cessão de jazigos: A VHR garante, em benefício ao Fundo, que a partir da data da assinatura do contrato de Cessão de Direito de Uso Imediato de Jazigo, os direitos adquiridos pelo Fundo deverão ser os primeiros a serem cedidos no âmbito de todo o "Terra Santa Cemitério Parque".

Opção de recompra: O Fundo lançou uma opção de recompra dos direitos de uso imediato de jazigos e/ou respectivos recebíveis oriundos das vendas a prazo, exercíveis a qualquer momento, desde que receba mensalmente um pagamento ao Fundo. O não pagamento ao Fundo implicará na automática perda da opção de recompra.

Opção de venda: Em 5 (cinco) anos a contar da data de assinatura do contrato, o Fundo poderá exigir sejam recomprados os direitos de uso dos Jazigos e/ou respectivos recebíveis oriundos das vendas a prazo. O Fundo poderá exigir, a seu único e exclusivo critério, a qualquer momento, antecipadamente, se ocorrer o inadimplemento dos pagamentos mensais.

Isenção de taxa de anual de manutenção: O Fundo está isento, a todo tempo e integralmente, da taxa anual de manutenção.

Resultados do empreendimento: O Fundo obterá resultado do empreendimento através das vendas dos direitos de uso imediato dos jazigos e do recebimento do pagamento referente a opção de recompra.

Seguro: não foi contratado seguro para os ativos. O Administrador entende ser desnecessária a contratação se seguro, tendo em vista a natureza dos ativos.

EMPREENHIMENTO VILLA BAZZANO



O Fundo é sócio participante de uma SCP cujo sócio ostensivo é a Miríade Litoral (conforme definido abaixo), e nos termos do contrato que rege a SCP, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento, conforme detalhado abaixo:

| | | | | | | | |
|---|---------|--------|---------|----|----|-----|-----------|
| 1. SOCIEDADE OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: MIRÍADE LITORAL CONSTRUTORA LTDA. (adiante referido como “Miríade Litoral”) | | | | | | | |
| CNPJ/MF: 13.098.196/0001-40 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Av. Antonio Carlos Ribeiro, nº 115 | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | Sala 01 | CIDADE | Ubatuba | UF | SP | CEP | 11680-000 |

| 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA | | | | | | | |
|--|---|-----------------------|--|----|----|-----|-----------|
| O Empreendimento Vila Bazzano encontra-se localizado no município de Ubatuba, Estado de São Paulo. | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua João Ramalho/ Rua Mirim | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | | CIDADE | Ubatuba | UF | SP | CEP | 11680-000 |
| CARTÓRIO | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba | | | | | | |
| Nº MATRÍCULA | 45.118 | REGIME DE CONDOMÍNIO: | Registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.3 | | | | |

| 3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA |
|---|
| <p>O terreno foi formado pela unificação dos lotes 6, 7 8 e 9 da quadra J do loteamento “Jardim Itaguá – Gleba C”, medindo 1.269m² de área.</p> <p>Pelo instrumento particular de incorporação imobiliária, datado de 2 de outubro de 2012, a proprietária destinou o imóvel ao empreendimento imobiliário de incorporação do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA BAZZANO”, a ser erigido no terreno desta matrícula, nos termos do respectivo projeto aprovado pela Prefeitura no processo municipal nº SAU/685/2012, com o respectivo Alvará de Construção n 60/2012, expedido em 24 de fevereiro de 2012.</p> <p>Em 17 de junho de 2015 a Prefeitura de Ubatuba-SP expediu o Habite-se sob nº 255/2015, constatando a conclusão das obras do empreendimento.</p> |

| 4. PRINCIPAIS CONTRATOS: |
|---|
| <p>- Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, datado de 26 de outubro de 2016 na qual consta que a Miríade Litoral Construtora é Sócia Ostensiva, com participação de 20% do capital social integralizado, e o Fundo como Sócio Participante, com participação de 80% do capital integralizado, com garantia do integral adimplemento das obrigações assumidas pela Sócia Ostensiva em face do Sócio Participante pelos fiadores.</p> <p>- Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra, celebrado em 26 de outubro de 2016, por meio do qual a Miríade Litoral Construtora cedeu fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes dos Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra do Empreendimento Vila Bazzano ao Fundo em garantia do pagamento integral de todas as obrigações assumidas na SCP.</p> |

| 5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS: |
|--------------------------------------|
| Empreendimento 100% vendido. |

| 6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL: |
|-------------------------------------|
| Não constam gravames sobre o Imóvel |

| 7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO |
|---|
| 2% do Patrimônio Líquido do Fundo. |

Características do empreendimento: O empreendimento Vila Bazzano, é composto por duas torres com um total de 36 unidades autônomas para fins residenciais que somadas totalizam 2.704,82m² de área privativa, além das demais áreas de uso comum e de lazer.

VGV do empreendimento: R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais).

Segmento do empreendimento: Voltado para a média/baixa renda.

Cronograma de obras do empreendimento: O empreendimento está concluído.

Responsabilidade e participação dos sócios do empreendimento: O Sócio Ostensivo contribuiu com os recebíveis das vendas dos lotes do empreendimento em patrimônio destacado para o desenvolvimento da SCP e, em contrapartida a 80% do capital social, o Sócio Participante contribuiu para a SCP R\$1.420.623,17 (um milhão quatrocentos e vinte mil e seiscentos e vinte e três reais).

Distribuição das receitas do empreendimento: A SCP distribuirá integralmente entre seus sócios os recebíveis oriundos do empreendimento, vedado o reinvestimento na data em que os mesmos se fizerem disponíveis. Caberá ao Fundo, na qualidade de sócio participante, o recebimento de 100% (cem por cento) dos recebíveis, sem qualquer dedução, até que receba o capital investido corrigido pela rentabilidade prevista no contrato de SCP.

Seguro: não foi contratado seguro para o imóvel. O Administrador entende ser desnecessária a contratação de seguro, tendo em vista que os imóveis foram integralmente vendidos, e a sociedade detém apenas créditos contra os compradores das unidades imobiliárias.

EMPREENHIMENTO RESIDENCIAL TERRAS DA ESTÂNCIA

- A. Localização no Googlemaps
- B. Logo Empreendimento
- C. Stand de Vendas
- D. Stand de Vendas e Canteiro de Obras
- E. Foto Aérea do Loteamento



O Fundo é sócio participante de uma SCP cujo sócio ostensivo é a Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda. (conforme definido abaixo), e nos termos do contrato que rege a SCP, faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento, conforme detalhado abaixo:

| | | | | | | | |
|--|--------|--------|----------|----|----|-----|-----------|
| 1. SOCIEDADE OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: TERRAS DA ESTÂNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (“Terras da Estância Ltda”) | | | | | | | |
| CNPJ/MF: 17.774.820/0001-33 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Avenida Coronel Silva Telles, nº 315 – Cambuí | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | Sala 7 | CIDADE | Campinas | UF | SP | CEP | 13024-000 |

| | | | | | | | |
|--|---|-----------------------|---|----|----|-----|--|
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA | | | | | | | |
| O Empreendimento Residencial Terras da Estância encontra-se localizado no município de Paulínia e será implantado em um terreno de 554.926,74 m ² . | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Av. Luiz Greco, 500 | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | | CIDADE | Paulínia | UF | SP | CEP | |
| CARTÓRIO | 4º Circunscrição Imobiliária de Campinas-SP | | | | | | |
| Nº MATRÍCULA | 28.380 | Regime de Condomínio: | Há o registro do loteamento do Empreendimento sob o R.3 | | | | |

| | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| 3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA | | | | | | | |
| Conforme requerimento, instruído com os documentos exigidos pelo artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79 a proprietária procedeu ao loteamento urbano do imóvel da matrícula 28.380, denominando-o TERRAS DA ESTÂNCIA, que é composto de 1.272 lotes (sendo 1228 lotes residenciais e 44 lotes comerciais), distribuídos em 34 quadras. O loteamento foi aprovado pela Prefeitura de Municipal de Paulínia pelo Decreto nº 6.920, de 23 de dezembro de 2015, recebendo o certificado de aprovação do Graprohab nº 001/2015 em 08 de janeiro de 2015. | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 4. PRINCIPAIS CONTRATOS: | | | | | | | |
| - Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, datado de 14 de dezembro de 2016, na qual consta que a Terras da Estância Ltda. é Sócia Ostensiva, titular de 599 quotas, e o Fundo como Sócio Participante, titular de 1 cota denominada “golden share” que lhe confere, além do direito ao voto nas deliberações da SCP, a participação desproporcional nos lucros da sociedade, com garantia do integral adimplemento das obrigações assumidas pela Sócia Ostensiva em face do Sócio Participante pelos fiadores. | | | | | | | |
| - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas, celebrado em 14 de dezembro de 2016, em garantia ao cumprimento integral das obrigações firmadas entre a Terras da Estância Ltda e o Fundo. | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| 5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS: | | | | | | | |
| Empreendimento com 29% de vendas. | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| 6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL: | | | | | | | |
| Não constam gravames sobre o Imóvel. | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| 7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO | | | | | | | |
| 17% do Patrimônio Líquido do Fundo. | | | | | | | |

Características do empreendimento: O empreendimento terá 1272 lotes, tanto residenciais como comerciais, distribuídos em 34 quadras, sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente, totalizando 554.926,74 metros quadrados.

VGv do empreendimento: 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais).

Segmento do empreendimento: Voltado para a baixa-média renda.

Cronograma de obras do empreendimento: O empreendimento está em construção com previsão de entrega em 2019.

Responsabilidade e participação dos sócios do empreendimento: O empreendimento é explorado pela Terras da Estância Ltda., que é administrada pela FTA Desenvolvimento Imobiliário S.A., que se dedicará ao desenvolvimento, a construção e a comercialização do empreendimento. A fim de compor os custos de realização das obras e despesas o Fundo, como Sócio Participante da SCP, aportou R\$ 12.070.927,81 (doze milhões, setenta mil e novecentos e vinte e sete reais e oitenta e um centavos).

Distribuição dos resultados do empreendimento: Os resultados serão distribuídos desproporcionalmente aos Sócios das SCP, da seguinte forma: caberá ao Fundo o recebimento de uma parcela das receitas da sociedade, até que receba o capital investido corrigido pela rentabilidade esperada.

Seguro: não foi contratado seguro para o imóvel. O Administrador entende ser desnecessária a contratação de seguro, tendo em vista que parte dos imóveis foram vendidos, e a sociedade detém créditos contra os compradores das unidades imobiliárias e lotes de terrenos.

EMPREENDIMENTO DONA AMÉLIA

- A. Localização no Googlemaps
- B. Localização no Googlemaps
- C. Projeto em aprovação
- D. Foto Atual do Empreendimento



| |
|-----------------------------|
| 1. ATIVO IMOBILIÁRIO |
| GLEBA PARA DESENVOLVIMENTO |

| | | | | | | | |
|---|------------------------------------|--------|----------|----|----|-----|--|
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA | | | | | | | |
| O Empreendimento Dona Amélia encontra-se localizado no município de Campinas-SP e será implantado em um terreno de 103.900 m ² . | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Gleba 47, Qt. 30.027 – Campinas – São Paulo | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | | CIDADE | Campinas | UF | SP | CEP | |
| CARTÓRIO | 3º Registro de Imóveis de Campinas | | | | | | |
| Nº MATRÍCULA | 116.090 | | | | | | |

| |
|--|
| 3. LICENÇAS E APROVAÇÕES |
| O empreendimento encontra-se em aprovação perante os órgãos competentes. |

| |
|--|
| 4. PRINCIPAIS CONTRATOS: |
| - Instrumento Particular de Compra e Venda. - Escritura de Venda e Compra. - Escritura de Confissão de Dívida e Novação. |

| |
|--------------------------------------|
| 5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS: |
| Empreendimento com 0% de vendas. |
| 6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL: |
| Não constam gravames sobre o Imóvel. |

| |
|---|
| 7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO |
| 17% do Patrimônio Líquido do Fundo. |

Características do empreendimento: O empreendimento terá aproximadamente 600 unidades habitacionais (projeto em aprovação), divididos em casas e apartamentos de cerca de 50m² e 45m², respectivamente, distribuídos em 5 quadras. Possuirá também sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente, totalizando 103.900 metros quadrados.

VGV do empreendimento: 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando 600 unidades habitacionais.

Segmento do empreendimento: Voltado para a baixa renda.

Cronograma de obras do empreendimento: O empreendimento está em fase aprovação. O cronograma estimado prevê a conclusão de todas as fases do empreendimento em 2022. O orçamento para construção do empreendimento é de R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais).

Responsabilidade e participação do empreendimento: O empreendimento é de propriedade do Fundo.

Resultados do empreendimento: O Fundo obterá resultado do empreendimento através da construção e vendas das unidades habitacionais desenvolvidas.

Seguro: não foi contratado seguro para os ativos. O Administrador entende ser desnecessária a contratação de seguro, tendo em vista a natureza e estágio atual dos ativos.

Composição da carteira do Fundo

| Tipo de Ativo | Empreendimento | Local | Fase | % Vendas ¹ | % Obras ¹ | Valor em Carteira | Retorno Alvo (a.a.) ² |
|--|------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------------------------|
| Incorporação Residencial | Villa Bazzano | Ubatuba SP | Concluído | 100% | 100% | R\$ 1.157.516 | 14% a 17% + IGPM |
| Urbanização | Jardins da Serra | Maraçaná CE | Concluído | 100% | 100% | R\$ 1.738.185 | 4% a 6% + CDI |
| Urbanização | Residencial Campo Verde | Iracemápolis SP | Concluído | 86% | 100% | R\$ 11.983.877 | 12% a 16% + IGPM |
| Cemitério | Terra Santa Cemitério Parque | Sabará MG | Concluído | 10% | 100% | R\$ 5.848.582 | 18% a 22% |
| Incorporação Residencial | Way Parque das Nações | Santo André SP | Obras | 44% | 71% | R\$ 9.986.949 | 20% a 30% + INCC-M |
| Urbanização | Terras da Estância | Paulínia SP | Obras | 29% | 28% | R\$ 12.403.761 | 12% a 15% + IGPM |
| Incorporação Residencial | MaxHaus Santos | Santos SP | Obras | 25% | 0% | R\$ 6.510.745 | 5% a 15% + INCC-M |
| Urbanização | Dona Amélia | Campinas SP | Pré-lançamento | 0% | 0% | R\$ 12.010.000 | 20% a 30% + INCC-M |
| Cotas de FII (CARE11) + Swap com finalidade de proteção (Passivo FII e Ativo Taxa Pré) | | | | | | R\$ 9.000.000 | 16% a 17% |
| Compromissada com lastro em título público (Caixa Econômica Federal) | | | | | | R\$ 1.363.168 | 9% a 10% |
| Caixa | | | | | | R\$ 15.995 | - |

¹Informações do 1º Trimestre de 2017. ² Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. As previsões são baseadas em premissas que podem sofrer alterações relevantes.

Análise dos ativos da carteira do Fundo

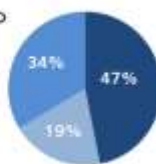
Por tipo de ativo

Urbanização
Incorporação Residencial
Cemitério



Fases do desenvolvimento

Pré-Lançamento
Concluído
Obras



Por Renda

Baixa
Baixa/ Média
Média
Média/ Alta



Crítérios de precificação dos ativos do Fundo

Os ativos do Fundo serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu valor de aquisição informado pelo Gestor. Após o reconhecimento inicial, os imóveis devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Características das Cotas

As Cotas correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Os Cotistas poderão ser demandados pelo Administrador para realizar aportes adicionais de recursos em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo. Os aportes adicionais de recursos previstos neste Parágrafo não serão caracterizados como integralização de Cotas de novas emissões para fins do disposto no Regulamento, representando uma reposição do valor da Cota apenas.

Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

1ª emissão de Cotas

O Fundo emitiu 57.000 (cinquenta e sete mil) Cotas da 1ª emissão, com um valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando R\$ 5.700.000,00 (cinco milhões e setecentos mil reais).

2ª emissão de Cotas

O Fundo emitiu 293.000 (duzentas e noventa e três mil) Cotas da 2ª emissão, com um valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando R\$ 29.300.000,00 (vinte e nove milhões e trezentos mil reais).

3ª emissão de Cotas

O Fundo emitiu 302.613 (trezentas e duas mil, seiscentas e treze) Cotas, com um valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando R\$ 30.261.300,00 (trinta milhões, duzentos e sessenta e um mil e trezentos reais).

Total de Cotas emitidas

O Fundo emitiu o total de 652.613 (seiscentas e cinquenta e duas mil, seiscentas e treze) Cotas, totalizando, somadas a primeira, segunda e terceira emissões de Cotas do Fundo, R\$ 65.261.300,00 (sessenta e cinco milhões, duzentos e sessenta e um mil e trezentos reais).

Resumo das características do Fundo

| | | |
|--|----------|--|
| Patrimônio Líquido | Atual | R\$ 71.297.312,06 |
| | 12 meses | R\$ 45.784.842,81 |
| Número de Cotistas | | 2415 |
| Data de início | | 06/03/2013 |
| Valor inicial da cota | | R\$ 100,00 |
| Número de Cotas | | 652.613 |
| Taxa de Administração | | 2,00% a.a. |
| Taxa de Performance | | 20% sobre o que exceder a Taxa DI |
| Gestor | | Mérito Investimentos S.A. |
| Administrador | | Planner Corretora de Valores S.A. |
| Negociação das cotas | | B3 - Ticker MFII11 |
| Tipo ANBIMA | | FII Híbrido Gestão Ativa |
| Segmento ANBIMA | | Híbrido |
| Público Alvo | | Investidores em Geral |
| Histórico das últimas 3 (três) alterações do Regulamento | | <p>- 24/05/2016 – Aprovação em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, tendo sido registrado junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1932997, em 30 de maio de 2016.</p> <p>- 16/05/2017 – Aprovação em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, tendo sido registrado junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1956218, em 24 de maio de 2017.</p> <p>- 22/06/2017 – Aprovação por ato particular do Administrador, tendo sido registrado junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1958583, em 26 de junho de 2017.</p> |

Preço de fechamento e volume de negociação das Cotas em bolsa deste a constituição do Fundo

| DATA MÊS REFERENCIA | PREÇO DE FECHAMENTO (R\$) | QUANTIDADE DE COTAS NEGOCIADAS | NUMERO DE NEGÓCIOS | VOLUME TOTAL NEGOCIADO |
|----------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| AGO-13 | 101,35 | 100 | 1 | R\$ 10.135 |
| SET-13 | 101,37 | 750 | 28 | R\$ 75.618 |
| OUT-13 | 101,50 | 973 | 42 | R\$ 97.651 |
| NOV-13 | 101,63 | 1.027 | 34 | R\$ 104.179 |
| DEZ-13 | 101,76 | 200 | 6 | R\$ 20.157 |
| JAN-14 | 101,70 | 406 | 15 | R\$ 40.196 |
| FEV-14 | 102,00 | 30 | 4 | R\$ 3.055 |
| MAR-14 | 101,90 | 2 | 2 | R\$ 204 |
| ABR-14 | 102,10 | 235 | 10 | R\$ 23.765 |
| MAI-14 | 102,15 | 3.784 | 17 | R\$ 383.570 |
| JUN-14 | 102,10 | 2.551 | 32 | R\$ 260.045 |
| JUL-14 | 102,25 | 2.125 | 29 | R\$ 216.622 |
| AGO-14 | 102,19 | 2.331 | 22 | R\$ 236.723 |
| SET-14 | 102,10 | 7.310 | 104 | R\$ 745.259 |
| OUT-14 | 102,20 | 7.117 | 89 | R\$ 719.864 |
| NOV-14 | 101,89 | 1.691 | 34 | R\$ 171.505 |
| DEZ-14 | 102,00 | 2.339 | 63 | R\$ 235.935 |
| JAN-15 | 101,99 | 2.495 | 55 | R\$ 250.867 |
| FEV-15 | 101,80 | 6.216 | 91 | R\$ 620.052 |
| MAR-15 | 101,90 | 1.978 | 53 | R\$ 199.991 |
| ABR-15 | 101,80 | 3.836 | 79 | R\$ 386.403 |
| MAI-15 | 101,80 | 1.406 | 42 | R\$ 142.806 |
| JUN-15 | 101,85 | 2.489 | 63 | R\$ 251.873 |
| JUL-15 | 102,00 | 1.424 | 40 | R\$ 144.696 |
| AGO-15 | 102,10 | 4.122 | 63 | R\$ 414.651 |
| SET-15 | 102,16 | 1.587 | 38 | R\$ 158.750 |
| OUT-15 | 102,22 | 398 | 16 | R\$ 40.307 |
| NOV-15 | 102,20 | 2.048 | 42 | R\$ 206.508 |
| DEZ-15 | 101,78 | 3.417 | 41 | R\$ 344.297 |
| JAN-16 | 101,70 | 1.880 | 30 | R\$ 188.817 |
| FEV-16 | 101,80 | 576 | 31 | R\$ 56.828 |
| MAR-16 | 101,75 | 3.500 | 42 | R\$ 350.102 |
| ABR-16 | 103,49 | 4.839 | 62 | R\$ 492.678 |
| MAI-16 | 103,90 | 6.333 | 145 | R\$ 652.934 |
| JUN-16 | 104,05 | 5.071 | 105 | R\$ 526.699 |
| JUL-16 | 103,99 | 11.384 | 316 | R\$ 1.180.385 |
| AGO-16 | 103,87 | 9.882 | 331 | R\$ 1.024.448 |
| SET-16 | 103,40 | 7.381 | 279 | R\$ 756.981 |
| OUT-16 | 105,40 | 15.009 | 416 | R\$ 1.553.833 |
| NOV-16 | 105,60 | 15.491 | 474 | R\$ 1.626.258 |
| DEZ-16 | 106,38 | 32.451 | 867 | R\$ 3.368.504 |
| JAN-17 | 106,15 | 44.737 | 1.117 | R\$ 4.674.668 |
| FEV-17 | 106,30 | 63.405 | 1.619 | R\$ 6.633.698 |
| MAR-17 | 105,50 | 69.375 | 1.910 | R\$ 7.286.508 |
| ABR-17 | 115,00 | 69.708 | 1.539 | R\$ 7.593.414 |
| MAI-17 | 116,70 | 65.637 | 1.787 | R\$ 7.419.943 |

O Fundo não teve negociação antes de 2013.

Cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos:

| ANUAL | MÍNIMA (R\$) | MÉDIA (R\$) | MÁXIMA (R\$) |
|-------------|--------------|-------------|--------------|
| 2011 | - | - | - |
| 2012 | - | - | - |
| 2013 | 98,00 | 100,90 | 102,00 |
| 2014 | 97,01 | 101,50 | 102,25 |
| 2015 | 98,00 | 100,63 | 102,22 |
| 2016 | 93,10 | 103,50 | 108,00 |
| 2017 | 103,00 | 107,22 | 116,83 |

Cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos:

| TRIMESTRAL | MÍNIMA (R\$) | MÉDIA (R\$) | MÁXIMA (R\$) |
|----------------|--------------|-------------|--------------|
| 1T 2015 | 98,00 | 100,12 | 102,00 |
| 2T 2015 | 100,00 | 101,07 | 102,00 |
| 3T 2015 | 99,00 | 100,68 | 102,16 |
| 4T 2015 | 98,01 | 100,83 | 102,22 |
| 1T 2016 | 93,10 | 100,03 | 101,90 |
| 2T 2016 | 100,91 | 102,56 | 105,97 |
| 3T 2016 | 100,06 | 103,39 | 104,00 |
| 4T 2016 | 101,71 | 104,03 | 108,00 |
| 1T 2017 | 103,00 | 104,75 | 106,50 |
| 2T 2017 | 104,53 | 110,99 | 116,83 |

Cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses:

| MENSAL | MÍNIMA (R\$) | MÉDIA (R\$) | MÁXIMA (R\$) |
|---------------|--------------|-------------|--------------|
| dez/17 | 102,00 | 103,80 | 106,38 |
| jan/17 | 103,00 | 104,49 | 106,50 |
| fev/17 | 103,50 | 104,62 | 106,40 |
| mar/17 | 104,79 | 105,03 | 105,99 |
| abr/17 | 104,53 | 108,93 | 115,00 |
| mai/17 | 109,00 | 113,04 | 116,83 |

Rentabilidade

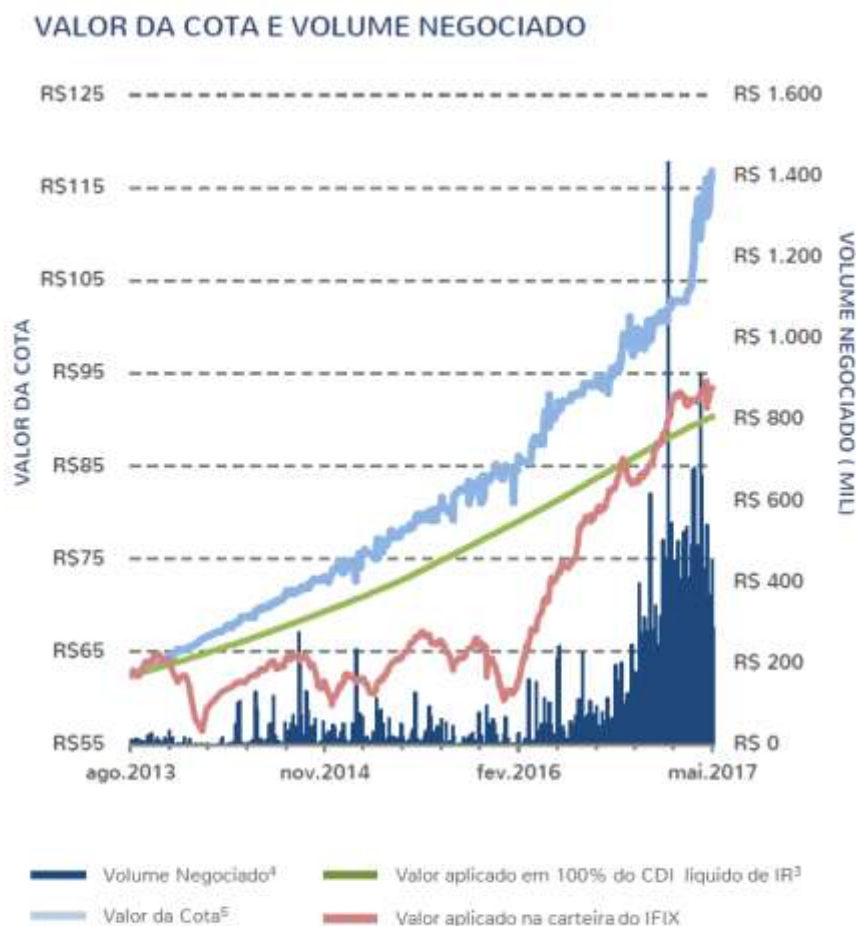
| | JUN 2016 | JUL 2016 | AGO 2016 | SET 2016 | OUT 2016 | NOV 2016 | DEZ 2016 | JAN 2017 | FEV 2017 | MAR 2017 | ABR 2017 | MAI 2017 | 2017 | 2016 | 2015 | 12 m | Início |
|------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Rendimento (R\$/cota) ¹ | 1,17 | 1,17 | 1,17 | 1,17 | 1,17 | 1,17 | 1,17 | 1,17 | 1,17 | 1,17 | 1,17 | 1,17 | 5,85 | 13,89 | 13,36 | 14,04 | 51,27 |
| Rentabilidade ² | 1,17% | 1,17% | 1,17% | 1,17% | 1,17% | 1,17% | 1,17% | 1,17% | 1,17% | 1,17% | 1,17% | 1,17% | 5,99% | 14,81% | 14,21% | 14,98% | 66,51% |
| % CDI líquido de IR ³ | 119% | 124% | 113% | 124% | 131% | 133% | 123% | 127% | 159% | 131% | 174% | 149% | 146% | 124% | 126% | 132% | 134% |

¹ Distribuído por cota.

² Para o cálculo da Rentabilidade foi adotado o valor da cota de R\$ 100,00.

³ Para o cálculo da Taxa DI líquida de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Preço de fechamento e volume de negociação das Cotas em bolsa e comparativo de rentabilidade



³ Para o cálculo da Taxa DI líquida de IR foi considerada a alíquota de 15%.

⁴ Negociado na B3.

⁵ Corrigido pelas distribuições de rendimentos.

Fundos de investimentos não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Taxa de Ingresso ou de saída

A Taxa de Ingresso é devida pelos Cotistas do Fundo quando da subscrição e integralização das Cotas, equivalente a um percentual fixo sobre o montante integralizado pelo Cotista que exercer o Direito de Preferência e pelos demais que adquirirem Cotas no mercado. A Taxa de Ingresso será definida em Assembleia Geral de Cotistas a cada emissão de Cotas e poderá ser diferente para os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e para os demais que adquirirem no mercado. Conforme aprovado na AGC 4ª Emissão, será cobrada dos Investidores que exercerem o Direito de Preferência uma Taxa de Ingresso correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de subscrição da Cota, e de 10% (dez por cento) sobre o preço de subscrição da Cota para os demais Investidores que vierem a adquirir Cotas no âmbito da Oferta.

Não é aplicável taxa de saída para o Fundo.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Administrador contratou a **BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 3º andar, Consolação, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.276.936/0001-79, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Será devida ao Auditor Independente pelo Fundo a remuneração anual fixa de R\$ 13.888,00.

A indicação do Auditor Independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

As demonstrações financeiras, acompanhadas do parecer do Auditor Independente, e o relatório de atividades do Fundo, serão publicados em jornal de grande circulação dentro do prazo de 90 (noventa) dias após o final do exercício social. Referidas informações serão disponibilizadas, no mesmo prazo, na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, e serão enviadas, de forma simultânea, à B3 e à CVM, através do CVMWeb, o sistema de informações da CVM acessível pela rede mundial de computadores.

O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Formador de mercado

O Fundo poderá contratar formador de mercado.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação da valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472;
- (xii) alteração da Taxa de Administração nos termos da Instrução CVM 472;
- (xiii) amortização de Cotas do Fundo; e
- (xiv) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

Às alterações ao Regulamento do Fundo aplica-se, no que couber, o disposto na Instrução CVM 555.

A alteração ao Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data do protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com inteiro teor das deliberações e do Regulamento consolidado do Fundo.

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.

A convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo observará, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472. Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

O Administrador do Fundo deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo (i) a cada Cota 1 (um) voto aos Cotistas que detenham 10% (dez por cento) ou menos das Cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a cada Cota 1 (um) voto limitado a 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo aos Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias ou, excepcionalmente, em prazo menor, desde que expresso o prazo na comunicação. Na 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.

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos “ii”, “iii”, “v”, “vi”, “viii”, “xi” e “xii” do item 10.1 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

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 de Cotistas, nos termos da respectiva convocação.

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) o Administrador ou o Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos “i” a “vi” acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear de 1 (um) a 2 (dois) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista do Fundo;

- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na Empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo;
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Encargos do Fundo

São Encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionados às atividades de: (a) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções, se for o caso;

- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionados às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472.

Para maiores esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, vide as seções deste Prospecto intituladas “Taxa de Administração” (página 47) e “Demonstrações Financeiras e Auditoria” (página 75). Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na seção deste Prospecto intitulada “Demonstrativo dos custos da Oferta” (página 35).

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Política de distribuição de rendimentos e resultados

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 14.1.1 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente poderá ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em valores mobiliários, excluídas as despesas operacionais, os valores de depreciação dos imóveis, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas.

O Fundo deverá distribuir a seus 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 em 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano.

Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

Farão jus aos rendimentos acima referidos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Administrador.

O Gestor irá apurar e informar ao Administrador, mensalmente, no último Dia Útil de cada mês, os valores que serão distribuídos a título de rendimento aos Cotistas, os quais serão pagos no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente.

Histórico de Distribuição de Rendimentos pelo Fundo desde a Constituição

| DATA | DISTRIBUÍDO POR COTA (R\$) |
|-------------|-----------------------------------|
| MAR-13 | 0,00 |
| ABR-13 | 0,00 |
| MAI-13 | 0,00 |
| JUN-13 | 0,00 |
| JUL-13 | 0,00 |
| JUL-13 | 0,62 |
| AGO-13 | 0,90 |
| SET-13 | 0,95 |
| OUT-13 | 1,00 |
| NOV-13 | 1,00 |
| DEZ-13 | 1,00 |
| JAN-14 | 1,00 |
| FEV-14 | 1,00 |
| MAR-14 | 1,00 |
| ABR-14 | 1,05 |
| MAI-14 | 1,05 |
| JUN-14 | 1,05 |
| JUL-14 | 1,05 |
| AGO-14 | 1,10 |
| SET-14 | 1,10 |
| OUT-14 | 1,10 |
| NOV-14 | 1,10 |
| DEZ-14 | 1,10 |
| JAN-15 | 1,10 |
| FEV-15 | 1,10 |
| MAR-15 | 1,10 |
| ABR-15 | 1,10 |
| MAI-15 | 1,12 |
| JUN-15 | 1,12 |
| JUL-15 | 1,12 |
| AGO-15 | 1,12 |
| SET-15 | 1,12 |
| OUT-15 | 1,12 |
| NOV-15 | 1,12 |
| DEZ-15 | 1,12 |

| DATA | DISTRIBUÍDO POR COTA (R\$) |
|--------|----------------------------|
| JAN-16 | 1,12 |
| FEV-16 | 1,12 |
| MAR-16 | 1,12 |
| ABR-16 | 1,17 |
| MAI-16 | 1,17 |
| JUN-16 | 1,17 |
| JUL-16 | 1,17 |
| AGO-16 | 1,17 |
| SET-16 | 1,17 |
| OUT-16 | 1,17 |
| NOV-16 | 1,17 |
| DEZ-16 | 1,17 |
| JAN-17 | 1,17 |
| FEV-17 | 1,17 |
| MAR-17 | 1,17 |
| ABR-17 | 1,17 |

Liquidação do Fundo

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha de que trata o parágrafo acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, (i) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 8.3 do Regulamento, acompanhada do relatório do auditor independente.

Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o parecer do Auditor Independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante dos cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item 13.1, iv) do Regulamento.

A publicação de informações ora referidas deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

- (i) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral dos Cotistas;
- (ii) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o art. 7º da Instrução CVM 472, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;
- (iii) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de IR.

Regras de tributação do Fundo

A presente Seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável à alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do IR sobre Pessoa Jurídica – “IRPJ” e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”). Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

(ii) Cotistas residentes no Exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma:

(a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento);

(b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho 2010.

2. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

São isentos do IR os dividendos recebidos pela carteira do Fundo em razão da participação em Sociedades Empresárias e em SCP, na qualidade de sócia participante. As atividades e operações realizadas por essas Sociedades são tributadas exclusivamente e de acordo com as regras detalhadas no tópico seguinte.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – “PIS e COFINS”).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404/76.

A carga tributária incidente sobre as operações das Sociedades Empresárias e SCP objeto de investimento pelo Fundo, que fizeram a opção pela tributação com base no lucro presumido, será de aproximadamente 6,73% sobre a receita operacional, composta da seguinte forma: (i) IRPJ e CSLL à alíquota integrada de aproximadamente 3,08%; e (ii) PIS e COFINS à alíquota integrada de 3,65%.

Especialmente no que se refere aos empreendimentos “Way – Parque das Nações” e “MaxHaus Santos”, a carga tributária global (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) será de 4% sobre a receita operacional, tendo em vista a adesão ao Regime Especial de Tributação, criado pela Lei nº 10.931, 02 de agosto de 2004 e regulamentado pela Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013.

Resolução de conflitos

O Fundo, seus Cotistas e o Administrador elegeram o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo para resolver toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento e nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis.

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da Carteira e aos Fatores de Risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Risco de mercado

Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas.

Riscos macroeconômicos gerais

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 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, o valor de suas Cotas e/ou dos ativos integrantes de sua carteira. Além disso, o Governo, o BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à 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 e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Desta forma, o Cotista interessado em alienar suas Cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e do risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis

existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de mercado relativo aos ativos de liquidez

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo nos quais poderá ser aplicada a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras não estiver aplicada em empreendimentos imobiliários. A variação no valor e na rentabilidade dos ativos de liquidez pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos de liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos de liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de concentração e pulverização de Cotas do Fundo

Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo

Não há qualquer indicação na Política de Investimento do Fundo sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, inclusive em único ativo e/ou imóvel, estando este exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Risco operacional

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de colocação parcial ou não colocação da Oferta

A Oferta poderá ser parcialmente colocada, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, o que pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de ocorrer o cancelamento da Oferta caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, que será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas. Nesta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo.

Risco de potencial conflito de Interesse

O Regulamento prevê a contratação do Administrador para a prestação de serviços de custódia das Cotas do Fundo e determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Além disso, a Política de Investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, títulos ou valor mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de empresas a eles ligadas, bem como o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada, sendo que, caso configure potencial conflito de interesses, a transação dependerá de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, por quórum qualificado. É vedada a aquisição de ações de emissão do Administrador.

Ainda, o fato de o Gestor ter sido o responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade do Fundo caracteriza conflito de interesse e referido estudo pode não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua. O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor, que se utilizou de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado. O Estudo de Viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida.

Risco do estudo de viabilidade

O Estudo de Viabilidade do Fundo é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo Gestor, as quais poderão não se concretizar no futuro. Desta forma, as estimativas e simulações realizadas pelo Gestor no âmbito do Estudo de Viabilidade fundamentadas em tais premissas e projeções poderão não ser confiáveis, podendo, inclusive, divergir dos resultados verificados em estudos que outros interessados venham a realizar.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos relativos ao setor imobiliário e aos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo

O Fundo investirá, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes a seguir elencado que se concretizados afetarão os rendimentos das cotas desse Fundo.

- Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários

O descumprimento do prazo de conclusão de um empreendimento e obtenção das devidas aprovações junto à prefeitura municipal e demais órgãos governamentais, com a devida expedição do Termo de Verificação de Obra, nos casos de loteamentos regidos pela Lei nº 6.766/79 e obtenção de Alvará de Conclusão de Obra, nos casos de empreendimentos regidos pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, poderá gerar uma redução no valor patrimonial nas Cotas do Fundo e/ou na rentabilidade esperada do Fundo, na medida em que o atraso na conclusão dos empreendimentos afete direta ou indiretamente a velocidade de venda e/ou preço de lotes ou das unidades, conforme o caso.

- Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá ter na sua Política de Investimento a possibilidade de investir por meio de determinados veículos em empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. A depender da forma como seja adquirida a participação pelos veículos investidos pelo Fundo nos referidos empreendimentos imobiliários, poderá ser assumida contratualmente a responsabilidade de os veículos investidos pelo Fundo arcarem com o eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, os veículos investidos pelo Fundo terão que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, o Fundo na qualidade de investidor dos referidos veículos e os cotistas do Fundo terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

- Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

- Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

- Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

- Risco do incorporador/construtor

A Empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a 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 imobiliários, 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.

- Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

- Risco de contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Ainda que o(s) imóvel(is) venha(m) a situar-se em regiões dotadas de completa e/ou razoável infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

- Risco de vacância dos imóveis

Os imóveis, que poderão compor a carteira de investimentos dos veículos investidos pelo Fundo, poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e proba no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, os veículos investidos pelo Fundo poderão ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis pertencentes aos veículos investidos pelo Fundo, pelo período que perdurar a vacância.

- Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação

poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. As estimativas, assunções, previsões e demais expectativas futuras constantes do Estudo de Viabilidade preparado no âmbito do Fundo estão sujeitas às incertezas de natureza econômica, política e competitiva, fora do controle do Fundo ou do Administrador e do Gestor, e não devem ser entendidas como promessa ou garantia de resultados futuros ou de desempenho do Fundo.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECOVI - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo e IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

6. PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR / COORDENADOR LÍDER E DO GESTOR

Administrador

A Planner Corretora de Valores S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, autorizada pelo BACEN e pela CVM para o exercício de suas atividades, é contratada para atuar como administradora do Fundo e instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

Constituída em setembro de 1995, quando foi autorizada pelo BACEN a atuar como corretora. Membro da Bolsa de Valores de São Paulo, a Planner Corretora de Valores S.A., atua na prestação de serviços financeiros. Foi a primeira corretora brasileira certificada segundo os padrões da Norma ISO 9002, em 1996 para a área de “Operações com Títulos e Valores Mobiliários em Bolsa de Valores” e em, 1997 para “Serviços de Agente Fiduciário”. Em 1999, os acionistas da Planner Corretora de Valores adquiriram a Sanvest Trustee Dtm Ltda., que atuava basicamente em “Serviços de Agente Fiduciário”. Ainda no exercício de 1999, a Planner Corretora de Valores ingressou na BM&F, tendo adquirido o título de Corretora de Mercadorias e também o título de Agente de Compensação. Em agosto de 2003, atendendo a reformulação das normas ISO, foi conquistada a recertificação, pela nova ISO 9001/2000. No mês de dezembro de 2003, a Planner Corretora de Valores adquiriu a carteira de cliente da então DC Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A., inclusive aqueles do segmento de operações de câmbio. No ano de 2004, visando o crescimento sustentado da empresa, foi constituída a Área de Gestão de Pessoas e Qualidade (GPQ). No ano seguinte, objetivando o aperfeiçoamento dos controles, foi constituída a Área de Compliance, a qual incorporou as atividades da Gestão da Qualidade. No ano de 2007, a Planner Corretora de Valores realizou a mudança de endereço da sede, a qual foi transferida para a Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – 31.

Em termos históricos de certificação de qualidade acima mencionado, a Planner Corretora de Valores é uma empresa que possui Certificado de Sistema de Qualidade (NBR ISO 9001:2000 - Sistemas de Gestão de Qualidade – Requisitos), conforme certificação da Fundação Carlos Alberto Vanzolini, com o escopo de Operações com títulos e valores mobiliário em bolsas (Bovespa e BM&F). A Planner Corretora de Valores possui dois certificados de qualidade ISO 9002, nos seguintes escopos: “Operações com Títulos e Valores Mobiliários Em Bolsa de Valores”, desde fevereiro de 1996, e “Serviços de Agente Fiduciário”, desde março de 1997. A Planner Corretora de Valores foi a primeira corretora a obter esses certificados no mercado de capitais brasileiro, posteriormente a BM&F, e a BOVESPA, foram também certificadas. A certificação da Planner Corretora de Valores foi realizada, de forma conjunta, pela Fundação Vanzolini e DQS (Alemã) até o final do terceiro ano. A partir de 1999, a Fundação Vanzolini adquiriu o direito de representar a IQNET no Brasil, de forma que não mais foi preciso utilizar os serviços da DQS.

Por fim, mostra-se importante ressaltar que (i) a Fundação Vanzolini é entidade ligada a Escola Politécnica da USP; e (ii) em julho de 2003, no tocante à formalização de procedimentos, das funções e definições das responsabilidades descritas no Manual da Qualidade, as mesmas foram adaptadas em função da transição para a ISO 9001:2000, cujo escopo enfatiza os procedimentos e controles internos. No exercício de 2006, o ponto de destaque consistiu na Certificação ISO para as unidades de negócios espalhadas pelo país, de forma que a meta atual visa a Certificação de outras áreas da Corretora, e, por consequência, a certificação integral. Por oportuno, importante a citação em relação ao Programa de Qualificação Operacional – PQO conduzido pela BM&F, ressaltando que o Comitê autorizou, por prazo indeterminado, o uso dos Selos Retail, Web e Execution, tendo por base os resultados dos trabalhos de auditoria (data base de 05/04/2007, 22/06/2007 e 10/12/2007).

Dando prosseguimento ao seu plano de expansão, em setembro de 2009, a Planner Corretora de Valores adquiriu a carteira de clientes da Theca CCTVM. No ano de 2010, obteve aprovação da CVM para atuar como custodiante e escrituradora de cotas de fundos.

Por fim, no último trimestre do exercício de 2011, identificando uma oportunidade de mercado, a Planner Corretora de Valores realizou a criação de segmento independente para administração de recursos para investidores institucionais.

A Planner Corretora de Valores vem desenvolvendo iniciativas consistentes para que seu crescimento ocorra de forma sustentável. Estas iniciativas resultam na implantação de práticas de gestão focadas no desenvolvimento de pessoas e aprimoramento contínuo dos processos.

Gestor (e Instituição Consorciada)

A Mérito Investimentos S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, cj 21, Sala M, Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.632.652/0001-16, autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 12.486 de 26 de julho de 2012, é contratada para atuar como instituição responsável pela gestão da carteira do Fundo, além de ter sido contratada pelo Coordenador Líder como Instituição Consorciada para participar da oferta, nos termos da autorização conferida nos termos do artigo 30 da Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2014.

A empresa é uma gestora de recursos independente especializada na gestão de ativos imobiliários, constituída em maio de 2012 por uma equipe com experiência no mercado de capitais e no mercado imobiliário.

Os principais executivos da companhia são:

Alexandre Guilger Despontin

Formado em Engenharia Aeronáutica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA). Possui certificação de gestores ANBIMA – CGA e é autorizado perante a CVM para atuar como administrador de carteira de valores mobiliários. Possui 7 (sete) anos de experiência no mercado de capitais e no mercado imobiliário. É o diretor responsável pela administração de carteira de valores mobiliários e pela distribuição de cotas de fundos de investimentos geridos pela Gestora.

Luigi Mariani Filho

Formado em Engenharia Mecânica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP) e Mestre em Economia pelo Insper. Possui certificação de gestores ANBIMA – CGA e é autorizado perante a CVM para atuar como administrador de carteira de valores mobiliários. Possui 12 (doze) anos de experiência no mercado de capitais e no mercado imobiliário. É o diretor responsável pela gestão de risco e pelo compliance.

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na 4ª Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas pelo Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico, para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Planner Corretora de Valores exerce as funções de Coordenador Líder da Oferta e Administrador do Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Gestor (inclusive na qualidade de Instituição Consorciada)

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor (inclusive na qualidade de Instituição Consorciada)

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente

Na data deste prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento dos Coordenadores Contratados e das Instituições Consorciadas com os demais prestadores de serviços do Fundo

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas prestam ou poderão prestar serviços de distribuição de cotas de fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliários, (i) administrados pelo Administrador, ou (ii) cujas carteiras sejam geridas pelo Gestor, (iii) cujas ofertas públicas de distribuição sejam coordenadas pelo Coordenador Líder, (iv) cujas contas sejam auditadas pelo Auditor Independente, (v) cujos ativos sejam custodiados pelo Administrador, na qualidade de custodiante, (vi) cujas cotas sejam escrituradas pelo Administrador, na qualidade de Escriturador, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Não há nenhuma outra relação comercial relevante entre os participantes do Fundo e da Oferta que poderia de alguma forma resultar em um conflito de interesses entre os participantes. Reforça-se que as partes possuem completa independência na realização de suas respectivas atividades no âmbito do Fundo e da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

- ANEXO I** - CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO, E ALTEROU O REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO II** - CÓPIA DO INSTRUMENTO DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO
- ANEXO III** - REGULAMENTO DO FUNDO EM VIGOR
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VI** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VII** - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO
- ANEXO VIII** - MODELO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL QUE APROVOU A
OFERTA E A EMISSÃO, E ALTEROU O REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

24 MAIO 2017

MICROFILMAGEM
1956218

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

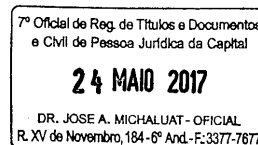
REALIZADA EM 16 DE MAIO DE 2017

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 16 de maio de 2017, às 16h15min, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sede da administradora do Fundo, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54 ("Administradora").
2. **CONVOCAÇÃO:** A convocação foi enviada a todos os cotistas do Fundo ("Cotistas") por meio de correio eletrônico, em 28 de abril de 2017, e disponibilizada no *website* da Administradora, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e da BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBovespa"), nos termos do item 10.2 e seguintes da versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como do Artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e do Artigo 67 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
3. **PRESENÇA:** Cotistas representando 38,8045% das cotas do Fundo ("Cotas"), conforme a Lista de Presença de Cotistas constante do Anexo I a esta ata. Presentes, ainda, representantes da Gestora (conforme abaixo definido) e da Administradora.
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Artur Martins de Figueiredo; e Secretário: Flavio Daniel Aguetoni.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) a permissão para que os Cotistas que se enquadrem nos incisos I a VI do §1º do Artigo 24 da Instrução CVM 472 possam votar na Assembleia; (ii) a realização da 4ª (quarta) emissão de Cotas, a serem objeto de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta Pública" e "Instrução CVM 400", respectivamente), bem como seus principais termos e condições, incluindo (a) o volume mínimo e máximo da Oferta Pública, limitado a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado o item (b) a seguir; (b) a possibilidade da emissão de lote adicional e de lote suplementar de Cotas, nos termos do Artigo 14, § 2º, e do Artigo 24 da Instrução CVM 400, respectivamente ("Lote Adicional" e "Lote Suplementar", respectivamente); (c) a possibilidade de distribuição parcial de Cotas no âmbito da

Oferta Pública; (d) o público alvo da Oferta Pública; (e) o preço de emissão e subscrição das novas Cotas; (f) o valor da taxa de ingresso devida pelos investidores que vierem a adquirir Cotas no âmbito da Oferta Pública (“Taxa de Ingresso”); (g) o regime de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Pública; (h) a destinação dos recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta Pública; (i) a contratação e remuneração dos prestadores de serviço que atuarão no âmbito da Oferta Pública (observados os itens (iii) e (iv) abaixo); e (j) a autorização para que a Administradora e a Gestora definam todos os demais termos e condições relacionados à Oferta Pública e adotem todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta Pública; (iii) a possibilidade da contratação da Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, para assumir a posição de intermediário líder responsável pela condução da Oferta Pública, e a definição de sua remuneração; (iv) a possibilidade da contratação da gestora da carteira do Fundo, a **Mérito Investimentos S.A.**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório nº 12.486, de 26 de julho de 2012 (“Gestora”), como distribuidora no âmbito da Oferta Pública, na qualidade de integrante do consórcio de distribuição, com base na autorização prevista no Artigo 30 da Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015 (“Instrução CVM 558”), fazendo jus à remuneração a ser acordada junto à instituição coordenadora líder da Oferta Pública; (v) a alteração da redação no item 11.3 do Regulamento, para que a Taxa de Ingresso seja definida em assembleia de geral Cotistas a cada emissão de Cotas; e (vi) a alteração e consolidação do Regulamento, para refletir as modificações que venham a ser aprovadas nos termos dos itens (ii) a (v) anteriores.

6. **DELIBERAÇÕES:** Em conformidade com o Artigo 20, §2º, da Instrução CVM 472, os Cotistas presentes, aprovaram e autorizaram, sem quaisquer restrições:

- (i) Os cotistas representando 55,4645% dos presentes, aprovaram, a permissão para que os Cotistas que se enquadrem nos incisos I a VI do §1º do Artigo 24 da Instrução CVM 472 possam votar na Assembleia;
- (ii) Os cotistas representando 74,4487% dos presentes, aprovaram, a realização da 4ª (quarta) emissão de Cotas, a serem objeto de Oferta Pública nos termos da Instrução CVM 400, cujos principais termos e condições encontram-se descritos abaixo:



2

A. Quantidade de Cotas da 4ª Emissão: serão emitidas, no máximo, 1.000.000 (um milhão) de novas Cotas observado o item B a seguir;

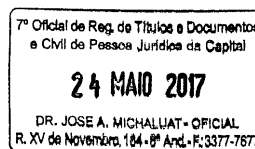
B. Lote Adicional e Lote Suplementar: será permitida a emissão de Lote Suplementar de até 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400, e de Lote Adicional de até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, totalizando a Oferta Pública a quantidade de até 1.350.000 (um milhão, trezentas e cinquenta mil) novas Cotas;

C. Preço de emissão: as Cotas da 4ª Emissão serão emitidas ao preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota;

D. Volume total da Oferta Pública: o montante total da Oferta Pública será de até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar a emissão do Lote Adicional e do Lote Suplementar, e de até R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), se considerados conjuntamente o Lote Adicional e o Lote Suplementar;

E. Distribuição parcial: fica autorizada a distribuição parcial de Cotas no âmbito da Oferta Pública, desde que observado o montante mínimo de 10.000 (dez mil) novas cotas, equivalente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo"), sem considerar a Taxa de Ingresso, sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo durante o período de distribuição, a Oferta Pública será cancelada. Nesta hipótese, caso o investidor já tenha efetuado a integralização de Cotas, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Pública. Na hipótese de distribuição parcial, deverá ser observado o previsto no Artigo 30 da Instrução CVM 400, e o saldo não colocado será cancelado pelo Administrador sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral;

F. Público alvo: a Oferta Pública será destinada a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo. No âmbito da Oferta Pública não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011;



3

G. Regime de colocação: as Cotas objeto da 4ª Emissão do Fundo serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM 400;

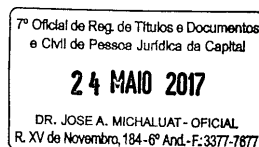
H. Destinação dos recursos: os recursos obtidos com a Oferta Pública serão destinados à aquisição de ativos imobiliários que se enquadrem na política de investimento do Fundo;

I. Despesas: fica aprovado que o Fundo incorra em despesas e comissões relacionadas à Oferta Pública, no seguinte formato: (a) comissão de coordenação e colocação correspondente a até 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) do valor das cotas efetivamente colocadas, correspondendo este custo a R\$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), assumindo a colocação do volume total da Oferta Pública (sem considerar a colocação das cotas objeto do Lote Adicional e do Lote Suplementar); e (b) demais custos, incluindo taxa de registro na CVM, na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e na BM&FBovespa, despesas com publicações e prospecto, assessoria jurídica e outras despesas correlatas, estimados em até R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais). Os custos da Oferta Pública serão arcados pelo Fundo;

J. Registro para negociação: as Cotas da 4ª Emissão serão registradas para negociação em mercado de bolsa operado pela BM&FBovespa;

K. Direito de preferência: terão direito de preferência para subscrição das Cotas da 4ª Emissão no contexto da Oferta Pública aqueles que forem titulares de Cotas emitidas pelo Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta Pública (“Direito de Preferência”). Os prazos e procedimentos para exercício do Direito de Preferência serão detalhados no prospecto da Oferta Pública. Cada Cota detida pelos Cotistas equivalerá ao Direito de Preferência de 1,5323016857 de Cota objeto da Oferta Pública;

L. Taxa de Ingresso: observada a deliberação descrita no item (v) abaixo, será cobrada dos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência uma Taxa de Ingresso no percentual de 6% (um por cento) sobre o preço de subscrição da Cota, e de 10% (dez por cento) sobre o preço de subscrição da Cota para os demais investidores que vierem a adquirir Cotas no âmbito da Oferta Pública;



4/

M. Investimento mínimo: a subscrição inicial mínima na Oferta Pública será de 25 (vinte e cinco) Cotas da 4ª Emissão, resultando num montante mínimo de investimento individual por investidor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), sem considerar a Taxa de Ingresso, exceção feita aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e ressalvadas as hipóteses de rateio de Cotas; e

N. Autorização: ficam a Administradora e a Gestora autorizadas a definir todos os demais termos e condições e adotar todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta Pública, incluindo, sem limitação, a contratação das instituições intermediárias, apresentação do pedido de registro da Oferta Pública à CVM e cumprimento de exigências, e celebração do contrato de distribuição das Cotas da 4ª Emissão;

(iii) Os cotistas representando 74,4487% dos presentes, aprovaram, a contratação da Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, para assumir a posição de intermediário líder responsável pela condução da Oferta Pública, nos termos do Artigo 31, inciso I, da Instrução CVM 472, fazendo jus ao comissionamento global equivalente a, no máximo, 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas que forem efetivamente colocadas pela Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder, no âmbito da Oferta Pública;

(iv) Os cotistas representando 74,4487% dos presentes, aprovaram, a contratação da Gestora como distribuidora no âmbito da Oferta Pública, na qualidade de integrante do consórcio de distribuição, com base na autorização prevista no Artigo 30 da Instrução CVM 558, fazendo jus à comissão de distribuição correspondente a, no máximo, 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o volume das Cotas por ela efetivamente liquidadas no âmbito da Oferta Pública;

(v) Os cotistas representando 74,4487% dos presentes, aprovaram, a alteração da redação do item 11.3 do Regulamento, a fim de que a Taxa de Ingresso aplicável em cada emissão de novas Cotas seja definida por deliberação dos Cotistas em cada assembleia de geral que aprovar as referidas emissões. Em razão do exposto acima, o item 11.3 do Regulamento passa a vigorar com a seguinte redação:



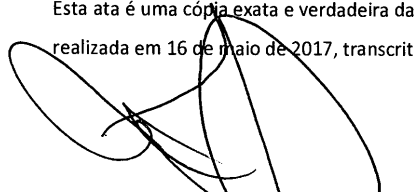
5

11.3 Taxa de Ingresso. Significa a taxa devida pelos Cotistas do Fundo quando da subscrição e integralização das Cotas, indicada no Boletim de Subscrição, equivalente a um percentual fixo sobre o montante integralizado pelo Cotista que exercer o direito de preferência e pelos demais que adquirirem Cotas no Mercado. A taxa de ingresso será definida em Assembleia Geral de Cotistas a cada emissão de cotas e poderá ser diferente para os Cotistas que exercerem o direito de preferência e para os demais que adquirirem no Mercado.

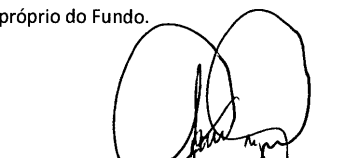
(vi) Os cotistas representando 74,4487% dos presentes, aprovaram, alterar e consolidar o Regulamento, notadamente os itens 9.2, 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3 e 11.3, para refletir as modificações aprovadas nos termos dos itens (ii) a (v) anteriores, que segue anexo à presente ata (Anexo II).

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer o uso e como não houve manifestação, os trabalhos da Assembleia foram suspensos, da qual foi lavrada a ata, aprovada e assinada pelo Presidente da Assembleia, pelos Cotistas presentes e por mim, Secretário que lavrei a ata. Na qualidade de Secretário da Assembleia declaro que a presente é cópia fiel da ata.

Esta ata é uma cópia exata e verdadeira da ata original da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 16 de maio de 2017, transcrita no livro próprio do Fundo.



Artur Martins de Figueiredo
Presidente



Flavio Daniel Agueroni
Secretário



7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.256/0001-04
José Antônio Michaluart - Oficial

| | | |
|--------------|----------------------|--|
| Emol. | R\$ 10.132,86 | Protocolado e prenotado sob o n. 1.956.218 em |
| Estado | R\$ 2.879,89 | 24/05/2017 é registrado, hoje, em microfilme |
| Ipesp | R\$ 1.971,11 | sob o n. 1.956.218 , em títulos e documentos. |
| R. Civil | R\$ 533,30 | Averbado à margem do registro n. 1828071 |
| T. Justiça | R\$ 695,43 | São Paulo, 24 de maio de 2017 |
| M. Público | R\$ 486,38 | |
| Iss | R\$ 212,38 | |
| Total | R\$ 16.911,35 | |

Seios e taxas
Recolhidos p/verba

José Antônio Michaluart - Oficial

ANEXO II

CÓPIA DO INSTRUMENTO DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DA
ATA DE ASSEMBLEIA GERAL QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11 JUL. 2017

MICROFILMAGEM
1959696

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DA
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
REALIZADA EM 16 DE MAIO DE 2017**

Pelo presente instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 (“**Fundo**”),

CONSIDERANDO QUE:

- I. em 16 de maio de 2017 foi realizada uma Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do Fundo (“**AGC**” e “**Cotistas**”, respectivamente) com o objetivo de, dentre outras, aprovar a quarta emissão de cotas do Fundo e a respectiva oferta pública de distribuição;
- II. conforme o apontado pela CVM no âmbito da Ação de Fiscalização CVM/GIE nº 126/2017, de 19 de junho de 2017, a ata da AGC apresenta inconsistência na contabilização do quórum de aprovação da matéria indicada no item 6(i) do documento, referente à permissão para que pudessem votar na AGC os Cotistas que se enquadrassem nos incisos I a VI do §1º do Artigo 24 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), sendo que, de acordo com os Artigos 20 e 24 da Instrução CVM 472, o quórum atingido não foi suficiente para aprovar a matéria em questão, ao contrário do que constou da ata da AGC;
- III. é necessária a retificação da redação constante do item 6 da ata da AGC, de forma a que o dispositivo passe a contemplar os percentuais corretos de aprovação das matérias objeto de deliberação dos Cotistas, observado que o fato descrito no item II acima não impacta de forma alguma a aprovação das demais matérias objeto da AGC (itens (ii) a (vi) do item 6 da ata da AGC), visto que, recalculando-se os quóruns alcançados, as respectivas deliberações foram aprovadas por 27,5940% do total das cotas emitidas, percentual superior, portanto, ao quórum mínimo de 25% das cotas emitidas determinado pelo Artigo 20, §1º, I, da Instrução CVM 472,

RESOLVE:

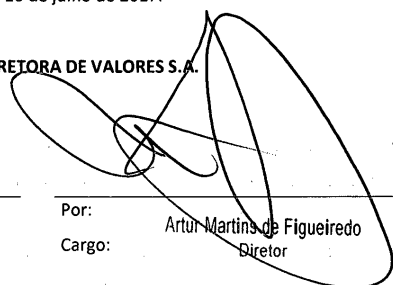
- (A) retificar a redação do item 6 da ata da AGC, de forma a que o dispositivo passe a contemplar os percentuais corretos de aprovação das matérias objeto de deliberação dos Cotistas, restando claro que, à parte da matéria indicada no subitem (i), todas as demais foram regularmente aprovadas pelos Cotistas, que representavam 27,5940% do total das cotas emitidas, percentual superior, portanto, ao quórum mínimo de 25% das cotas emitidas determinado pelo Artigo 20, §1º, I, da Instrução CVM 472; e
- (B) ratificar, de modo que restem inalterados e convalidados, os demais termos constantes da ata da AGC, cuja nova versão passa a vigorar nos termos do documento anexo ao presente instrumento (anexo I).

Estando assim deliberado, vai o presente instrumento particular assinado em 3 (três) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 10 de julho de 2017.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.


Por: _____
Cargo: **Viviane Rodrigues**
Diretora


Por: _____
Cargo: **Artur Martins de Figueiredo**
Diretor



7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.256/0001-04
José Antônio Michaluart - Oficial

| | | |
|--------------|-------------------|--|
| Emol. | R\$ 64,61 | Protocolado e prenotado sob o n. 1.959.696 em |
| Estado | R\$ 18,44 | 11/07/2017 e registrado, hoje, em microfilme |
| Ipesp | R\$ 12,56 | sob o n. 1.959.696 , em títulos e documentos. |
| R. Civil | R\$ 3,43 | Averbado à margem do registro n. 1828071 |
| T. Justiça | R\$ 4,42 | São Paulo, 11 de julho de 2017 |
| M. Público | R\$ 3,09 | |
| Iss | R\$ 1,35 | |
| Total | R\$ 107,90 | |

Selos e taxas
Recolhidos p/verba

José Antônio Michaluart - Oficial

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
14 JUL. 2017
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184-6º And.-F:3377-7677

ANEXO

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
REALIZADA EM 16 DE MAIO DE 2017**



MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") JUL. 2017

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

MICROFILMAGEM

11959696

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 16 DE MAIO DE 2017

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Em 16 de maio de 2017, às 16h15min, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sede da administradora do Fundo, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54 ("Administradora").
- 2. CONVOCAÇÃO:** A convocação foi enviada a todos os cotistas do Fundo ("Cotistas") por meio de correio eletrônico, em 28 de abril de 2017, e disponibilizada no *website* da Administradora, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e da BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBovespa"), nos termos do item 10.2 e seguintes da versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como do Artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e do Artigo 67 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
- 3. PRESENÇA:** Cotistas representando 38,8045% das cotas do Fundo ("Cotas"), conforme a Lista de Presença de Cotistas constante do Anexo I a esta ata. Presentes, ainda, representantes da Gestora (conforme abaixo definido) e da Administradora.
- 4. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Artur Martins de Figueiredo; e Secretário: Flavio Daniel Aguetoni.
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) a permissão para que os Cotistas que se enquadrem nos incisos I a VI do §1º do Artigo 24 da Instrução CVM 472 possam votar na Assembleia; (ii) a realização da 4ª (quarta) emissão de Cotas, a serem objeto de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta Pública" e "Instrução CVM 400", respectivamente), bem como seus principais termos e condições, incluindo (a) o volume mínimo e máximo da Oferta Pública, limitado a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado o item (b) a seguir; (b) a possibilidade de emissão de lote adicional e de lote suplementar de Cotas, nos termos do Artigo 14, § 2º, e do Artigo 24 da Instrução CVM 400, respectivamente ("Lote Adicional" e "Lote Suplementar", respectivamente); (c) a possibilidade de distribuição parcial de Cotas no âmbito da Oferta Pública; (d) o público alvo da Oferta Pública; (e) o preço de emissão e subscrição das novas Cotas; (f) o valor da taxa de ingresso devida pelos investidores que vierem a adquirir Cotas no âmbito da Oferta Pública ("Taxa de Ingresso"); (g) o regime de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Pública; (h) a destinação dos recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta Pública; (i) a contratação e remuneração dos prestadores de serviço que atuarão no âmbito da Oferta Pública (observados os itens (iii) e (iv) abaixo); e (j) a autorização para que a Administradora e a Gestora definam todos os demais termos e condições relacionados à Oferta Pública e adotem todas as

medidas necessárias para a consecução da Oferta Pública; (iii) a possibilidade da contratação da Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, para assumir a posição de intermediário líder responsável pela condução da Oferta Pública, e a definição de sua remuneração; (iv) a possibilidade da contratação da gestora da carteira do Fundo, a **Mérito Investimentos S.A.**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório nº 12.486, de 26 de julho de 2012 ("Gestora"), como distribuidora no âmbito da Oferta Pública, na qualidade de integrante do consórcio de distribuição, com base na autorização prevista no Artigo 30 da Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015 ("Instrução CVM 558"), fazendo jus à remuneração a ser acordada junto à instituição coordenadora líder da Oferta Pública; (v) a alteração da redação no item 11.3 do Regulamento, para que a Taxa de Ingresso seja definida em assembleia de geral Cotistas a cada emissão de Cotas; e (vi) a alteração e consolidação do Regulamento, para refletir as modificações que venham a ser aprovadas nos termos dos itens (ii) a (v) anteriores.

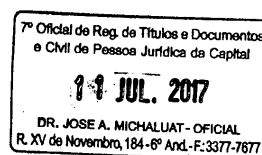
6. **DELIBERAÇÕES:** Em conformidade com o Artigo 20, §2º, da Instrução CVM 472, os Cotistas presentes deliberaram segundo o descrito abaixo:

(i) Cotistas representando 20,2273% do total das Cotas emitidas pelo Fundo manifestaram-se favoravelmente à permissão para que os Cotistas que se enquadrem nos incisos I a VI do §1º do Artigo 24 da Instrução CVM 472 ("Cotistas Conflitados") possam votar na Assembleia. Não foram considerados, para os fins da matéria em questão, os votos emitidos por Cotistas considerados como Cotistas Conflitados, para os fins do dispositivo acima referido. Diante dos requisitos regulamentares que disciplinam a aprovação da matéria, notadamente o Artigo 24, §2º, II, da Instrução CVM 472, c/c item 6.3.7 do Ofício-Circular CVM/SIN/Nº 5, de 21 de novembro de 2014, a participação de Cotistas Conflitados na Assembleia não foi aprovada;

(ii) Cotistas representando 27,5940% do total das Cotas emitidas pelo Fundo aprovaram a realização da 4ª (quarta) emissão de Cotas, a serem objeto de Oferta Pública nos termos da Instrução CVM 400, cujos principais termos e condições encontram-se descritos abaixo:

A. Quantidade de Cotas da 4ª Emissão: serão emitidas, no máximo, 1.000.000 (um milhão) de novas Cotas observado o item B a seguir;

B. Lote Adicional e Lote Suplementar: será permitida a emissão de Lote Suplementar de até 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400, e de Lote Adicional de até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, totalizando a Oferta Pública a quantidade de até 1.350.000 (um milhão, trezentas e cinquenta mil) novas Cotas;



C. Preço de emissão: as Cotas da 4ª Emissão serão emitidas ao preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota;

D. Volume total da Oferta Pública: o montante total da Oferta Pública será de até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar a emissão do Lote Adicional e do Lote Suplementar, e de até R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), se considerados conjuntamente o Lote Adicional e o Lote Suplementar;

E. Distribuição parcial: fica autorizada a distribuição parcial de Cotas no âmbito da Oferta Pública, desde que observado o montante mínimo de 10.000 (dez mil) novas cotas, equivalente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo"), sem considerar a Taxa de Ingresso, sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo durante o período de distribuição, a Oferta Pública será cancelada. Nesta hipótese, caso o investidor já tenha efetuado a integralização de Cotas, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Pública. Na hipótese de distribuição parcial, deverá ser observado o previsto no Artigo 30 da Instrução CVM 400, e o saldo não colocado será cancelado pelo Administrador sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral;

F. Público alvo: a Oferta Pública será destinada a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo. No âmbito da Oferta Pública não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011;

G. Regime de colocação: as Cotas objeto da 4ª Emissão do Fundo serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM 400;

H. Destinação dos recursos: os recursos obtidos com a Oferta Pública serão destinados à aquisição de ativos imobiliários que se enquadrem na política de investimento do Fundo;

I. Despesas: fica aprovado que o Fundo incorra em despesas e comissões relacionadas à Oferta Pública, no seguinte formato: (a) comissão de coordenação e colocação correspondente a até 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) do valor das cotas efetivamente colocadas, correspondendo este custo a R\$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), assumindo a colocação do volume total da Oferta Pública (sem considerar a colocação das cotas objeto do Lote Adicional e do Lote Suplementar); e (b) demais custos, incluindo taxa de registro na CVM, na ANBIMA



– Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e na BM&FBovespa, despesas com publicações e prospecto, assessoria jurídica e outras despesas correlatas, estimados em até R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais). Os custos da Oferta Pública serão arcados pelo Fundo;

J. Registro para negociação: as Cotas da 4ª Emissão serão registradas para negociação em mercado de bolsa operado pela BM&FBovespa;

K. Direito de preferência: terão direito de preferência para subscrição das Cotas da 4ª Emissão no contexto da Oferta Pública aqueles que forem titulares de Cotas emitidas pelo Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta Pública ("Direito de Preferência"). Os prazos e procedimentos para exercício do Direito de Preferência serão detalhados no prospecto da Oferta Pública. Cada Cota detida pelos Cotistas equivalerá ao Direito de Preferência de 1,5323016857 de Cota objeto da Oferta Pública;

L. Taxa de Ingresso: observada a deliberação descrita no item (v) abaixo, será cobrada dos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência uma Taxa de Ingresso no percentual de 6% (um por cento) sobre o preço de subscrição da Cota, e de 10% (dez por cento) sobre o preço de subscrição da Cota para os demais investidores que vierem a adquirir Cotas no âmbito da Oferta Pública;

M. Investimento mínimo: a subscrição inicial mínima na Oferta Pública será de 25 (vinte e cinco) Cotas da 4ª Emissão, resultando num montante mínimo de investimento individual por investidor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), sem considerar a Taxa de Ingresso, exceção feita aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e ressalvadas as hipóteses de rateio de Cotas; e

N. Autorização: ficam a Administradora e a Gestora autorizadas a definir todos os demais termos e condições e adotar todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta Pública, incluindo, sem limitação, a contratação das instituições intermediárias, apresentação do pedido de registro da Oferta Pública à CVM e cumprimento de exigências, e celebração do contrato de distribuição das Cotas da 4ª Emissão;

(iii) Cotistas representando 27,5940% do total das Cotas emitidas pelo Fundo aprovaram a contratação da Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, para assumir a posição de intermediário líder responsável pela condução da Oferta Pública, nos termos do Artigo 31, inciso I, da Instrução CVM 472, fazendo jus ao comissionamento global equivalente a, no máximo, 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas que forem efetivamente colocadas pela Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder, no âmbito da Oferta Pública;

(iv) Cotistas representando 27,5940% do total das Cotas emitidas pelo Fundo aprovaram a contratação da Gestora como distribuidora no âmbito da Oferta Pública, na qualidade de integrante do consórcio, de



distribuição, com base na autorização prevista no Artigo 30 da Instrução CVM 558, fazendo jus à comissão de distribuição correspondente a, no máximo, 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o volume das Cotas por ela efetivamente liquidadas no âmbito da Oferta Pública;

- (v) Cotistas representando 27,5940% do total das Cotas emitidas pelo Fundo aprovaram a alteração da redação do item 11.3 do Regulamento, a fim de que a Taxa de Ingresso aplicável em cada emissão de novas Cotas seja definida por deliberação dos Cotistas em cada assembleia de geral que aprovar as referidas emissões. Em razão do exposto acima, o item 11.3 do Regulamento passa a vigorar com a seguinte redação:

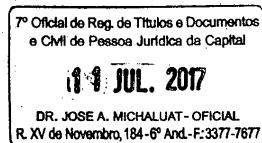
11.3 Taxa de Ingresso. Significa a taxa devida pelos Cotistas do Fundo quando da subscrição e integralização das Cotas, indicada no Boletim de Subscrição, equivalente a um percentual fixo sobre o montante integralizado pelo Cotista que exercer o direito de preferência e pelos demais que adquirirem Cotas no Mercado. A taxa de ingresso será definida em Assembleia Geral de Cotistas a cada emissão de cotas e poderá ser diferente para os Cotistas que exercerem o direito de preferência e para os demais que adquirirem no Mercado.

- (vi) Cotistas representando 27,5940% do total das Cotas emitidas pelo Fundo aprovaram alterar e consolidar o Regulamento, notadamente os itens 9.2, 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3 e 11.3, para refletir as modificações aprovadas nos termos dos itens (ii) a (v) anteriores, que segue anexo à presente ata (Anexo II).

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer o uso e, como não houve manifestação, os trabalhos da Assembleia foram suspensos, da qual foi lavrada a ata, aprovada e assinada pelo Presidente da Assembleia, pelos Cotistas presentes e por mim, Secretário que lavrei a ata. Na qualidade de Secretário da Assembleia declaro que a presente é cópia fiel da ata.

Esta ata é uma cópia exata e verdadeira da ata original da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 16 de maio de 2017, transcrita no livro próprio do Fundo.

* A ata da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 16 de maio de 2017 foi objeto de retificação e ratificação pela Administradora, por ato particular, em atendimento a solicitações realizadas pela CVM no âmbito da Ação de Fiscalização CVM/GIE nº 126/2017, de 19 de junho de 2017.



5

ANEXO III

REGULAMENTO DO FUNDO EM VIGOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

(iii) O item 10.5.3 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

10.5.3. *Os percentuais de que trata o item 10.5.2 acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.*

(iv) O item 10.10 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

10.10 *Não se aplica a vedação prevista no item 10.9 acima quando:*

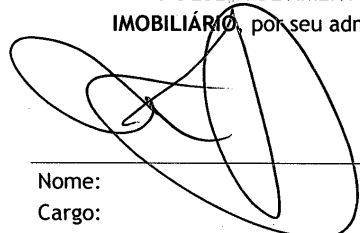
(...)

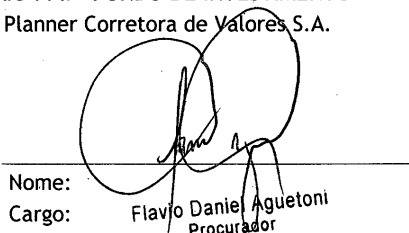
(v) Aprovar a alteração e reforma integral do regulamento do Fundo, que passa a vigorar com a redação constante do Anexo I ao presente ("Regulamento").


(vi) Registrar esta ato, juntamente com o Regulamento e seus anexos, no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 22 de junho de 2017.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, por seu administrador, Planner Corretora de Valores S.A.



Nome:
Cargo:


Nome:
Cargo: Flavio Daniel Aguetoni
Procurador

| | |
|---|---|
|  | 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.256/0001-04 José Antônio Michaluart - Oficial |
| Emol. | R\$ 263,05 |
| Estado | R\$ 75,02 |
| Ipesp | R\$ 51,10 |
| R. Civil | R\$ 14,09 |
| T. Justiça | R\$ 17,95 |
| M. Público | R\$ 12,52 |
| Iss | R\$ 5,51 |
| Total | R\$ 439,24 |

Selos e taxas
Recolhidos p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. **1.958.583** em
26/06/2017, registrado, hoje, em microfilme
sob o n. **1.958.583**, em títulos e documentos.
Averbado à margem do registro n. **1828071**
São Paulo, 26 de junho de 2017


José Antônio Michaluart - Oficial

**NOVA VERSÃO DO REGULAMENTO DO
MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 16.915.968/0001-88**

alterada e consolidada por ato particular do Administrador, em atendimento a exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários.

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica de Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

MICROFILMAGEM

1958583

91

ÍNDICE

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
26 JUN. 2017
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 8º And. - F-3377-7677

| | | |
|--------|--|----|
| I. | DO FUNDO | 1 |
| II. | DEFINIÇÕES | 1 |
| III. | PÚBLICO ALVO | 6 |
| IV. | DO OBJETIVO DO FUNDO | 6 |
| V. | DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS | 6 |
| VI. | DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO | 13 |
| VII. | DOS FATORES DE RISCO | 20 |
| VIII. | DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO | 23 |
| IX. | DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS | 25 |
| X. | DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS | 27 |
| XI. | DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE | 33 |
| XII. | DOS ENCARGOS DO FUNDO | 34 |
| XIII. | DAS INFORMAÇÕES | 35 |
| XIV. | DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS | 38 |
| XV. | DOS CONFLITOS DE INTERESSE | 38 |
| XVI. | DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 39 |
| XVII. | DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS | 40 |
| XVIII. | DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO | 41 |
| XIX. | DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR | 42 |
| XX. | DISPOSIÇÕES FINAIS | 44 |



REGULAMENTO

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

I. DO FUNDO

1.1 O MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, cujo objetivo está descrito no item 4.1 abaixo.

II. DEFINIÇÕES

2.1 Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

“Administrador”

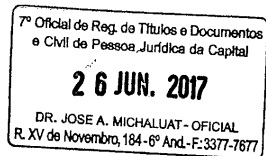
PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade por ações, com estabelecimento no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995;

“Assembleia Geral de Cotistas”:

é a assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo X deste Regulamento;

“Ativos Imobiliários”:

- i) Terrenos Seleccionados e unidades autônomas;
- ii) CEPAC;



“Auditor Independente”:

- iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e
- iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 5º andar, Consolação, CEP 01.050-030, inscrita no CNPJ/MF sob nº 54.276.936/0001.79, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários;

“BM&FBOVESPA”:

BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

“CEPAC”:

Certificados de Potencial Adicional de Construção, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

“Cotas”:

todas e quaisquer cotas de emissão do Fundo;

“Cotistas”:

os detentores de Cotas do FII, sendo que os Cotistas:

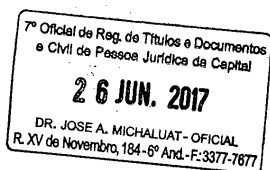
i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e

ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e

empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento do preço de integralização das Cotas que respectivamente subscreverem;

"Comitê de Investimentos":

os investimentos a serem realizados pelo Fundo serão analisados, aprovados e sujeitos a deliberação por um Comitê de Investimentos, que será composto por três membros indicados pela Gestora, a serem oportunamente indicados por esta. Todas as decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas pela unanimidade de seus integrantes, conforme definido no item 6.5 do presente Regulamento;



"CVM":

Comissão de Valores Mobiliários;

"Custodiante"

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., acima qualificada.

"Desenvolvimento Imobiliário":

atividade a ser exercida sob a responsabilidade da Empreendedora, com o intuito de promover e realizar, diretamente ou através de suas sociedades de propósito específico, edificações e benfeitorias nos Ativos Imobiliários adquiridos;

"Dia Útil":

qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado nacional;

"Dia Útil BM&FBOVESPA":

qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional, feriado no estado de São Paulo, feriado na cidade de São Paulo ou em dias que, por qualquer motivo, não houver expediente na BM&FBovespa;

1 1

“Empreendedora”:

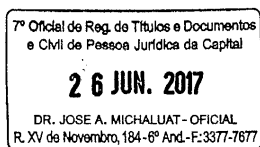
sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário nos termos da regulamentação vigente;

“Empreendimentos Imobiliários”:

os empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais a serem desenvolvidos nos Terrenos Seleccionados adquiridos pelo Fundo, sob a exclusiva responsabilidade da Empreendedora;

“Encargos do Fundo”:

são os custos e despesas descritos no item 12.1 deste Regulamento, que são de responsabilidade do Fundo e serão debitados automaticamente, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido do Fundo;



“Fundo”:

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII -
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

“Gestor”:

MÉRITO INVESTIMENTOS LTDA., sociedade com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 423, 6º andar, cj. 602, inscrita no CNPJ/MP sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.486, de 26 de julho de 2012;

“Investidores Qualificados”

investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539;

“Instrução CVM 400”:

Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

“Instrução CVM 555”:

Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014,

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": *a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;*

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) *o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.*

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica de Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica de Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": *a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;*

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) *o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.*

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica de Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e CMI de Pessoa Jurídica de Capital
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUN. 2017

ATO DO ADMINISTRADOR

MICROFILMAGEM
1958583

Pelo instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Fundo"), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização nº 126/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

(i) O item 2.1 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

2.1 (...)

"Representante(s) dos Cotistas": a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;

(ii) O item 6.7.1.2 do regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

6.7.1.2 (...)

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima, desde que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas por quorum qualificado caso configure potencial conflito de interesses.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

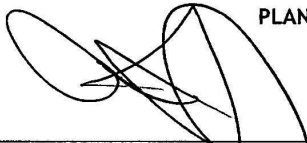


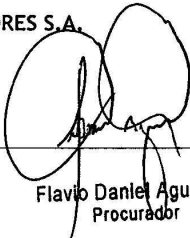
DECLARAÇÃO

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz - B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato devidamente representada de acordo com o seu Estatuto Social, na qualidade de instituição líder da oferta pública de distribuição de cotas da quarta emissão do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 ("Oferta", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARAR** que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas, na qualidade de instituição administradora do Fundo, por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo aplicará seus recursos e que integram o prospecto do Fundo e da Oferta são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; e (iii) o prospecto do Fundo e da Oferta contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 05 de junho de 2017.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
COORDENADOR LÍDER

Por: 
Cargo: Artur Martins de Figueiredo
Diretor

Por: 
Cargo: Flavio Daniel Aguetoni
Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

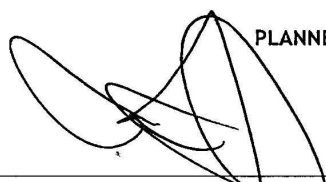
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

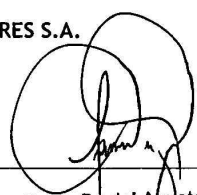


DECLARAÇÃO

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz - B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, neste ato devidamente representada de acordo com o seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.968/0001-88 (“Fundo”), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da quarta emissão do Fundo (“Cotas” e “Oferta”, respetivamente), **DECLARAR** que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto da Oferta contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) as informações constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira e contidas no prospecto da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 05 de junho de 2017.


PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
ADMINISTRADOR
Por: Artur Martins de Figueiredo
Cargo: Diretor


Por: Flavio Daniel Aguetoni
Cargo: Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

4ª EMISSÃO DE COTAS

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

A EXPECTATIVA DE RETORNO INSERIDA NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE FOI OBTIDA A PARTIR DE DETERMINADAS PREMISSAS. TAIS PREMISSAS SÃO INDICADORES ATUAIS UTILIZADOS PARA A REALIZAÇÃO DO PRESENTE DOCUMENTO, QUE PODEM NÃO SE CONCRETIZAR OU NÃO PERMANECER AS MESMAS DURANTE A OPERAÇÃO DO FUNDO, E, AINDA QUE SE CONCRETIZEM NO TODO OU EM PARTE, INÚMEROS OUTROS FATORES, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES REFERIDOS NO PROSPECTO, PODEM SER DETERMINANTES PARA QUE AS TAXAS ESPERADAS DE RETORNO NÃO SEJAM ALCANÇADAS.

O FUNDO ADOtará TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. O GESTOR UTILIZARÁ SUA EXPERIÊNCIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

1. Introdução

O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob nº 16.915.968/0001-88, com prazo de duração indeterminado, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., sociedade por ações, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54 (“Administrador”). O Fundo tem como objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos voltados para o desenvolvimento imobiliário.

O Fundo investe no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, que podem ser residenciais, comerciais ou de desenvolvimento urbano. Os investimentos são de longo prazo e buscam auferir ganhos por meio da compra desses ativos imobiliários, desenvolvimento e posterior venda. Também é possível que o Fundo realize investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, certificados de recebíveis imobiliários – CRI, letras de crédito

imobiliário - LCI, letras hipotecárias - LH e outros títulos de renda fixa para atender suas necessidades de liquidez.

A estratégia de investimento adotada pelo Fundo é buscar empreendimentos localizados em pólos de crescimento econômico e com potencial de expansão demográfica, através de parcerias firmadas com construtoras e incorporadoras que possuem conhecimento do mercado local, histórico de desenvolvimento de produtos semelhantes e excelência comprovada.

Em conjunto com a Empreendedora, a Mérito Investimentos S.A., sociedade com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 2º andar, cj. 21, sala M, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.486, de 26 de julho de 2012 ("Gestora") define as estratégias e divide a administração dos empreendimentos. Dessa maneira, a Gestora atua de forma ativa na gestão do projeto, como uma co-incorporadora/desenvolvedora.

O Fundo possuía um patrimônio líquido no valor de R\$ 67.202.229,82 (sessenta e sete milhões e duzentos e dois mil e duzentos e vinte e nove reais e oitenta e dois centavos) em 30 de abril de 2017, sendo que este montante está investido em 7 (sete) empreendimentos imobiliários e em ativos de liquidez. Em 16 de maio 2017, em assembleia realizada na sede do Administrador, foi aprovada a 4ª emissão de cotas do Fundo no montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar os lotes adicionais e suplementares ("4ª Emissão").

2. Objetivo

Este documento tem como objetivo principal apresentar o Estudo de Viabilidade do Fundo, com a descrição da metodologia utilizada, das premissas estabelecidas e dos resultados encontrados.

3. Metodologia

A metodologia aplicada na análise de viabilidade do Fundo está baseada na projeção dos fluxos de caixa dos ativos presentes na carteira atual do Fundo, dos fluxos de caixa dos novos ativos que deverão fazer parte da carteira de ativos do Fundo após a 4ª Emissão, assumindo uma oferta com volume de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), bem como das receitas financeiras, dos custos da 4ª Emissão e das despesas recorrentes do Fundo. O fluxo de caixa resultante será utilizado para que se possa encontrar o retorno esperado para o investidor.

4. Premissas

4.1. Premissas macroeconômicas

Taxas de juros e inflação foram extraídas a partir das taxas dos títulos públicos prefixados e atrelados ao IPCA.

4.2. Período de análise

Para a análise do Fundo, foi considerado um horizonte de tempo até 2025 contado a partir da data base estabelecida para abril de 2017. O Fundo tem prazo indeterminado de duração.

4.3. Premissas das receitas do Fundo

As receitas do Fundo são provenientes dos dividendos recebidos dos projetos investidos, do ganho de capital obtido na venda do ativo imobiliário, das receitas financeiras obtidas com a aplicação do caixa do Fundo e da taxa de ingresso quando da emissão e integralização de novas cotas do Fundo.

Desta maneira, para ser encontrado o fluxo de caixa consolidado dos ativos do Fundo, foi considerado o fluxo de caixa dos projetos da carteira atual do Fundo, somado a outros projetos hipotéticos, que serão adquiridos com os recursos advindos da 4ª Emissão. As características que diferenciam os projetos hipotéticos entre si são descritas a seguir:

- (i) projeto imobiliário no início do ciclo de desenvolvimento, com a incidência de riscos e taxas de retorno elevadas, e com fluxo de caixa negativo no início e meio do ciclo e positivo no final do ciclo;
- (ii) projeto imobiliário em fase intermediária do ciclo de desenvolvimento, com riscos e taxas de retornos moderados, menores em relação ao tipo de projeto do item (i), e com fluxo de caixa negativo no início, e positivo no meio e final do ciclo;
- (iii) projeto imobiliário em fase final do ciclo de desenvolvimento, com riscos e taxas de retorno reduzidas em relação a (i) e (ii), e com geração de caixa positivo; e
- (iv) diferentes prazos de investimento dos projetos.

O fluxo de caixa dos projetos foi projetado considerando o tipo de projeto imobiliário e premissas de velocidade de vendas, valor de venda, custo de construção, demais despesas dos projetos e previsões para juros e inflação, considerando o cenário atual de mercado. Tal resultado de fluxo de caixa dos projetos pode sofrer alteração relevante devido a significativa quantidade de fatores que podem alterar o fluxo e o andamento dos projetos.

4.4. Premissas das despesas do Fundo

As despesas do Fundo são definidas em dois grupos: (i) despesas da 4ª Emissão, e (ii) despesas recorrentes do Fundo.

4.4.1. Despesas 4ª Emissão de cotas

As despesas da 4ª Emissão de cotas são descritas na tabela a seguir, e serão desembolsadas pelo Fundo durante o período da oferta e no encerramento da oferta.

| DESPESAS E COMISSÕES DA OFERTA ¹ | CUSTO TOTAL DA OFERTA (R\$) | CUSTO UNITÁRIO POR COTA (R\$) | % EM RELAÇÃO AO VALOR TOTAL DA OFERTA |
|---|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Comissão de Coordenação e Colocação | R\$ 3.500.000,00 | R\$ 3,50 | 3,50% |
| Taxa de Registro na CVM, na ANBIMA e na BM&FBOVESPA | R\$ 360.000,00 | R\$ 0,36 | 0,36% |
| Despesas com Publicações e Prospecto | R\$ 150.000,00 | R\$ 0,15 | 0,15% |
| Assessoria Jurídica | R\$ 90.000,00 | R\$ 0,09 | 0,09% |
| Outras Despesas | R\$ 50.000,00 | R\$ 0,05 | 0,05% |
| TOTAL | R\$ 4.150.000,00 | R\$ 4,15 | 4,15% |

¹ Valores máximos estimados de despesas considerando a colocação total da oferta, sem considerar o lote adicional e o lote suplementar.

4.4.2. Despesas recorrentes

As despesas recorrentes do fundo estão descritas a seguir, em base anual:

- Taxa de administração e gestão: de 2,00% (dois por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculado com base em valores de mercado da cota do Fundo;
- Taxa de performance de 20% (vinte por cento) sobre a rentabilidade que exceder o CDI dos valores distribuídos em rendimentos aos cotistas do Fundo; e
- Outras Despesas: as despesas relacionadas à auditoria anual do Fundo, despesas com a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores Mercadorias e Futuros e outras despesas, foram estimadas em um montante aproximado de R\$ 1000.000,00 (cem mil reais) anualmente.

5. Análise dos Resultados e Conclusões

Com base na metodologia descrita no presente estudo de viabilidade, bem como nas premissas estabelecidas para os ativos, receitas e despesas do fundo, e considerando três diferentes volumes de colocação da oferta, temos os seguintes resultados:

Resultados Cenário 1

Neste cenário é considerado um volume de captação de R\$ 100.000.000,00. O *dividend yield* anual obtido em um horizonte de dez anos para este volume de captação é de 15,0%. O resultado obtido com as premissas adotadas é exibido no ANEXO I.

A fim de avaliar o resultado obtido com investimentos de níveis de risco equivalentes, um comparativo do *dividend yield* do Fundo (MFI11) com o *dividend yield* dos fundos imobiliários que compõem a carteira do IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários) está apresentado no ANEXO IV.

Resultados Cenário 2

Neste cenário é considerado um volume de captação de R\$ 50.000.000,00. O *dividend yield* anual obtido em um horizonte de dez anos para este volume de captação é de 15,0%. O resultado obtido com as premissas adotadas é exibido no ANEXO II.

A fim de avaliar o resultado obtido com investimentos de níveis de risco equivalentes, um comparativo do *dividend yield* do Fundo (MFII11) com o *dividend yield* dos fundos imobiliários que compõem a carteira do IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários) está apresentado no ANEXO IV.

Resultados Cenário 3

Neste cenário é considerado um volume de captação de R\$ 5.000.000,00. O *dividend yield* anual obtido em um horizonte de dez anos para este volume de captação é de 14,4%. O resultado obtido com as premissas adotadas é exibido no ANEXO III.

A fim de avaliar o resultado obtido com investimentos de níveis de risco equivalentes, um comparativo do *dividend yield* do Fundo (MFII11) com o *dividend yield* dos fundos imobiliários que compõem a carteira do IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários) está apresentado no ANEXO IV.

São Paulo, 31 de maio de 2017.

Página de assinaturas do Estudo de Viabilidade da oferta pública de distribuição das cotas da quarta emissão do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário



MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.

Gestor e Instituição Consorciada

Por: Alexandre Guilger Despontin

Cargo: Diretor Presidente

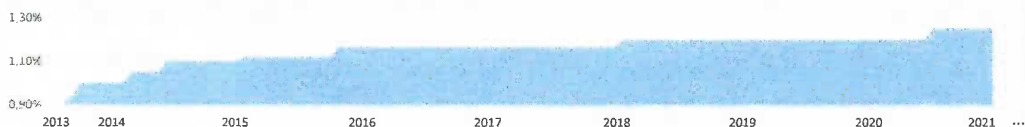
ANEXO I – Resultados Cenário 1

| Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Estudo de Viabilidade - Fluxo de Caixa Estimado ² | | | | | | | | | | |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | TOTAL |
| Fluxo Projetos | -71.020 | -4.683 | 33.338 | 21.492 | 35.567 | 45.487 | 4.835 | 26.166 | 187.374 | 278.557 |
| Maxhaus Santos | -3.000 | -3.000 | 7.500 | 7.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.000 |
| Way Parque das Nações | 3.853 | 5.369 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.222 |
| Residencial Campo Verde | 1.602 | 2.191 | 2.279 | 2.374 | 2.466 | 2.551 | 2.584 | 2.554 | 5.712 | 24.313 |
| Jardins da Serra | 760 | 996 | 323 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.079 |
| Terra Santa Cemitério Parque | 1.860 | 1.806 | 3.858 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.524 |
| Villa Bazzano | 287 | 357 | 347 | 352 | 227 | 174 | 79 | 136 | 0 | 1.960 |
| Terras da Estância | -2.817 | -3.069 | 2.315 | 6.942 | 7.740 | 6.533 | 8.909 | 0 | 0 | 26.553 |
| Dona Amélia | -7.860 | 1.572 | 2.886 | 844 | 2.823 | 18.272 | 0 | 0 | 0 | 18.539 |
| Hipotéticos 1 | -3.477 | 2.306 | 1.840 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 669 |
| Hipotéticos 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | -4.943 | 2.723 | -5.219 | -5.772 | 20.271 | 7.059 |
| Hipotéticos 3 | 0 | 0 | -8.000 | 5.650 | -3.153 | -13.095 | -6.889 | 14.975 | 28.488 | 17.976 |
| Hipotéticos 4 | -349 | -1.915 | -5.051 | -4.314 | 16.805 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.175 |
| Hipotéticos 5 | -6.325 | -19.709 | 10.735 | 11.391 | 12.063 | 11.718 | 5.317 | 0 | 0 | 25.189 |
| Hipotéticos 6 | -55.554 | 8.413 | 20.794 | 22.837 | 23.978 | 14.084 | 5.173 | 0 | 0 | 39.724 |
| Hipotéticos 7 | 0 | 0 | -6.487 | -26.312 | 12.063 | 12.792 | 13.649 | 13.289 | 8.846 | 27.840 |
| Hipotéticos 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | -458 | -3.065 | -6.601 | -5.452 | 20.507 | 4.932 |
| Hipotéticos 9 | 0 | 0 | 0 | -5.772 | -34.044 | 14.257 | 13.649 | 14.534 | 27.287 | 29.910 |
| Hipotéticos 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -21.459 | -25.814 | -8.096 | 76.262 | 20.893 |
| Fluxo Total Projetos - Rentabilidade esperada TIR de 20% a.a. | -71.020 | -4.683 | 33.338 | 21.492 | 35.567 | 45.487 | 4.835 | 26.166 | 187.374 | 278.557 |
| Receitas Financeiras e Taxa de Ingresso | 13.758 | 1.496 | 1.311 | 1.359 | 1.637 | 2.036 | 1.057 | 904 | 6.240 | 29.798 |
| Despesas da Oferta e Recorrentes | -6.765 | -5.427 | -5.852 | -5.551 | -5.435 | -5.398 | -5.621 | -5.650 | -5.588 | -51.286 |
| Saldo após Integralização 4ª Emissão | 120.471 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 120.471 |
| Distribuições de Rendimentos | -17.402 | -23.203 | -23.798 | -23.798 | -23.798 | -24.789 | -24.789 | -24.789 | -24.789 | -211.154 |
| Saldo em Caixa Final do Período | 39.043 | 7.226 | 12.225 | 5.728 | 13.698 | 31.035 | 6.517 | 3.149 | 166.385 | 166.385 |
| Distribuições de Rendimentos % base mensal | 1,17% | 1,17% | 1,20% | 1,20% | 1,20% | 1,25% | 1,25% | 1,25% | 1,25% | - |
| Distribuições de Rendimentos % CDI líquido de IR 15% ¹ | 183% | 187% | 171% | 166% | 165% | 170% | 172% | 170% | 175% | - |

¹ Projeção de CDI das curvas da BM&Fbovespa. Aplicação em % CDI com desconto de IR à alíquota de 15%.

² O resultado do fluxo de caixa do Fundo pode sofrer alteração relevante devido a significativa quantidade de fatores que podem alterar o andamento dos projetos.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS: HISTÓRICA E ESTIMADA (por cota)²



ANEXO II – Resultados Cenário 2

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Estudo de Viabilidade - Fluxo de Caixa Estimado²

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | TOTAL |
|--|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Fluxo Projetos | -49.919 | 8.482 | 24.442 | 15.379 | 22.388 | 34.023 | 14.992 | 20.215 | 121.975 | 211.979 |
| Maxhaus Santos | -3.000 | -3.000 | 7.500 | 7.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.000 |
| Way Parque das Nações | 3.853 | 5.369 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.222 |
| Residencial Campo Verde | 1.602 | 2.191 | 2.279 | 2.374 | 2.466 | 2.551 | 2.584 | 2.554 | 5.712 | 24.313 |
| Jardins da Serra | 760 | 996 | 323 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.079 |
| Terra Santa Cemitério Parque | 1.860 | 1.806 | 3.858 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.524 |
| Villa Bazzano | 287 | 357 | 347 | 352 | 227 | 174 | 79 | 136 | 0 | 1.960 |
| Terras da Estância | -2.817 | -3.069 | 2.315 | 6.942 | 7.740 | 6.533 | 8.909 | 0 | 0 | 26.553 |
| Dona Amélia | -7.860 | 1.572 | 2.886 | 844 | 2.823 | 18.272 | 0 | 0 | 0 | 18.539 |
| Hipotéticos 1 | -3.477 | 2.306 | 1.840 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 669 |
| Hipotéticos 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | -3.163 | 1.743 | -3.340 | -3.694 | 12.973 | 4.518 |
| Hipotéticos 3 | 0 | 0 | -5.120 | 3.616 | -2.018 | -8.381 | -4.409 | 9.584 | 18.232 | 11.504 |
| Hipotéticos 4 | -224 | -1.226 | -3.233 | -2.761 | 10.755 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.312 |
| Hipotéticos 5 | -5.349 | -4.205 | 2.290 | 2.430 | 2.573 | 2.500 | 11.134 | 2.500 | 0 | 13.874 |
| Hipotéticos 6 | -35.555 | 5.384 | 13.308 | 14.616 | 15.346 | 9.014 | 3.311 | 0 | 0 | 25.423 |
| Hipotéticos 7 | 0 | 0 | -4.152 | -16.840 | 7.720 | 8.187 | 8.735 | 8.505 | 5.662 | 17.818 |
| Hipotéticos 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | -293 | -1.961 | -4.224 | -3.489 | 13.125 | 3.156 |
| Hipotéticos 9 | 0 | 0 | 0 | -3.694 | -21.788 | 9.124 | 8.735 | 9.302 | 17.464 | 19.143 |
| Hipotéticos 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -13.733 | -16.521 | -5.182 | 48.808 | 13.371 |
| Fluxo Total Projetos - Rentabilidade esperada TIR de 20% a.a. | -49.919 | 8.482 | 24.442 | 15.379 | 22.388 | 34.023 | 14.992 | 20.215 | 121.975 | 211.979 |
| Receitas Financeiras e Taxa de Ingresso | 6.693 | 427 | 419 | 626 | 553 | 944 | 357 | 1.496 | 4.913 | 16.429 |
| Despesas da Oferta e Recorrentes | -3.639 | -3.783 | -4.117 | -3.907 | -3.826 | -3.800 | -3.956 | -3.976 | -3.930 | -34.933 |
| Saldo após Integralização 4ª Emissão | 70.471 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 70.471 |
| Distribuições de Rendimentos | -12.137 | -16.183 | -16.598 | -16.598 | -16.598 | -17.289 | -17.289 | -17.289 | -17.289 | -147.269 |
| Saldo em Caixa Final do período | 11.470 | 413 | 4.560 | 61 | 2.579 | 16.457 | 10.561 | 11.007 | 116.677 | 116.677 |
| Distribuições de Rendimentos % base mensal | 1,17% | 1,17% | 1,20% | 1,20% | 1,20% | 1,25% | 1,25% | 1,25% | 1,25% | - |
| Distribuições de Rendimentos % CDI líquido de IR 15% ¹ | 183% | 187% | 171% | 166% | 165% | 170% | 172% | 170% | 175% | - |

¹ Projeção de CDI das curvas da BM&Fbovespa. Aplicação em % CDI com desconto de IR à alíquota de 15%.

² O resultado do fluxo de caixa do Fundo pode sofrer alteração relevante devido a significativa quantidade de fatores que podem alterar o andamento dos projetos.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS: HISTÓRICA E ESTIMADA (por cota)²



ANEXO III – Resultados Cenário 3

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Estudo de Viabilidade - Fluxo de Caixa Estimado²

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | TOTAL |
|--|----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Fluxo Projetos | -11.140 | 5.323 | 13.302 | 18.853 | 6.182 | 29.618 | 13.561 | 12.056 | 53.893 | 141.648 |
| Maxhaus Santos | -3.000 | -3.000 | 7.500 | 7.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.000 |
| Way Parque das Nações | 3.853 | 5.369 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.222 |
| Residencial Campo Verde | 1.602 | 2.191 | 2.279 | 2.374 | 2.466 | 2.551 | 2.584 | 2.554 | 5.712 | 24.313 |
| Jardins da Serra | 760 | 996 | 323 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.079 |
| Terra Santa Cemitério Parque | 1.860 | 1.806 | 3.858 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.524 |
| Villa Bazzano | 287 | 357 | 347 | 352 | 227 | 174 | 79 | 136 | 0 | 1.960 |
| Terras da Estância | -2.817 | -3.069 | 2.315 | 6.942 | 7.740 | 6.533 | 8.909 | 0 | 0 | 26.553 |
| Dona Amélia | -7.860 | 1.572 | 2.886 | 844 | 2.823 | 18.272 | 0 | 0 | 0 | 18.539 |
| Hipotéticos 1 | -3.477 | 3.306 | 776 | 173 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 778 |
| Hipotéticos 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | -3.163 | 1.743 | -3.340 | -3.694 | 12.973 | 4.518 |
| Hipotéticos 3 | 0 | 0 | -5.120 | 3.616 | -2.018 | -8.381 | -4.409 | 9.584 | 18.232 | 11.504 |
| Hipotéticos 4 | -2.349 | -4.205 | 2.290 | 2.430 | 2.141 | 2.500 | 5.941 | 0 | 0 | 8.748 |
| Hipotéticos 5 | 0 | 0 | -4.152 | -5.378 | -3.741 | 8.187 | 8.022 | 6.966 | 3.850 | 13.754 |
| Hipotéticos 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | -293 | -1.961 | -4.224 | -3.489 | 13.125 | 3.156 |
| Fluxo Total Projetos - Rentabilidade esperada TIR de 20% a.a. | -11.140 | 5.323 | 13.302 | 18.853 | 6.182 | 29.618 | 13.561 | 12.056 | 53.893 | 141.648 |
| Receitas Financeiras e Taxa de Ingresso | 1.364 | 140 | 258 | 912 | 465 | 1.404 | 1.966 | 2.761 | 3.310 | 12.581 |
| Despesas da Oferta e Recorrentes | -1.410 | -2.303 | -2.555 | -2.427 | -2.378 | -2.362 | -2.351 | -2.364 | -2.333 | -20.483 |
| Saldo após Integralização 4ª Emissão | 25.471 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25.471 |
| Distribuições de Rendimentos | -7.399 | -9.865 | -10.118 | -10.118 | -10.118 | -10.118 | -10.118 | -10.118 | -10.118 | -88.087 |
| Saldo em Caixa Final do Período | 6.886 | 182 | 1.069 | 8.290 | 2.441 | 20.984 | 24.042 | 26.378 | 71.130 | 71.130 |
| Distribuições de Rendimentos % base mensal | 1,17% | 1,17% | 1,20% | 1,20% | 1,20% | 1,20% | 1,20% | 1,20% | 1,20% | - |
| Distribuições de Rendimentos % CDI líquido de IR 15% ¹ | 183% | 187% | 171% | 166% | 165% | 164% | 166% | 163% | 168% | - |

¹ Projeção de CDI das curvas da BM&Fbovespa. Aplicação em % CDI com desconto de IR à alíquota de 15%.

² O resultado do fluxo de caixa do Fundo pode sofrer alteração relevante devido a significativa quantidade de fatores que podem alterar o andamento dos projetos.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS: HISTÓRICA E ESTIMADA (por cota)²



ANEXO IV – Comparação com investimentos de níveis de risco equivalentes

Gráfico - Dividend Yield Anual X FIIs

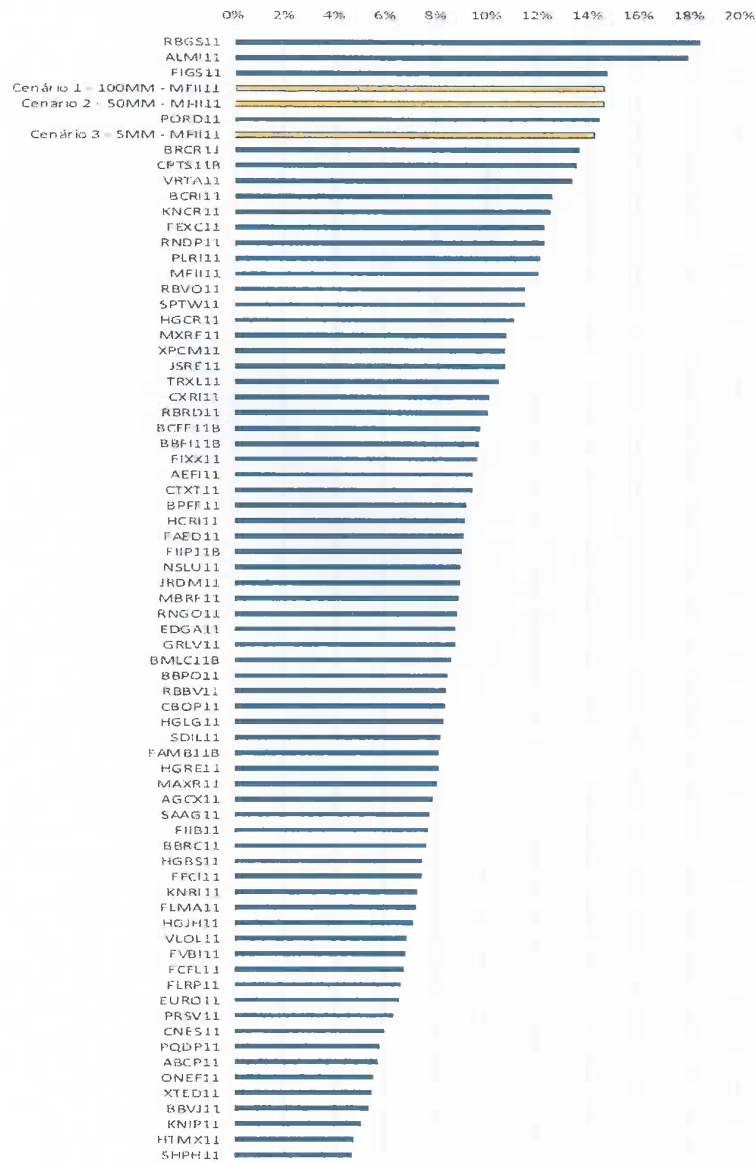


Tabela Fonte - Dividend Yield Anual X FIIs

| Carteira teórica do IRIX válida para o quadriest. Mai. a Ago. 2017 | | Distribuição de Rendimentos R\$/cota | | | | | | | | | | | | Preço Fechamento Mai/17 | Dividida Yield 12M | |
|--|----------------|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------------|--------------------|-----|
| Código de Negociação | Nome de Prêmio | mai/16 | jun/16 | jul/16 | ago/16 | set/16 | out/16 | nov/16 | dez/16 | jan/17 | fev/17 | mar/17 | abr/17 | | | |
| ABCP11 | FII ABC IMOB | 0,070 | 0,065 | 0,070 | 0,075 | 0,070 | 0,075 | 0,075 | 0,070 | 0,120 | 0,080 | 0,075 | 0,075 | 16,01 | 6% | |
| AEFI11 | FII AESAPAR | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,530 | 1,100 | 1,100 | 1,150 | 1,150 | 144,95 | 9% | |
| AGCX11 | FII AG CAIXA | 8,400 | 8,400 | 8,800 | 8,800 | 8,800 | 8,800 | 8,730 | 8,660 | 8,830 | 8,830 | 8,800 | 8,540 | 1.321,00 | 8% | |
| ALM111 | FII TORRE AL | n.a. | 24,330 | 24,300 | 24,240 | 24,390 | 24,390 | 24,090 | 24,200 | 24,320 | 24,830 | 85,720 | 0,370 | 1.700,00 | 10% | |
| BBFI1B | FII BB PROGR | 20,823 | 20,863 | 20,785 | 20,705 | 20,799 | 20,502 | 24,290 | 23,226 | 23,252 | 23,417 | 23,611 | 23,351 | 2.745,00 | 18% | |
| BBPO11 | FII BB PRGII | 0,878 | 0,878 | 0,878 | 0,955 | 0,955 | 0,955 | 0,955 | 1,365 | 0,955 | 0,955 | 0,955 | 0,955 | 137,05 | 8% | |
| BBRC11 | FII BB CORP | 0,670 | 0,940 | 0,700 | 0,790 | 0,790 | 0,790 | 0,790 | 1,020 | 0,800 | 0,830 | 0,830 | 0,840 | 127,75 | 8% | |
| BBVI11 | FII C JARDIM | 0,280 | 0,450 | 0,280 | 0,280 | 0,280 | 0,280 | 0,200 | 0,350 | 0,200 | 0,200 | 0,200 | 0,180 | 59,20 | 5% | |
| BCFF1B | FII BC FII | 0,920 | 0,600 | 0,560 | 0,550 | 0,550 | 0,520 | 0,540 | 0,540 | 0,550 | 0,550 | 0,550 | 0,550 | 71,35 | 10% | |
| BCRI11 | FII BEES CRI | 1,140 | 1,130 | 1,280 | 1,320 | 1,320 | 1,300 | 1,170 | 1,170 | 1,120 | 1,120 | 1,100 | 1,100 | 119,50 | 13% | |
| BMCL11B | FII BMBRC LC | 0,740 | 0,780 | 0,395 | 0,705 | 0,738 | 0,723 | 0,620 | 0,636 | 0,612 | 0,462 | 0,471 | 0,454 | 85,40 | 9% | |
| BMFI11 | FII ABS DUTO | 0,870 | 0,950 | 0,720 | 0,670 | 0,670 | 0,670 | 0,670 | 0,670 | 0,670 | 0,670 | 0,670 | 0,670 | 90,86 | 9% | |
| BRCP11 | FII C BRANCO | 5,154 | 0,850 | 0,990 | 0,800 | 0,800 | 0,800 | 0,780 | 0,750 | 0,740 | 0,740 | 0,964 | 0,760 | 0,670 | 102,50 | 14% |
| CBOP11 | FII CEO CCP | 5,200 | 5,200 | 5,200 | 4,900 | 4,900 | 4,900 | 4,900 | 4,900 | 4,900 | 4,900 | 4,900 | 4,900 | 4,900 | 713,50 | 8% |
| CEOC11 | FII CENESP | 0,690 | 0,722 | 0,530 | 0,525 | 0,399 | 0,408 | 0,405 | 0,869 | 0,257 | 0,518 | 0,277 | 0,364 | 91,50 | 6% | |
| CENP11 | FII CENESP | 0,690 | 0,722 | 0,530 | 0,525 | 0,399 | 0,408 | 0,405 | 0,869 | 0,257 | 0,518 | 0,277 | 0,364 | 91,50 | 6% | |
| CPTI1B | FII CAP1 SEC | 1,300 | 1,400 | 1,300 | 1,300 | 1,300 | 1,250 | 0,810 | 0,900 | 0,800 | 1,000 | 1,050 | 1,100 | 99,49 | 14% | |
| CTXT11 | FII C TEXTIL | 0,233 | 0,623 | 0,035 | 0,033 | 0,033 | 0,033 | 0,032 | 0,032 | 0,033 | 0,034 | 0,031 | 0,035 | 4,20 | 8% | |
| CRNI11 | FII CX RRAY | 9,000 | 9,900 | 11,980 | 8,000 | 8,000 | 8,000 | 8,000 | 8,000 | 8,396 | 8,000 | 7,301 | 7,600 | 1.010,00 | 10% | |
| EDG111 | FII GALERIA | 0,455 | 0,457 | 0,437 | 0,421 | 0,339 | 0,422 | 0,417 | 0,325 | 0,311 | 0,321 | 0,162 | 0,124 | 47,90 | 9% | |
| EURO11 | FII EUROPAR | 0,700 | 0,700 | 1,750 | 0,800 | 0,800 | 1,290 | 1,100 | 1,100 | 1,090 | 1,080 | 1,220 | 1,560 | 196,00 | 7% | |
| FAED11 | FII ANH EDUC | 1,539 | 1,548 | 1,572 | 1,549 | 1,548 | 1,563 | 1,537 | 1,546 | 1,635 | 1,657 | 1,632 | 1,637 | 207,99 | 9% | |
| FAMB11B | FII ALMIRANT | 30,469 | 33,536 | 31,267 | 31,609 | 31,692 | 33,334 | 35,094 | 36,005 | 42,097 | 31,731 | 33,188 | 37,841 | 5.000,00 | 8% | |
| FCPL11 | FII CAMPUSFL | 10,095 | 10,198 | 10,583 | 10,291 | 10,552 | 10,566 | 10,477 | 10,686 | 10,164 | 11,102 | 10,933 | 11,490 | 1.875,01 | 7% | |
| FEK111 | FII EXCELEN | 1,136 | 1,000 | 1,110 | 1,350 | 1,120 | 0,900 | 0,820 | 0,830 | 0,680 | 0,800 | 0,810 | 0,760 | 92,00 | 12% | |
| FFCJ11 | FII RIOB RC | 0,011 | 0,012 | 0,012 | 0,012 | 0,012 | 0,012 | 0,012 | 0,012 | 0,012 | 0,011 | 0,011 | 0,011 | 1,85 | 7% | |
| FGS111 | FII GEN SHOP | 0,833 | 0,833 | 0,833 | 0,833 | 0,833 | 0,833 | 0,833 | 0,833 | 0,833 | 0,833 | 0,833 | 0,833 | 67,66 | 15% | |
| FIBI11 | FII INDL BR | 1,500 | 2,750 | 2,920 | 1,900 | 2,200 | 2,250 | 2,530 | 2,550 | 2,800 | 2,210 | 2,260 | 2,270 | 365,01 | 8% | |
| FIIPI1B | FII RB CAP I | 1,331 | 1,347 | 1,337 | 1,338 | 1,297 | 1,256 | 1,286 | 1,260 | 1,270 | 3,602 | 1,264 | 1,263 | 196,99 | 9% | |
| FIXX11 | FII FATORFIX | 0,686 | 0,912 | 0,693 | 0,623 | 0,642 | 0,822 | 0,773 | 0,695 | 0,836 | 0,664 | 0,568 | 0,670 | 89,00 | 10% | |
| FLMA11 | FII S F LIMA | 0,017 | 0,012 | 0,014 | 0,013 | 0,012 | 0,013 | 0,012 | 0,012 | 0,014 | 0,011 | 0,015 | 0,011 | 2,17 | 7% | |
| FLRP11 | FII FLORIPA | 1,057 | 2,080 | 8,890 | 4,155 | 4,733 | 4,689 | 5,003 | 5,586 | 6,288 | 13,228 | 7,928 | 5,173 | 1.040,01 | 7% | |
| FWB111 | FII VBI 4440 | 0,521 | 0,568 | 0,602 | 0,500 | 0,735 | 0,541 | 0,562 | 0,552 | 0,667 | 0,516 | 0,418 | 0,399 | 96,85 | 7% | |
| GRLV11 | FII LOUVEIRA | 8,100 | 8,100 | 8,100 | 8,100 | 8,100 | 6,500 | 6,500 | 6,500 | 6,500 | 7,100 | 7,100 | 7,100 | 1.000,00 | 9% | |
| HCR111 | FII CRIANCA | 2,094 | 2,191 | 2,182 | 2,161 | 2,128 | 2,190 | 2,339 | 2,408 | 2,280 | 2,363 | 2,323 | 2,301 | 295,00 | 9% | |
| HGBS11 | FII CSHGSHOP | 13,800 | 13,800 | 13,800 | 13,800 | 13,800 | 13,800 | 13,800 | 13,800 | 13,800 | 13,800 | 12,400 | 12,400 | 2.980,00 | 7% | |
| HGCR11 | FII CSHG CRI | 9,500 | 9,500 | 11,500 | 9,000 | 9,000 | 9,000 | 9,000 | 9,000 | 12,000 | 9,000 | 9,000 | 9,000 | 1.035,00 | 11% | |
| HGHI11 | FII CSHGHSF | 7,800 | 7,800 | 7,800 | 7,800 | 7,800 | 7,500 | 7,500 | 7,500 | 7,500 | 7,500 | 7,500 | 7,500 | 1.285,01 | 7% | |
| HGLS11 | FII CSHG LOG | 8,700 | 8,700 | 8,700 | 8,700 | 8,700 | 8,700 | 8,700 | 8,700 | 8,700 | 8,700 | 8,700 | 8,700 | 1.255,00 | 8% | |
| HGRE11 | FII HG REAL | 10,100 | 10,100 | 10,100 | 10,100 | 10,100 | 10,100 | 10,100 | 10,100 | 10,100 | 10,100 | 9,400 | 9,400 | 1.485,00 | 8% | |
| HTMX11 | FII HOTEL MX | 0,500 | 0,407 | 0,512 | 1,158 | 0,688 | 0,473 | 0,381 | 0,389 | 0,485 | 0,302 | 0,172 | 0,266 | 120,01 | 5% | |
| JRDM11 | FII SHOPISUL | 0,760 | 0,760 | 0,760 | 0,760 | 0,667 | 0,531 | 0,507 | 0,555 | 0,760 | 0,485 | 0,506 | 0,485 | 87,00 | 9% | |
| JSRE11 | FII JS REAL | 0,940 | 0,970 | 0,980 | 0,930 | 0,950 | 0,920 | 0,900 | 0,860 | 0,890 | 0,930 | 0,830 | 0,830 | 101,99 | 11% | |
| KNCR11 | FII KINEA RI | 1,100 | 1,160 | 1,220 | 1,130 | 1,130 | 1,060 | 1,040 | 1,150 | 1,140 | 0,890 | 1,050 | 1,065 | 106,50 | 13% | |
| KNIP11 | FII KINEA IP | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,490 | 0,750 | 0,790 | 0,850 | 0,850 | 0,670 | 0,890 | 104,49 | 5% | |
| KNRF11 | FII KIF REAL | 0,000 | 0,000 | 0,004 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,005 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,96 | 1% | |
| KNRI11 | FII KINEA | 0,920 | 0,920 | 0,920 | 0,920 | 0,920 | 0,920 | 0,920 | 0,920 | 0,920 | 0,920 | 0,920 | 0,920 | 151,02 | 7% | |
| MAXR11 | FII MAX RET | 7,810 | 5,595 | 6,042 | 28,828 | 5,764 | 6,122 | 7,184 | 6,713 | 7,362 | 45,681 | 5,669 | 5,766 | 1.721,00 | 8% | |
| MBRF11 | FII MERC BR | 7,900 | 7,300 | 7,300 | 7,300 | 7,300 | 7,300 | 7,300 | 7,300 | 7,300 | 7,300 | 7,290 | 7,290 | 986,00 | 9% | |
| MFI111 | FII MERITO I | 1,170 | 1,170 | 1,170 | 1,170 | 1,170 | 1,170 | 1,170 | 1,170 | 1,170 | 1,170 | 1,170 | 1,170 | 136,70 | 12% | |
| MXRF11 | FII MAX REN | 0,085 | 0,105 | 0,126 | 0,080 | 0,080 | 0,080 | 0,080 | 0,080 | 0,080 | 0,080 | 0,080 | 0,090 | 9,74 | 11% | |
| NSUL11 | FII LOURDES | 1,706 | 1,697 | 1,888 | 1,950 | 1,876 | 1,438 | 1,451 | 1,488 | 1,510 | 1,491 | 1,505 | 1,495 | 217,00 | 9% | |
| ONEF11 | FII THE ONE | 4,000 | 4,000 | 3,900 | 3,900 | 3,900 | 3,900 | 3,900 | 5,400 | 6,400 | 5,700 | 5,700 | 6,000 | 1.050,00 | 6% | |
| PRJI11 | FII POLO I | 1,260 | 1,230 | 1,230 | 1,080 | 1,220 | 2,050 | 1,110 | 0,950 | 0,560 | 1,500 | 0,740 | 0,990 | 113,01 | 12% | |
| PORD11 | FII POLO CRI | 0,600 | 0,900 | 0,900 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 108,00 | 14% | |
| POPD11 | FII D PEDRO | 12,997 | 10,054 | 10,121 | 10,957 | 12,664 | 14,115 | 13,131 | 11,071 | 14,247 | 13,929 | 9,879 | 15,004 | 2.560,00 | 6% | |
| PRSV11 | FII P VARGAS | 3,380 | 3,160 | 3,270 | 3,370 | 3,400 | 3,250 | 1,880 | 2,000 | 1,980 | 1,850 | 1,750 | 1,690 | 490,00 | 6% | |
| RBVB11 | FII IHSF FRV | 0,509 | 0,693 | 0,868 | 0,433 | 0,611 | 0,523 | 0,159 | 0,339 | 0,267 | 0,387 | 0,451 | 0,421 | 67,00 | 8% | |
| RRGS11 | FII RB GSR I | 0,896 | 0,941 | 0,986 | 0,941 | 1,031 | 0,941 | 0,669 | 0,148 | 0,187 | 0,241 | 0,441 | 0,218 | 41,40 | 19% | |
| RBRD11 | FII RB II | 0,473 | 0,494 | 0,498 | 0,501 | 0,476 | 0,497 | 2,917 | 0,471 | 0,473 | 0,471 | 0,473 | 0,488 | 81,90 | 10% | |
| RBVO11 | FII RIOCBRI2 | 0,600 | 0,700 | 0,850 | 0,620 | 0,600 | 0,750 | 0,750 | 1,600 | 0,430 | 0,400 | 0,400 | 0,400 | 74,00 | 12% | |
| RNDP11 | FII BB R PAP | 10,545 | 10,545 | 11,605 | 11,075 | 12,136 | 11,075 | 10,483 | 10,369 | 10,714 | 11,385 | 8,665 | 10,504 | 1.049,90 | 12% | |
| RNGO11 | FII RIONEGRO | 0,730 | 0,730 | 0,730 | 0,740 | 0,650 | 0,650 | 0,650 | 0,650 | 0,650 | 0,620 | 0,600 | 0,600 | 90,01 | 9% | |
| SAAG11 | FII SANT AGE | 0,790 | 0,790 | 0,800 | 0,820 | 0,820 | 0,820 | 0,820 | 0,820 | 0,840 | 0,860 | 0,860 | 0,860 | 127,20 | 8% | |
| SDIL11 | FII SDI LOG | 0,600 | 0,600 | 0,590 | 0,550 | 0,550 | 0,660 | 0,660 | 0,700 | 0,520 | 0,520 | 0,520 | 0,520 | 84,50 | 8% | |
| SHIP11 | FII HIENOP | 3,300 | 3,400 | 3,400 | 3,300 | 3,400 | 3,400 | 3,300 | 3,300 | 3,300 | 5,800 | 3,500 | 3,500 | 907,00 | 5% | |
| SPTW11 | FII SP DOWNT | 0,833 | 0,833 | 0,833 | 0,833 | 0,833 | 0,833 | 0,535 | 0,535 | 0,535 | 0,535 | 0,535 | 0,535 | 71,35 | 12% | |
| TBOF11 | FII TBOFFICE | 0,210 | 0,203 | 0,183 | 0,220 | 0,300 | 0,220 | 0,233 | 0,211 | 0,220 | 0,263 | 0,249 | 0,266 | 71,90 | 4% | |
| THRA11 | FII BM THERA | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 102,98 | 0% | |
| TRXL11 | FII TRX LOG | 0,886 | 1,461 | 0,253 | 1,237 | 0,301 | 0,237 | 0,496 | 0,539 | 0,528 | 0,297 | 0,275 | 0,244 | 64,49 | 10% | |
| VLOL11 | FII OLIMPIA | 0,497 | 0,454 | 0,554 | 0,490 | 0,527 | 0,470 | 0,481 | 0,398 | 0,588 | 0,371 | 0,364 | 0,395 | 82,00 | 7% | |
| VRTA11 | FII FATOR VE | 1,334 | 1,405 | 1,439 | 1,366 | 1,376 | 1,376 | 1,333 | 1,184 | 1,175 | 1,147 | 1,030 | 1,030 | 113,00 | 13% | |
| XPCM11 | FII XP MACAE | 0,880 | 0,880 | 0,880 | 0,750 | 0,750 | 0,750 | 0,750 | 0,780 | 0,810 | 0,780 | 0,780 | 0,780 | 89,00 | 11% | |
| XTED11 | FII TRXE COR | 0,379 | 0,306 | 0,323 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 16,40 | 5% | |

(1) Quantidade teórica válida para o período de vigência da carteira, sujeita a alterações somente no caso de distribuição de proventos (dividendo, bonificação e subscrição) pelas empresas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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.
- Concluímos 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 | | | | |
| TOTAL DO ATIVO | 40.945 | 100,42 | 19.261 | 101,51 |
| PASSIVO | | | | |
| Encargos a Pagar | 172 | 0,42 | 285 | 1,51 |
| Rendimentos a distribuir | - | - | 206 | 1,09 |
| Taxa de administração | 172 | 0,42 | 79 | 0,42 |
| TOTAL DO PASSIVO | 172 | 0,42 | 285 | 1,51 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 40.773 | 100,00 | 18.976 | 100,00 |
| 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 |
| TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 40.945 | 100,42 | 19.261 | 101,51 |

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)

| | Cotas integralizadas | Reserva de lucro | Lucro acumulado | Total |
|---|-------------------------|---------------------|-----------------|---------------|
| 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.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII
CNPJ N°: 16.915.968/0001-88
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

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: 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 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 n° 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 1° de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM n° 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 n° 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM n° 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: 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 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: 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 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 | Privada | 11.538 | 445 | 445 |
| Itaú Soberano Referencial DI LP FI (i) | | 11.538 | 445 | 445 |
| Ações de Companhias fechadas | Privada | 9.633.336 | 33.938 | 40.190 |
| FTA Paulínea - PN (ii) | | 1 | 4.650 | 4.671 |
| FTA Iracemópolis - 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 |
| Total | | 9.644.874 | 34.383 | 40.635 |

| Títulos para negociação | 2015 | | | Sem vencimento |
|------------------------------------|----------|------------------|----------------|----------------|
| | Natureza | Quantidade | Valor de custo | Valor contábil |
| Cotas de fundos de investimento | Privada | 9.394 | 312 | 317 |
| Itaú Soberano Referencial DI LP FI | | 9.394 | 312 | 317 |
| Ações de Companhias fechadas | Privada | 7.203.436 | 14.474 | 18.755 |
| FTA Iracemópolis - 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 |
| Total | | 7.212.830 | 14.786 | 19.073 |

- (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: 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 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: 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 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: 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 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: 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 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: 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 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: 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 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

**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.



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(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 |
|--|-------------------|-------------------|
| CIRCULANTE | 19.261.463 | 15.350.368 |
| 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 |
| TOTAL DO ATIVO | 19.261.463 | 15.350.368 |
| PASSIVO | | |
| CIRCULANTE | 284.950 | 281.153 |
| Encargos a Pagar | 284.950 | 281.153 |
| Rendimentos a distribuir | 206.080 | 165.000 |
| Taxa de administração | 78.870 | 116.153 |
| TOTAL DO PASSIVO | 284.950 | 281.153 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 18.976.513 | 15.069.215 |
| 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 |
| TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 19.261.463 | 15.350.368 |

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> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Ativos financeiros de natureza imobiliária | | |
| Receitas de juros | 58.270 | 238.342 |
| Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária | 58.270 | 238.342 |
| <u>Resultado líquido das atividades imobiliárias</u> | <u>58.270</u> | <u>238.342</u> |
| Outros ativos financeiros | 3.304.761 | 2.029.158 |
| 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 |
| Outras receitas/despesas | (512.293) | (549.808) |
| 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) |
| LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO | <u>2.850.738</u> | <u>1.717.692</u> |
| Quantidade de cotas | 184.000 | 150.000 |
| Lucro líquido por cota | <u>15,49314</u> | <u>11,45128</u> |
| Rentabilidade % (lucro líquido/patrimônio líquido médio) | <u>15,81325</u> | <u>12,79632</u> |

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)

| | Cotas integralizadas | Reserva de lucros | (Lucros acumulados) | Total |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|-------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2013 | 12.270.000 | 59.963 | - | 12.329.963 |
| 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) | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2014 | 15.000.000 | 69.215 | - | 15.069.215 |
| 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) | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2015 | 18.400.000 | 576.513 | - | 18.976.513 |

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
AdministradorREINALDO 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 |
|---|------------------|--------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Lucro do exercício | 2.850.738 | 1.717.692 |
| Ajustes para reconciliar o resultado ao caixa gerado pelas atividades operacionais | | |
| 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 |
| | 6.048.282 | 3.985.192 |
| Decréscimo/acrécimo nos ativos e passivos operacionais | | |
| Títulos e valores mobiliários | (6.888.312) | (8.555.091) |
| Contas a receber de alugueis | - | - |
| 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 |
| Caixa líquido (aplicado nas) atividades operacionais | (974.283) | (4.451.818) |
| Das atividades de investimento | | |
| Propriedades para investimento | (58.270) | (238.342) |
| Caixa aplicado nas atividades de investimento | (58.270) | (238.342) |
| Das atividades de financiamento | | |
| Integralização de cotas | 3.400.000 | 2.730.000 |
| Distribuição de dividendos | (2.343.440) | (1.708.440) |
| Caixa (aplicado nas) proveniente das atividades de financiamento | 1.056.560 | 1.021.560 |
| Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa | 24.007 | (3.668.600) |
| Caixa e equivalentes de caixa | | |
| No início do exercício | 808 | 3.669.408 |
| No final do exercício | 24.815 | 808 |
| Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa | 24.007 | (3.668.600) |

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 | | | |
|--|----------|------------------|-------------------|------------------------------------|
| | Natureza | Quantidade | Valor de custo | Sem vencimento 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 |
| Total | | 7.212.830 | 14.791.044 | 19.072.982 |

| Títulos para negociação | 2014 | | | |
|--|----------|------------------|-------------------|------------------------------------|
| | Natureza | Quantidade | Valor de custo | Sem vencimento 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 |
| Total | | 5.283.811 | 11.651.005 | 13.349.858 |

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 consequentemente 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

**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 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 2014**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstração do resultado do exercício

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

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 2014, 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 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 2014, 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, 30 de março de 2015.



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
CNPJ(MF) 16.915.968/0001-88
Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ(MF) 00.806.535/0001-54

| BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | valores em reais | |
| ATIVO | 31/12/14 | 31/12/13 |
| CIRCULANTE | 15.350.368 | 12.497.184 |
| Disponibilidades | 808 | 1.366 |
| Bancos conta movimento | 316 | 714 |
| Conta corrente junto administradora | 492 | 652 |
| Aplicação interfinanceira de liquidez | - | 3.668.042 |
| Títulos livres | - | 3.668.042 |
| Títulos e valores mobiliários | 15.323.944 | 8.798.011 |
| LCI | 1.974.086 | - |
| Cotas de fundos de investimentos | 11.254 | 81.011 |
| Ações de Cias fechadas | 13.338.604 | 8.717.000 |
| Outros valores a receber | 25.616 | 29.765 |
| Despesas antecipadas | 25.616 | 29.765 |
| TOTAL DO ATIVO | 15.350.368 | 12.497.184 |
| PASSIVO | | |
| CIRCULANTE | 281.153 | 167.221 |
| Encargos a Pagar | 281.153 | 167.221 |
| Rendimentos a distribuir | 165.000 | 122.700 |
| Taxa de administração | 116.153 | 44.521 |
| TOTAL DO PASSIVO | 281.153 | 167.221 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | <u>15.069.215</u> | <u>12.329.963</u> |
| Cotas por classe | 15.000.000 | 12.270.000 |
| Cotas integralizadas | 15.000.000 | 12.270.000 |
| Reservas | 69.215 | 59.963 |
| Reservas de lucros | 69.215 | 59.963 |
| TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 15.350.368 | 12.497.184 |

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

| | Valores em Reais | |
|--|-------------------------|------------------|
| Períodos findos em: | 31/12/14 | 31/12/13 |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária | | |
| Receitas de juros | 238.342 | - |
| Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária | 238.342 | - |
| <u>Resultado líquido das atividades imobiliárias</u> | <u>238.342</u> | - |
| | | |
| Outros ativos financeiros | 2.029.158 | 1.164.751 |
| Ajuste ao valor de mercado | 1.208.877 | 489.981 |
| Resultado na venda | 181.188 | 282.398 |
| Renda de aplicações financeiras | 611.793 | 326.672 |
| Taxa de ingresso | 27.300 | 65.700 |
| Caixa e equivalente de caixa no início do exercício | | |
| Outras receitas/despesas | (549.808) | (474.353) |
| Despesa de taxa de administração | (360.000) | (300.000) |
| Despesa de taxa de performance | (86.153) | (14.521) |
| Despesa de auditoria | (16.667) | - |
| Taxa da CVM | (7.259) | (2.874) |
| Taxa de custódia | (18.994) | - |
| Prestação de serviços | (9.002) | (148.149) |
| Outras despesas administrativas | (12.980) | (7.442) |
| Outras receitas e (despesas) | (38.753) | (1.367) |
| | | |
| RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO | 1.717.692 | 690.398 |
| | | |
| Quantidade de cotas | 150.000 | 122.700 |
| | | |
| Lucro por cota | 11,45128 | 5,62672 |
| | | |
| Rentabilidade % (resultado líquido /patrimônio líquido médio) | 12,79632 | 5,59935 |

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

| | Valores em Reais | |
|--|-------------------------|--------------------|
| | 31/12/14 | 31/12/13 |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Títulos e valores mobiliários | (4.285.734) | (7.698.959) |
| Recebimento de outras rendas | 27.300 | 116 |
| Pagamento de taxa de administração | (374.521) | (270.000) |
| Pagamento de taxa da CVM | (7.200) | (3.150) |
| Pagamento de Auditoria e Consultoria | (20.356) | (134.657) |
| Pagamento de outros serviços | (27.531) | (18.311) |
| Demais pagamentos | (44.418) | (33.596) |
| Caixa líquido das atividades operacionais | (4.732.460) | (8.158.557) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento: | | |
| Recebimento líquido pela emissão de cotas | 2.730.000 | 12.335.700 |
| Amortização de cotas | - | (507.735) |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas | (1.666.140) | - |
| Caixa líquido das atividades de financiamento | 1.063.860 | 11.827.965 |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | (3.668.600) | 3.669.408 |
| Caixa e equivalente de caixa no início do exercício | 3.669.408 | - |
| Caixa e equivalente de caixa no final do exercício | 808 | 3.669.408 |
| TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA | (3.668.600) | 3.669.408 |

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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

| | Valores em Reais | | |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| | Cotas integralizadas | Lucros acumulados | Total |
| Saldos em 01 de março de 2013 | - | - | - |
| Integralização de cotas no período | 12.270.000 | | 12.270.000 |
| Resultado a distribuir | | (630.435) | (630.435) |
| Lucro do período | | 690.398 | 690.398 |
| Saldos em 31 de dezembro de 2013 | 12.270.000 | 59.963 | 12.329.963 |
| Integralização de cotas no período | 2.730.000 | | 2.730.000 |
| Lucro do período | | 1.717.692 | 1.717.692 |
| Distribuição de rendimentos | | (1.708.440) | (1.708.440) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2014 | 15.000.000 | 69.215 | 15.069.215 |

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: 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 2014 e período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(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 n° 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 aos fundos de investimento imobiliários 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 n° 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM n° 472/08, e suas alterações.

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 2014 e período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em Reais)

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.

3.2. Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

3.3 Títulos e Valores Mobiliários

Estão representados por Cotas de Fundos de Investimento e por Ações em Companhias Fechadas, pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

3.4. 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.

3.5. Apuração do resultado

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

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 2014 e período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em Reais)

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.

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.

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 2014 e período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em Reais)

4. Títulos e valores mobiliários

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

| Títulos para negociação | 2014 | | | Sem vencimento |
|-------------------------------------|----------|------------------|-------------------|-------------------|
| | Natureza | Quantidade | Valor de custo | Valor de Mercado |
| Cotas de fundos de investimento | Privada | 375 | 11.254 | 11.254 |
| Itaú Soberano Referencial DI LP FI | | 375 | 11.254 | 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 |
| Total | | 5.283.811 | 11.651.005 | 13.349.858 |

| Títulos para negociação | 2013 | | | Sem vencimento |
|-------------------------------------|----------|------------------|------------------|------------------|
| | Natureza | Quantidade | Valor de custo | Valor de Mercado |
| Cotas de fundos de investimento | Privada | 874 | 87.400 | 81.011 |
| FII XP Macae | | 874 | 87.400 | 81.011 |
| Ações de Companhias fechadas | Privada | 3.268.904 | 8.227.018 | 8.717.000 |
| GPL SCP Vanguarda - ON | | 80 | 1.017.812 | 1.030.812 |
| MAXCASA Empreend. Imobiliários - ON | | 3.268.689 | 3.268.689 | 3.704.440 |
| Miriade Construtora - ON | | 80 | 1.009.987 | 1.017.352 |
| Terra Brasilis Participações - ON | | 55 | 2.930.530 | 2.964.396 |
| Total | | 3.269.778 | 8.314.418 | 8.798.011 |

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.

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 2014 e período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em Reais)

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.

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2014 o patrimônio líquido está representado por 150.000 cotas (122.700 em 2013) com valor patrimonial de R\$100,461432 (R\$100,48869193 em 2013).

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 2014 e período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em Reais)

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 2014 o montante de R\$ 360.000 (R\$ 300.000 em 2013) a título de taxa de administração, e R\$ 86.153 (R\$ 14.521 em 2013) a título de taxa de performance.

9. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extra judiciais, 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 2014 e período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(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 % | |
|----------|---------------|--------------------|-----------|
| | | Fundo | |
| | | Mensal | Acumulada |
| 31/12/13 | 100,49 | - | - |
| 31/01/14 | 100,52 | 0,03 | 0,03 |
| 28/02/14 | 100,70 | 0,19 | 0,21 |
| 31/03/14 | 100,82 | 0,12 | 0,33 |
| 30/04/14 | 101,39 | 0,56 | 0,90 |
| 30/05/14 | 101,99 | 0,59 | 1,49 |
| 30/06/14 | 101,18 | 0,80 | 0,68 |
| 31/07/14 | 101,22 | 0,05 | 0,73 |
| 29/08/14 | 101,14 | (0,08) | 0,65 |
| 30/09/14 | 101,47 | (0,33) | 0,98 |
| 31/10/14 | 100,78 | (0,68) | 0,29 |
| 28/11/14 | 100,41 | (0,37) | (0,08) |
| 31/12/14 | 100,46 | 0,05 | (0,03) |

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 2014 e período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(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 2014 e período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(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 consequentemente 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 2014 o Fundo possuía além da taxa de administração mencionada na nota nº 8 um saldo a pagar de R\$116.153 (R\$ 44.521 em 2013) junto ao seu Administrador Planner Corretora de Valores S.A.

13. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

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%;

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 2014 e período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em Reais)

- (b) Em atendimento à Instrução CVM n° 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).

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT CRC 1 SP110330/O-6

**MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ nº 16.915.968/0001-88
Data da Demonstração: 31/12/2013

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 2013, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013, 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 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.

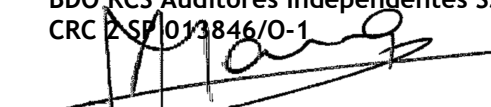
Opinião

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 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

São Paulo, 28 de março de 2014.



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

**MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I 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

BALANÇO PATRIMONIAL LEVANTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

Valores em Reais

| | |
|--|-------------------|
| ATIVO | 31/12/13 |
| CIRCULANTE | 12.497.184 |
| Disponibilidades | 1.366 |
| Bancos conta movimento | 714 |
| Conta corrente junto administradora | 652 |
| Aplicação interfinanceira de liquidez | 3.668.042 |
| Títulos livres | 3.668.042 |
| Títulos e valores mobiliários | 8.798.011 |
| Títulos livres | 8.798.011 |
| Outros valores a receber | 29.765 |
| Despesas antecipadas | 29.765 |
| TOTAL DO ATIVO | 12.497.184 |
| PASSIVO | |
| CIRCULANTE | 167.221 |
| Encargos a Pagar | 167.221 |
| Rendimentos a distribuir | 122.700 |
| Taxa de administração | 44.521 |
| TOTAL DO PASSIVO | 167.221 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 12.329.963 |
| Cotas por classe | 12.270.000 |
| Cotas integralizadas | 12.270.000 |
| Reserva de lucros | 59.963 |
| Reserva de lucros | 59.963 |
| TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 12.497.184 |

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

5

**MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I 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 DO RESULTADO

PERÍODO DE 01 DE MARÇO DE 2013 (INÍCIO DAS ATIVIDADES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2013

Valores em Reais

| | Período de: | 01/03/2013 a 31/12/2013 |
|--|-------------|-------------------------|
| Outros ativos financeiros | | 1.164.751 |
| Ajuste ao valor de mercado | | 489.981 |
| Resultado na venda | | 282.398 |
| Renda de aplicações financeiras | | 326.672 |
| Taxa de ingresso | | 65.700 |
| Outras receitas/despesas | | (474.353) |
| Despesa de taxa de administração | | (300.000) |
| Despesa de taxa de performance | | (14.521) |
| Taxa da CVM | | (2.874) |
| Prestação de serviços | | (148.149) |
| Outras despesas administrativas | | (7.442) |
| Outras despesas | | (1.367) |
| RESULTADO DO PERÍODO | | 690.398 |
| Quantidade de cotas | | 122.700 |
| Lucro por cota | | 5,63 |
| Rentabilidade % (lucro /patrimônio líquido) | | 5,60 |

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

MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I 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 DO FLUXO DE CAIXA
PERÍODO DE 01 DE MARÇO DE 2013 (INÍCIO DAS ATIVIDADES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2013
Valores em Reais

Período de: 01/03/2013 a 31/12/2013

| | |
|---|---------------------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | |
| Recebimento de juros e produto da venda de TVM, | 1.099.051 |
| Recebimento de outras rendas | 116 |
| Pagamento de taxa de administração | (270.000) |
| Pagamento de taxa da CVM | (3.150) |
| Pagamento de consultoria jurídica | (134.657) |
| Pagamento de outros serviços | (18.311) |
| Demais pagamentos | <u>(33.596)</u> |
| Caixa líquido proveniente das atividades operacionais | <u>639.453</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento: | |
| Recebimento líquido pela emissão de cotas | 12.335.700 |
| Distribuição de rendimentos | <u>(507.735)</u> |
| Caixa líquido proveniente da atividades de financiamento | <u>11.827.965</u> |
| Aumento de caixa e equivalentes de caixa | <u>12.467.418</u> |
| Caixa e equivalente de caixa no início do período | - |
| Caixa e equivalente de caixa no final do período | <u>12.467.418</u> |
| AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA | <u><u>12.467.418</u></u> |

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

MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I 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

PERÍODO DE 01 DE MARÇO DE 2013 (INÍCIO DAS ATIVIDADES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2013

Valores em Reais

| | <u>Cotas integralizadas</u> | <u>Reserva de Lucros</u> | <u>Lucros acumulados</u> | <u>Total</u> |
|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|
| Saldos em 01 de março de 2013 | - | - | - | - |
| Integralização de cotas no período | 12.270.000 | - | - | 12.270.000 |
| Lucro do período | - | - | 690.398 | 690.398 |
| Resultado a distribuir | - | - | (630.435) | (630.435) |
| Reserva de lucros | - | 59.963 | (59.963) | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2013 | 12.270.000 | 59.963 | - | 12.329.963 |

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

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a

31 de dezembro de 2013

(Em Reais)

1. Contexto operacional

O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário, 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 n° 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. Apresentação 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 1° de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM n° 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 n° 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM n° 472/08, e suas alterações.

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

3.1. Disponibilidades

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

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a

31 de dezembro de 2013

(Em Reais)

3.2. Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

3.3 Títulos e Valores Mobiliários

Estão representados por Cotas de Fundos de Investimento e por Ações em Companhias Fechadas, pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

3.4. 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.

3.5. 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: n° 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a

31 de dezembro de 2013

(Em 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 | 2013 | | | Sem vencimento |
|-------------------------------------|----------|------------------|------------------|------------------|
| | Natureza | Quantidade | Valor de custo | Valor de Mercado |
| Cotas de fundos de investimento | Privada | 874 | 87.400 | 81.011 |
| FII XP Macae | | 874 | 87.400 | 81.011 |
| Ações de Companhias fechadas | Privada | 3.268.904 | 8.227.018 | 8.717.000 |
| GPL SCP Vanguarda - ON | | 80 | 1.017.812 | 1.030.812 |
| MAXCASA Empreend. Imobiliários - ON | | 3.268.689 | 3.268.689 | 3.704.440 |
| Miriade Construtora - ON | | 80 | 1.009.987 | 1.017.352 |
| Terra Brasília Participações - ON | | 55 | 2.930.530 | 2.964.396 |
| Total | | 3.269.778 | 8.314.418 | 8.798.011 |

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.

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

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a

31 de dezembro de 2013

(Em Reais)

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.

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2013 o patrimônio líquido está representado por 122.700 cotas com valor patrimonial de R\$ 100,48869193.

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:

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

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a

31 de dezembro de 2013

(Em Reais)

- 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 2013 o montante de R\$ 300.000 a título de taxa de administração; e, R\$ 14.521 a título de taxa de performance.

9. Demandas judiciais

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

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 % Fundo | |
|----------|---------------|-----------------------------|-----------|
| | | Mensal | Acumulada |
| 01/03/13 | 100,00 | | |
| 31/03/13 | 99,92 | (0,08) | (0,08) |
| 30/04/13 | 99,48 | (0,43) | (0,52) |
| 31/05/13 | 99,52 | 0,03 | (0,48) |
| 30/06/13 | 99,62 | 0,10 | (0,38) |
| 31/07/13 | 100,01 | 0,39 | 0,01 |
| 31/08/13 | 100,45 | 0,44 | 0,45 |
| 30/09/13 | 100,28 | (0,17) | 0,28 |
| 31/10/13 | 100,44 | 0,16 | 0,44 |
| 30/11/13 | 100,50 | 0,06 | 0,50 |
| 31/12/13 | 100,49 | (0,01) | 0,49 |

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

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a

31 de dezembro de 2013

(Em Reais)

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;
- (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: n° 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a

31 de dezembro de 2013

(Em 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;
- (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.

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

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a

31 de dezembro de 2013

(Em Reais)

12. Transações com partes relacionadas

O Fundo não possui transações com partes relacionadas.

13. Outras informações

- (a) O Fundo apresentou, no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 uma rentabilidade de 5,07% sobre o seu patrimônio líquido;
- (b) 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%;
- (c) Em atendimento à Instrução CVM n° 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;
- (d) 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

ANEXO VII

MODELO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CÊNCIA DE RISCO
MÉRITO DESENVOLVIMENTO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 16.915.968/0001-88

Identificação do investidor:

| | | | |
|---|--------------|------|-----------------|
| Nome completo / Razão Denominação social: | | | Telefone/Fax: |
| Endereço: | Complemento: | CEP: | Cidade/UF/País: |

Informações do investidor pessoa física

| | | | |
|-----------------------|---------------------|---------------|------------|
| Nacionalidade: | Data de nascimento: | Estado civil: | Profissão: |
| Cédula de identidade: | Órgão Emissor: | CPF/MF: | E-mail: |

Informações do investidor institucional

| | | | |
|--|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| CNPJ/MF: | | | |
| Representantes legais: | | Telefone/Fax do representante legal: | |
| Cédula de identidade do representante legal: | Órgão Emissor: | CPF/MF do representante legal: | E-mail do representante legal: |
| Procurador (conforme aplicável): | | | Telefone/Fax: |
| Nacionalidade do procurador: | Data de nascimento do procurador: | Estado civil do procurador: | Profissão do procurador: |
| Cédula de identidade do procurador: | Órgão emissor: | CPF/MF do procurador: | E-mail do procurador: |

| | | |
|---|----------|---------------|
| O INVESTIDOR É REPRESENTADO, NESTE ATO, PELO COORDENADOR LÍDER, PELO COORDENADOR CONTRATADO OU PELA INSTITUIÇÃO CONSORCIADA ABAMDO QUALIFICADA | | |
| Razão/denominação social: | CNPJ/MF: | Telefone/Fax: |

| | | | | |
|--|----------------|--------------|---------|---------------|
| Endereço: | | Complemento: | CEP: | Cidade/UF: |
| Representantes legais/procurador do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado ou da Instituição Consorciada (procuração anexa): | | | | Telefone/Fax: |
| Cédula de identidade: | Órgão Emissor: | CPF/MF: | E-mail: | |

O investidor, acima qualificado ("Investidor"), na qualidade de subscritor de cotas da quarta emissão do MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Cotas" e "Fundo", respectivamente), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo seu regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, administrado pela PLANNER OBRATEIRA DE VALORES S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – 831, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 ("Administrador"), vem pelo presente Termo de Adesão ao Regulamento ("Termo de Adesão"):

I. Declarar que:

- a) Recebeu, leu e compreendeu este Termo de Adesão, a versão vigente do Regulamento e do prospecto da oferta pública das Cotas ("Prospecto" e "Oferta", respectivamente), devidamente atualizadas, incluindo, sem limitação, os capítulos e seções referentes ao objetivo e política de investimento do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e seus cotistas estão sujeitos, estando ciente e concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formaliza aqui a sua adesão ao Regulamento, em caráter irrevogável e irretirável, sem quaisquer restrições;
- b) Fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo e, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com o investimento nas Cotas;
- c) Teve amplo acesso às informações que julga necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas fornecidas no Prospecto;

- d) O investimento nas Cotas é adequado à sua situação financeira, ao seu nível de sofisticação, ao seu perfil e estratégia de investimento;
- e) Obriga-se a manter sua documentação atualizada, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que o Administrador não poderá realizar o pagamento de amortizações das Cotas de sua titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação;
- f) Tem pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e legislação e regulamentação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;
- g) Os recursos que serão utilizados na integralização de suas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida;
- h) Está ciente de que as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, em uma única vez, mediante transferência eletrônica da conta corrente bancária ou conta de investimento aberta ou mantida pelo investidor junto ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado ou à Instituição Consorciada, nas datas de Liquidação indicadas no Prospecto; e
- i) Obriga-se a prestar ao Administrador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por ele solicitadas.

II. Declarar que está de acordo e ciente:

- a) do objetivo e da política de investimento adotada pelo Fundo, inclusive de que os recursos correspondentes ao capital a ser investido serão aplicados preponderantemente nos seguintes "Ativos Imobiliários": (a) terrenos e unidades autônomas; (b) Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; (c) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e (d) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- b) da composição da carteira do Fundo ("Carteira");
- c) de (i) todos os riscos envolvidos em uma aplicação no Fundo; (ii) que todos os ativos componentes da Carteira poderão, em um primeiro momento, ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento em fundos de investimento; (iii) o Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico; e (iv) não há qualquer

indicação na política de investimento do Fundo sobre a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, sendo assim, a Carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, inclusive em único ativo e/ou imóvel, estando este exposto aos riscos inerentes a essa situação;

- d) dos valores de responsabilidade do Administrador e daqueles a serem pagos a título de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Ingresso e aos demais encargos do Fundo;
- e) DE QUE O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DE SUAS COTAS;
- f) da existência de quóruns qualificados para aprovação de certas matérias pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como quanto à possibilidade de serem realizadas algumas alterações no Regulamento sem prévia deliberação por referida Assembleia Geral de Cotistas, por força de regulamentação legal posterior;
- g) de que o cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável, (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos detidos pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever;
- h) de que não há limitação de subscrição ou aquisição, no mercado primário ou secundário, de Cotas por qualquer investidor, observado que, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- i) de que, de acordo com a Lei nº 11.933, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, os dividendos distribuídos aos cotistas e os ganhos de capital auferidos pelo Fundo somente são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento) caso o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, não sendo concedido ao cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- j) de que todos os rendimentos que vierem a ser distribuídos a partir do momento da primeira Data de Liquidação serão distribuídos em igualdade de condições para todos os cotistas do Fundo, independentemente, portanto, da Data de Liquidação em que cada Cota houver sido integralizada;

- l) de que os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantias do Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas do Fundo também poderão estar sujeitos, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas por ocasião de variação e perda do patrimônio líquido do Fundo;
- l) de que, não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista do Fundo. O Administrador, o Gestor ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas do Fundo quando da amortização ou resgate de Cotas;
- m) de que a existência de rentabilidade/performance do Fundo no passado não constitui garantia de rentabilidade/performance futura;
- n) de que a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros do Fundo;
- o) de que, sem prejuízo das divulgações relativas à Oferta através dos websites do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 (conforme abaixo definido) e da CVM, as divulgações relativas à Oferta poderão ser disseminadas, também, (i) por meio de anexo resumido publicado no jornal Valor Econômico, no qual serão indicados os websites onde os investidores poderão obter as informações detalhadas e completas, por meio de *hyperlink*, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ou (ii) por meio de correio eletrônico, de modo a garantir aos cotistas do Fundo e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas;
- p) de que a distribuição primária das Cotas será realizada no mercado de balcão não organizado, sendo a negociação e a integralização de Cotas liquidada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
- q) de que as Cotas integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa administrado pela B3, sendo certo que somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após o encerramento da Oferta; e

- r) de que os cotistas do Fundo não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

III. Informar, ademais, que todas as comunicações a lhe serem enviadas pelo Administrador deverão ser encaminhadas para o seu e-mail indicado no preâmbulo deste Termo de Adesão, estando de acordo com tal método de comunicação e comprometendo-se a informar ao Administrador qualquer alteração com relação a este e-mail e/ou a pessoa de contato.

IV. Responsabilizar-se pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexactidão ou imprecisão das referidas declarações.

V. Não obstante as declarações prestadas no âmbito do item II, acima, declarar:

- a) que a celebração deste Termo de Adesão e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Termo de Adesão, dos quais o Investidor seja parte ou aos quais o Investidor esteja vinculado;
- b) se aplicável, que está devidamente constituído e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação aplicável, estando devidamente autorizado a operar;
- c) se aplicável, que está devidamente autorizado e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Termo de Adesão, à assunção e cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto; e
- d) se aplicável, que os representantes legais que assinam este Termo de Adesão têm poderes estatutários e/ou estão legitimamente outorgados para assumir em nome do Investidor as obrigações estabelecidas neste Termo de Adesão.

VI. Reconhecer:

- a) a validade das ordens solicitadas por ele ou por seus representantes devidamente nomeados via fac-símile, e-mail e/ou telefone (ordens verbais), constituindo os registros contábeis realizados pelo Administrador prova irrefutável de transmissão dessas ordens, em todos os seus detalhes; e
- b) sua inteira e exclusiva responsabilidade sobre as ordens verbais suas ou de seus representantes devidamente nomeados, ou transmitidas por ele ou por seus representantes devidamente nomeados via fac-símile e/ou via e-mail, isentando desde já o Administrador de qualquer responsabilidade, custos,

encargos e despesas advindos de reclamações ou litígios de qualquer natureza, relativos ou decorrentes da execução das referidas ordens.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Prospecto e/ou Regulamento.

[LOCAL], [DATA].

[NOME DO INVESTIDOR]

[por procuração [NOME DO COORDENADOR LÍDER/
COORDENADOR CONTRATADO/INSTITUIÇÃO CONSIGNADA]]

Investidor

Por:

Por:

Cargo:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Gestor e Instituição Consorciada

MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.

Avenida Horácio Lafer, nº 160, 2º andar, cj. 21, sala M, Itaim Bibi, CEP 04538-080, São Paulo - SP

Administrador e Coordenador Líder

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz - B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

Assessor Legal

FREITASLEITE ADVOGADOS

Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia, CEP 04552-040, São Paulo - SP

Auditores Independentes do Fundo

BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES

Rua Major Quedinho, nº 90, 3º andar, Consolação, CEP 01050-030, São Paulo - SP



(11) 3121-5555