

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

CNPJ nº 16.195.968/0001-88

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do  
Relatório dos Auditores Independentes 31 de  
dezembro de 2021

# **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

## **Índice**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis .....	3
Balanços patrimoniais .....	8
Demonstração dos resultados do exercício.....	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstração dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....	12

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

Aos Quotistas e ao Administrador do

### **Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 16.915.968/0001-88

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

### **Opinião**

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 2021 e as suas 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 2021 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 investimentos imobiliários.

### **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 (CFC) 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 sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### **Investimentos em sociedade limitada**

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo detinha o investimento em Sociedade Limitada cujo montante representava 62,61% do patrimônio líquido do Fundo.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5(b) o Fundo avalia este investimento pelo método de equivalência patrimonial tomando como base as informações contábeis dos investimentos. Devido a representatividade desse ativo consideramos este tema um dos principais assuntos de auditoria.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria consistiram em abordar o risco de existência e mensuração dos ativos e passivos que compõem os investimentos, a avaliação e comprovação das principais movimentações financeiras contabilizadas no período, a avaliação das práticas contábeis adotadas na preparação das demonstrações contábeis e suas divulgações em notas explicativas e a revisão do cálculo da equivalência patrimonial preparado pela Administradora do Fundo.

Baseado nos procedimentos de auditoria realizados, não identificamos distorções significativas nos cálculos e nas práticas contábeis utilizadas pela Administradora do Fundo, de forma que os valores e as informações divulgadas às demonstrações contábeis estão apresentados com razoabilidade.

### **Distribuição de rendimentos aos cotistas**

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo foi calculado pela Administradora do Fundo de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e o Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste rendimento como um principal assunto de auditoria, uma vez que, a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Nossos procedimentos incluíram entre outros a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e a análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa nº 6 às demonstrações contábeis.

Baseado nos procedimentos de auditoria realizados sobre o cálculo da distribuição de rendimentos ao cotista que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo, de forma que os valores e as informações divulgadas às demonstrações contábeis estão apresentados com razoabilidade.

## **Avaliação de aplicações em títulos públicos**

Conforme apresentado na demonstração contábil, a aplicação financeira em títulos públicos representava 23,04% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, a aplicação em títulos públicos foi considerada como um principal assunto de auditoria.

### **Como nossa auditoria conduziu o assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram entre outros a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição de títulos públicos e a verificação da correta valorização dos investimentos através das cotações divulgadas no mercado para títulos públicos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a aplicação em títulos públicos que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 do Fundo 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### **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 do Fundo;
- Concluímos sobre a adequação do uso pela Administração do Fundo, 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 importantes nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência incluindo quando aplicável as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objetos de comunicação aos responsáveis pela governança determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto ou quando em circunstâncias extremamente raras determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem dentro de uma perspectiva razoável superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 10 de março de 2022.

**Pemom Auditores Independentes Ltda.**  
CRC 2SP 031.056/O-2



**Emerson Fabri**  
Contador CRC 1SP 236.656/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.)  
(CNPJ nº 00.806.535/0001-54)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

	Nota explicativa	31/12/2021	% PL	31/12/2020	% PL		Nota explicativa	31/12/2021	% PL	31/12/2020	% PL
<b>ATIVO</b>						<b>PASSIVO</b>					
<b>CIRCULANTE</b>		<b>184.942</b>	<b>41,560%</b>	<b>87.984</b>	<b>24,704%</b>	<b>CIRCULANTE</b>		<b>18.580</b>	<b>4,175%</b>	<b>14.366</b>	<b>4,034%</b>
<b>Disponibilidades</b>		<b>5.168</b>	<b>1,161%</b>	<b>284</b>	<b>0,080%</b>	<b>Encargos a Pagar</b>		<b>14.080</b>	<b>3,164%</b>	<b>9.472</b>	<b>2,660%</b>
Banco conta movimento	4(a)	5.168	1,161%	284	0,080%	Rendimentos a distribuir	6	5.225	1,174%	2.800	0,786%
<b>Aplicação Financeira</b>		<b>102.536</b>	<b>23,042%</b>	<b>53.088</b>	<b>14,906%</b>	Taxa de administração	9(a)	792	0,178%	650	0,183%
Títulos livres - (LTN)	4(b)	102.536	23,042%	53.088	14,906%	Taxa de desempenho/performance	9(b)	8.063	1,812%	6.022	1,691%
<b>Títulos e valores mobiliários</b>		<b>38.637</b>	<b>8,682%</b>	<b>-</b>	<b>0,000%</b>	<b>Obrigações por aquisição de imóveis</b>		<b>4.500</b>	<b>1,011%</b>	<b>4.894</b>	<b>1,374%</b>
Ações de Companhias Abertas	5(c)	38.637	8,682%	-	0,000%	Obrigações por aquisição de imóveis	5(e)	4.500	1,011%	4.894	1,374%
<b>Ativos de natureza imobiliária</b>		<b>26.101</b>	<b>5,865%</b>	<b>34.510</b>	<b>7,169%</b>						
Imóveis á comercializar	5(a)	21.324	4,792%	25.532	7,169%						
Valores a receber de imóveis vendidos	5(d)	4.777	1,074%	8.978	2,521%						
<b>Outros valores a receber</b>		<b>12.500</b>	<b>2,809%</b>	<b>101</b>	<b>0,028%</b>						
Despesas antecipadas		112	0,025%	101	0,028%						
Outras contas a receber		12.389	2,784%	-	0,000%						
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>278.640</b>	<b>62,615%</b>	<b>282.533</b>	<b>79,330%</b>	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>445.001</b>	<b>100,000%</b>	<b>356.151</b>	<b>100,000%</b>
<b>Ativos de natureza imobiliária</b>		<b>278.640</b>	<b>62,615%</b>	<b>282.533</b>	<b>79,330%</b>	Cotas integralizadas	8	436.033	97,985%	290.433	81,548%
Cotas de sociedade limitada	5(b)	278.640	62,615%	282.533	79,330%	Lucros Acumulados		8.969	2,015%	65.718	6,829%
<b>Total do Ativo</b>		<b>463.582</b>	<b>104,175%</b>	<b>370.517</b>	<b>104,034%</b>	<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>		<b>463.582</b>	<b>104,175%</b>	<b>370.517</b>	<b>104,034%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 16.915.968/0001-88  
(Administrado pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.)  
(CNPJ nº 00.806.535/0001-54)

**Demonstração dos resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020**  
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

	Nota explicativa	31/12/2021	31/12/2020
<b>Composição do resultado do(s) exercício(s)</b>			
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>6.185</b>	<b>53.554</b>
Resultado equivalência patrimonial	5(b)	7.807	53.683
Resultado com venda de imóveis	5(a)	5.728	(257)
Receita de Aluguel		5	6
Resultado com ações de Companhias Aberta	5(c)	(7.356)	122
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<b>4.467</b>	<b>173</b>
Resultado com aplicações financeiras	4(b)	4.467	173
<b>Outros receitas/(despesas) operacionais</b>		<b>(485)</b>	<b>146</b>
Taxa de ingresso	14	3.299	1.314
Despesas da oferta pública	14	(3.784)	(1.168)
<b>Despesas operacionais</b>		<b>(17.156)</b>	<b>(12.476)</b>
Despesas de Taxa de Administração e Gestão	9(a) / 12	(8.645)	(6.196)
Despesas com taxa de performance	9(b) / 12	(8.063)	(6.022)
Despesas com auditoria e custódia	12	(28)	(55)
Despesas de serviços técnicos	12	(139)	(71)
Despesas com corretagem	12	(26)	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	12	(81)	(10)
Despesas de Manutenção de Imóveis	12	(137)	(86)
Despesa com taxa de fiscalização da CVM	12	(37)	(36)
<b>Prejuízo/Lucro líquido do exercício</b>		<b>(6.990)</b>	<b>41.397</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.)

(CNPJ ° 00.806.535/0001-54)

## Demonstração da mutação do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total patrimônio líquido</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>240.500</b>	<b>55.078</b>	<b>295.578</b>
Integralização de cotas no exercício	5 (f)	49.932	-	49.932
Lucro do exercício	6	-	41.397	41.397
Distribuição de resultado no exercício		-	(30.756)	(30.756)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>7</b>	<b>290.432</b>	<b>65.718</b>	<b>356.150</b>
Integralização de cotas no exercício	5 (f)	145.601	-	145.601
Prejuízo do exercício	6	-	(6.990)	(6.990)
Distribuição de resultado no exercício		-	(49.758)	(49.758)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>7</b>	<b>436.033</b>	<b>8.969</b>	<b>445.001</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 16.915.968/0001-88  
(Administrado pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.)  
(CNPJ nº 00.806.535/0001-54)

**Demonstração do fluxo de caixa - método indireto do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020**  
**Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma**

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
<b>Prejuízo/Lucro do exercício</b>	<b>(6.990)</b>	<b>41.397</b>
<b>Ajustes ao lucro do exercício</b>		
Resultado de equivalência patrimonial	(7.807)	(53.683)
Resultado com operação compromissada	-	(16)
Resultado com ações de companhia aberta	7.356	(16)
<b>Resultado ajustado</b>	<b>(7.441)</b>	<b>(12.319)</b>
<b>Decréscimo/(acrécimo) nos ativos e passivos operacionais</b>	<b>(6.017)</b>	<b>4.378</b>
Valores a receber de venda de imóveis	4.201	2.681
Despesas antecipadas	(11)	(5)
Outros valores a receber	(12.389)	-
Taxa de Administração e Performance	2.183	2.096
Taxa de Oferta	-	(394)
<b>Caixa líquido proveniente/(aplicado nas) das atividades operacionais</b>	<b>(13.458)</b>	<b>(7.941)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Recebimento pela Emissão de Cotas	145.601	49.932
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(47.333)	(30.378)
<b>Caixa líquido provenientes das Atividades de financiamento</b>	<b>98.268</b>	<b>19.553</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
Imóveis a comercializar	4.208	(5.220)
Obrigação por aquisições de imóveis	(394)	4.500
Cotas de sociedade limitada	(30.000)	(8.000)
Cotas de sociedade em conta de participação	-	706
Ações de companhia aberta	(45.993)	-
Recebimento de dividendos	41.700	33.500
<b>Caixa líquido (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>(30.479)</b>	<b>25.486</b>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>54.331</b>	<b>37.098</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	53.373	16.274
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício</b>	<b>107.704</b>	<b>53.372</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

---

## 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, realização do desenvolvimento imobiliário e posterior alienação dos ativos imobiliários beneficiados.

### 1.1 Impactos da COVID-19

Em 31 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o corona vírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global.

O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado que somado ao potencial impacto do surto aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e podem gerar efeitos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Considerando os possíveis impactos desse surto na posição patrimonial e financeira do Fundo a Administração avaliou sua capacidade de continuar em operação no futuro previsível.

A avaliação da Administração considera premissas relevantes como por exemplo: velocidade de vendas, inadimplência do contas a receber, distrato e continuidade do andamento das obras.

Tais premissas foram atualizadas para considerar os principais cenários possíveis esperados pela Companhia com base em todas as informações relevantes disponíveis até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras considerando especificamente as incertezas relacionados ao surto do COVID-19 como também as medidas tomadas pela Companhia para mitigar os impactos do surto nas operações e nas demonstrações financeiras, portanto, as demonstrações financeiras foram preparadas baseadas no pressuposto de continuidade operacional.

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

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

---

A Administração também avaliou sua capacidade de distribuir rendimentos ao longo de 2022. Em primeiro lugar é importante reforçar o critério para apuração e distribuição de resultados aos cotistas do Fundo.

Os rendimentos de fevereiro até abril de 2022 foram estabelecidos com base no resultado apurado no último trimestre de 2021. Em abril de 2022 será apurado o resultado do primeiro trimestre de 2022 que será distribuído nos três meses subsequentes ao de apuração.

A tabela a seguir exemplifica a dinâmica de apuração de resultados e distribuição de rendimentos do Fundo:

<b>Resultados de</b>	<b>Apurados em</b>	<b>Pagos em três parcelas</b>
Out/21, Nov/21 e Dez/21	Jan/22	Fev/22, Mar/22 e Abr/22
Jan/22, Fev/22 e Mar/22	Abr/22	Mai/22, Jun/22 e Jul/22

A expectativa de curto prazo é de não haver impactos imediatos de forma a levar a alterações relevantes na próxima apuração de resultados do Fundo.

A longo prazo é certo que haverá impactos negativos na economia global não só no mercado imobiliário, mas em todos os outros setores da economia.

No Fundo é provável que haja impactos negativos provenientes de fatores diretamente associados a empreendimentos imobiliários como: velocidade de novas vendas, número de distratos, índice de inadimplência, velocidade de aprovação de novos projetos entre outras variáveis intrínsecas ao setor imobiliário.

O Fundo segue com uma posição de caixa confortável proporcionada por sua estratégia de alocação em ativos de diferentes estágios de desenvolvimento que possuem mais de 70% das obras concluídas e das unidades vendidas. As obras seguem em andamento e continuam dentro do cronograma previsto.

Medidas adicionais estão sendo tomadas para evitar o contato pessoal entre os funcionários de acordo com as recomendações dos órgãos do setor.

A Administração segue alerta às condições de mercado e preparada para enfrentar situações adversas sempre com o objetivo de atingir resultados positivos e consistentes.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

---

## **2. Base de preparação e elaboração das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas e são apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII) regulamentados pelas Instruções nºs 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores 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 (FII).

### **2.1. Aprovação das demonstrações contábeis**

Em 10 de março de 2022 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

### **2.2. Base de mensuração**

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

### **2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis**

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

Todas as informações financeiras apresentadas em Reais (R\$) foram arredondadas para o milhar mais próximo exceto quando indicado de outra forma.

## **3. Descrição das principais práticas contábeis**

### **a) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

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

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

---

### **b) Aplicações interfinanceiras de liquidez**

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

### **c) Títulos e valores mobiliários**

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438 de 12 de julho de 2006 os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

#### **i. Títulos para negociação**

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa sendo contabilizados pelo valor de mercado em que as perdas e/ou os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

#### **ii. Títulos mantidos até o vencimento**

Incluem os títulos e valores mobiliários exceto ações não resgatáveis para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até vencimento sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;
- Que o cotista declare formalmente por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em títulos para negociação tendo adquirido com o objetivo de serem ativos e frequentemente negociados.

Durante o exercício não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

### **d) Ativos de natureza imobiliária**

#### **Imóveis a comercializar**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

---

O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra tais como: taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor.

O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda.

No caso de imóveis em construção devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

## **e) Investimentos em sociedade limitada**

São registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial tomando por base as informações financeiras das investidas considerando que todos os investimentos têm natureza de incorporação para venda e que não se trata de propriedades para investimento.

## **f) 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.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

---

## **g) Apuração do resultado**

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

## **h) Receita de locação**

O resultado de receita de aluguel é reconhecido pelo método linear durante o prazo de duração dos contratos a partir do início do prazo da locação.

## **i) 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.

## **j) Lucro por cota**

- Cotas de Fundos de Investimentos: são atualizadas diariamente pelo respectivo valor da cota patrimonial;
- Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários:
  - ✓ Negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão: as Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores ou pelo valor patrimonial de cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados quando o valor da cota negociada não reflete o valor justo conforme a política de precificação da Administradora que segue as diretrizes do manual de apreçamento do custodiante/controlador;
  - ✓ Não Negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão: as aplicações em cotas de fundos de investimentos são atualizadas mensalmente com base no valor patrimonial da cota divulgada pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

---

- Ações de companhias abertas:
  - ✓ Negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão: as ações de companhias abertas são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores ou pelo valor patrimonial da ação divulgado pela Administração da companhia aberta quando o valor da cota negociada não reflete o valor justo conforme a política de precificação da Administradora que segue as diretrizes do manual de apreçamento do custodiante/controlador;
  - ✓ Não negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão: as aplicações em ações de companhias abertas são atualizadas mensalmente com base no valor patrimonial da companhia aberta divulgada pela Administração da mesma.

## 4. Disponibilidades e aplicações financeiras

### a) Banco conta movimento

	31/12/2021	31/12/2020
Caixa Econômica Federal	5.168	284

### b) Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possuía o saldo em aplicações de liquidez conforme demonstrativo a seguir:

	31/12/2021	31/12/2020
Títulos livres - Letras do Tesouro Nacional (LTN) (i)	102.536	53.088

*(i) Aplicação em títulos de renda fixa com liquidez diária e rentabilidade próxima ao CDI.*

O Fundo manterá essa aplicação para suprir suas necessidades de caixa conforme investimentos em novos projetos e recursos para obra. Por se tratar de uma aplicação com títulos do governo Federal não possui limite de exposição.

No exercício de 2021 foi reconhecido rendimentos no valor de R\$ 4.467 de títulos livres (R\$ 173 em 2020).

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

## 5. Ativos de natureza imobiliária

### a) Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar referem-se a imóveis disponíveis para comercialização, os quais estão registrados pelo custo de aquisição sendo:

	31/12/2021	31/12/2020
Jardim de Tarsila (i)	-	405
Dona Amélia (ii)	-	5.576
Lauro de Freitas (iii) (iv) (v) (vi)	2.491	2.423
Descampado (vii)	7.653	7.653
Way Parque das Nações (viii)	-	3.135
Corifeu (ix)	6.479	6.340
Cidade de Bagdá (x) (xi)	4.701	-
	<b>21.324</b>	<b>25.532</b>

- (i) **Matrícula:** 186.887 - características: uma gleba de terras com área de 45.632 m<sup>2</sup>, localizado no bairro Samambaia, na cidade de Campinas-SP. Endereço: Rua João Sulinski, s/n, Jardim São Pedro. Imóvel vendido em 2021;
- (ii) **Matrícula:** 116.090 - características: uma gleba de terras designada por gleba "E" com área de 103.900,00 m<sup>2</sup>, situada na cidade de Campinas-SP. Endereço: Gleba 47, QT 30.027, acesso pela Rua Professor Alice Pedroso de Moraes D'Elia. Imóvel vendido em 2021;
- (iii) **Matrícula:** 127.572 – características: um terreno com área de 480 m<sup>2</sup> localizado no bairro Vila Sylvia, na Cidade de São Paulo, SP. Endereço: Rua Lauro de Freitas x Rua Novo Oriente do Piauí, quadra 60 – lote 19. O valor de mercado dos imóveis (iii), (iv), (v) e (vi) em conjunto é de R\$ 2.852 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela Empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (iv) **Matrícula:** 127.573 – características: um terreno com área de 450 m<sup>2</sup> localizado no bairro Vila Sylvia, na Cidade de São Paulo, SP. Endereço: Rua Lauro de Freitas x Rua Novo Oriente do Piauí, quadra 60 – lote 20. O valor de mercado dos imóveis (iii), (iv), (v) e (vi) em conjunto é de R\$ 2.852 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela Empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (v) **Matrícula:** 127.574 – características: um terreno com área de 430 m<sup>2</sup> localizado no bairro Vila Sylvia, na Cidade de São Paulo, SP. Endereço: Rua Lauro de Freitas x Rua Novo Oriente do Piauí, quadra 60 – lote 21. O valor de mercado dos imóveis (iii), (iv), (v) e (vi) em conjunto é de R\$ 2.852 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela Empresa Dexter Engenharia Ltda.;

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

- (vi) **Matrícula:** 127.575 – características: um terreno com área de 480 m<sup>2</sup> localizado no bairro Vila Sylvia, na Cidade de São Paulo, SP. Endereço: Rua Lauro de Freitas x Rua Novo Oriente do Piauí, quadra 60 – lote 22. O valor de mercado dos imóveis (iii), (iv), (v) e (vi) em conjunto é de R\$ 2.852 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela Empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (vii) **Matrícula:** 11.957 – características: um terreno com área de 177.056 m<sup>2</sup> localizado no bairro Descampado, na Cidade de Campinas, SP. Endereço: Rua Amadeu Silvestre Ramos, s/n, bairro Descampado. O valor de mercado do imóvel para venda é de R\$ 11.608 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela Empresa Dexter Engenharia Ltda. em fevereiro de 2022;
- (viii) **Matrículas:** 106.670, 106.679, 106.682, 106.685, 106.689, 106.690, 106.705, 106.709, 106.731, 106.732 e 106.733 – características: onze unidades do Condomínio Way Parque das Nações, situado na Avenida Estados Unidos, nº 92, Parque das Nações, na Cidade de Santo André, Estado de São Paulo. Imóveis vendido em 2021;
- (ix) **Matrículas:** 17.209, 17.210, 17.211, 17.212, 17.213, 17.214, 17.215 e 17.216 - características: um terreno com área de 4.583 m<sup>2</sup> localizado na Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 3780, São Paulo, SP. O valor de mercado do imóvel para venda é de R\$ 12.257 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela Empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (x) **Matrículas:** 58.887 - características: um terreno com área de 400 m<sup>2</sup> localizado no bairro Vila Mira, na Cidade de São Paulo, SP. Endereço: Rua Cidade de Bagdá, s/n. O valor de mercado do imóvel para venda é de R\$ 1.208 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela Empresa Dexter Engenharia Ltda.;
- (xi) **Matrículas:** 61.912 - características: um terreno com área de 1.400 m<sup>2</sup> localizado no bairro Vila Mira, na Cidade de São Paulo, SP. Endereço: Rua Cidade de Bagdá, s/n. O valor de mercado do imóvel para venda é de R\$ 4.226 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela Empresa Dexter Engenharia Ltda..

## Movimentação

Movimentação	31/12/2020	Aquisição de imóveis	Benfeitorias/ custos dos imóveis	Baixa por venda de imóveis	31/12/2021
Jardim de Tarsila (a)	405	-	-	(405)	-
Dona Amélia (b)	5.576	-	56	(5.632)	-
Lauro de Freitas	2.423	-	68	-	2.491
Descampado	7.653	-	-	-	7.653
Way Parque das Nações (c)	3.135	-	-	(3.135)	-
Corifeu	6.340	-	139	-	6.479
Cidade de Bagdá	-	4.537	164	-	4.701
	<b>25.332</b>	<b>4.537</b>	<b>427</b>	<b>(9.172)</b>	<b>21.324</b>

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

- (a) *Jardim de Tarsila: em julho de 2021 o Fundo vendeu o terreno Jardim de Tarsila situado na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo pelo valor de R\$ 405, o qual foi integralmente recebido no exercício de 2021;*
- (b) *Dona Amélia: em julho de 2021 o Fundo vendeu o terreno Dona Amélia situado na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo pelo valor de R\$ 11.000, o qual foi integralmente recebido no exercício de 2021;*
- (c) *Way Parque das Nações: durante o exercício de 2021 o Fundo vendeu onze unidades de apartamento do Condomínio Way Parque das Nações situado na Cidade de Santo André, Estado de São Paulo pelo valor de R\$ 3.164, o qual foi integralmente recebido no exercício de 2021.*

O ganho sobre a venda desses terrenos e das unidades de apartamento foi de R\$ 5.728.

Em setembro de 2021 o Fundo adquiriu um terreno na Rua Cidade de Bagdá, s/n, Vila Mira, São Paulo no valor de R\$ 4.537.

## b) Investimento em sociedade limitada

### Composição

Composição	Critério de avaliação	PL investida	Participação	31/12/2021	31/12/2020
Mérito Realty Ltda.	Eq. patrimonial	278.640	99,99%	278.640	282.533

### Movimentação

Movimentação	31/12/2020	Integralização	Dividendos	Equivalência	31/12/2021
Mérito Realty Ltda.	282.533	30.000	(41.700)	7.807	278.640

O Fundo detém participação de 99,99% do capital social da Mérito Realty Ltda. ('Mérito Realty') cujo objeto social é administração de bens imóveis próprios, locação, compra e venda de imóveis, desenvolvimento de loteamento de terrenos, participação em outras sociedades, entre outros.

A seguir demonstramos a movimentação da Mérito Realty:

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

## Movimentação das demonstrações da Mérito Realty Ltda. (composição)

	Critério de avaliação	Participação	R\$	
			31/12/2021	31/12/2020
Colcap Participações Ltda. (i)	Equivalência patrimonial	60,68%	33.287	41.714
MAXCASA XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	Equivalência patrimonial	96,04%	61	25.676
MTO Campinas Samambaia SPE Ltda. (iii)	Equivalência patrimonial	99,99%	4.055	3.654
MTO Engenharia e Construção Ltda. (iv)	Equivalência patrimonial	99,99%	4.702	417
MTO Laterza Boituva SPE Ltda. (v)	Equivalência patrimonial	50,00%	10.633	3.817
Nova Colorado S.A. (vi)	Equivalência patrimonial	67,45%	-	104.829
MTO Damha Fit Uberaba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (vii)	Equivalência patrimonial	78,93%	10.907	1.390
MTO Dona Amélia (viii)	Equivalência patrimonial	99,99%	11.666	143
Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda. (ix)	Equivalência patrimonial	50,30%	17.311	16.639
Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda. (x)	Equivalência patrimonial	38,72%	76.296	60.848
Torque Citizmar Construções Ltda. (xi)	Equivalência patrimonial	71,43%	12.852	5.558
Colarrio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (xii)	Equivalência patrimonial	93,75%	17.935	13.281
Miriade Litoral Construtora Ltda. (xiii)	Equivalência patrimonial	99,70%	3.837	7.276
Vilas do Rio Realizações Imobiliárias Ltda (xiv)	Equivalência patrimonial	50,00%	5.594	-
Livus Barena Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (xv)	Equivalência patrimonial	100,00%	487	-
Livus Oriente Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (xvi)	Equivalência patrimonial	99,99%	1	-
Torque Arraial Construções SPE Ltda (xvii)	Equivalência patrimonial	98,68%	3.391	-
			<b>213.018</b>	<b>285.242</b>
Mérito Realty Ltda. (a) – Controladora	-	-	65.622	(2.709)
			<b>278.640</b>	<b>282.533</b>

(a) Valores referentes a ativos e passivos da controladora Mérito Realty Ltda..

	31/12/2020	Integralização /aquisição	Venda de Investimento	+/- Ganho/(perda) gerado na Venda	Redução Reserva Especial	Dividendos / redução de capital	Ganho/(perda) gerado internamente com partes relacionadas	Equivalência	31/12/2021
Colcap Participações Ltda. (i)	41.714	1.480	-	-	-	(14.348)	(1.252)	5.693	33.287
MAXCASA XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	25.676	-	-	-	-	(25.910)	-	294	61
MTO Campinas Samambaia SPE Ltda. (iii)	3.654	533	-	-	-	-	-	(133)	4.055
MTO Engenharia e Construção Ltda. (iv)	417	4.312	-	-	-	-	-	(27)	4.702
MTO Laterza Boituva SPE Ltda. (v)	3.817	5.326	-	-	-	(600)	-	2.090	10.633
Nova Colorado S.A. (vi)	104.829	26.980	(50.324)	(18.132)	(62.577)	-	1.252	(2.028)	(0)
MTO Damha Fit Uberaba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (vii)	1.390	1.021	-	-	-	-	-	8.497	10.908
MTO Dona Amélia (viii)	143	11.529	-	-	-	-	-	(5)	11.666
Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda. (ix)	16.639	-	-	-	-	(2.154)	-	2.255	16.740
Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda. (x)	60.848	-	-	-	-	(18.189)	-	33.637	76.296
Torque Citizmar Construções Ltda. (xi)	5.558	4.161	-	-	-	-	-	2.663	12.383
Colarrio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (xii)	13.281	-	-	-	-	-	-	4.655	17.936
Miriade Litoral Construtora Ltda. (xiii)	7.276	-	-	-	-	(4.337)	-	899	3.838
Vilas do Rio Realizações Imobiliárias Ltda (xiv)	-	3.630	-	-	-	-	-	1.964	5.594
Livus Barena Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (xv)	-	488	-	-	-	-	-	(1)	487
Livus Oriente Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (xvi)	-	(61)	-	-	-	-	-	63	1
Torque Arraial Construções SPE Ltda (xvii)	-	3.504	-	-	-	-	-	(112)	3.391
<b>Subtotal - Investimentos</b>	<b>285.244</b>	<b>62.903</b>	<b>(50.324)</b>	<b>(18.132)</b>	<b>(62.577)</b>	<b>(65.539)</b>	<b>-</b>	<b>60.404</b>	<b>211.978</b>
Mérito Realty Ltda. (a) - Controladora	(2.709)	-	-	-	-	-	-	(52.596)	66.662
<b>Total</b>	<b>282.535</b>							<b>7.807</b>	<b>278.640</b>

(i) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 60,68% do capital social da Colcap Participações Ltda. cujo objeto social é a participação em outras sociedades como sócia, quotista ou acionista. A Colcap Participações detém participação de 99,99% do capital social das empresas Colagarto Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colestância Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colmaçari Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colpat 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colaru 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Colapiraca 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. todas com objeto social de realização de empreendimento imobiliário e posterior venda das unidades;

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

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

---

- (ii)** A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 96,04% do capital social da Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária implantada na Rua Castro Alves, na cidade de Santos-SP;
- (iii)** A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 99,99% do capital social da MTO Campinas Samambaia SPE Ltda. cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária a ser implantada no terreno designado por Gleba 01 localizado no Bairro Samambaia, na Cidade de Campinas, SP;
- (iv)** A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 99,99% do capital social da MTO Engenharia e Construção Ltda. que tem por objeto social a: (a) construção civil por conta própria ou por conta de terceiros em todos os aspectos e modalidades; (b) administração e gerenciamento de obras; (c) desenvolvimento e coordenação de projetos; (d) consultoria e gestão imobiliária e (e) a participação em outras sociedades;
- (v)** A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 50,00% do capital social da MTO Laterza Boituva SPE Ltda. cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária implantada no imóvel localizado na Estrada Municipal de Boituva 250 (Roque Antunes Fragozo), na Cidade de Boituva-SP;
- (vi)** A Mérito Realty possuía participação na sua controlada de 67,45% do capital social da Nova Colorado S.A. que tem por atividade preponderante a prospecção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários notadamente a urbanização de loteamentos e a participação em outras sociedades. Em julho de 2021 foi realizada a venda da totalidade das 30.755.077 (trinta milhões, setecentas e cinquenta e cinco mil e setenta e sete) ações ordinárias representativas de 67,45% do capital social da Nova Colorado de titularidade da Mérito Realty para o grupo Viel Participações S.A.. Considerando a transferência da totalidade das ações para Viel Participações S.A. pela Mérito Realty houve a alienação do controle da Nova Colorado e a Mérito Realty não reflete mais suas operações em seu balanço consolidado. (refletindo apenas do período de janeiro a junho de 2021);
- (vii)** A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 78,93% do capital social da MTO DAHMA FIT Uberaba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. cujo objeto social é empreender um loteamento urbano a ser implantada na fazenda Capão Alto, no imóvel objeto da Matrícula Imobiliária de nº 77.141 e parte do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 77.143 ambos do Segundo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba, Estado de Minas Gerais, os quais totalizam uma área de 537.791,43 m<sup>2</sup> onde serão desenvolvidos dois empreendimentos, o primeiro com área de 203.233,36m<sup>2</sup> e o segundo com área de 334.558,07m<sup>2</sup>;
- (viii)** A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 99,99% do capital social da MTO Dona Amélia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. cujo objeto social é desenvolver um empreendimento imobiliário a ser implantado no terreno designado por Gleba e localizado no Município de Campinas, Estado de São Paulo;

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

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

---

- (ix)** A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 50,30% do capital social da Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda. cujo objeto social é planejar, promover, realizar e comercializar um empreendimento imobiliário numa área de 155.453,16m<sup>2</sup> localizada no Bairro da Geada, Município de Iracemápolis/SP;
- (x)** A Mérito Realty detém participação de 38,72% do capital social da Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda. cujo objeto social é planejar, promover, realizar e comercializar um empreendimento imobiliário numa área de 544.926,74m objeto da Matrícula nº 28.380 do 2º Cartório de Registro de Campinas, SP;
- (xi)** A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 71,43% do capital social da Torque Citizmar Construções Ltda. cujo objeto social é a realização de empreendimento imobiliário situado na Rua Manoel de Abreu, nº 210, no bairro de Boa Viagem, Recife, Pernambuco;
- (xii)** A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 93,75% do capital social da Colarrio Empreendimentos Imobiliários Ltda. cujo objeto social é a realização de empreendimento imobiliário no terreno designado Gleba B localizado na Comarca de Rio Largo, Estado de Alagoas;
- (xiii)** A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 99,70% do capital social da Miríade Litoral Construtora Ltda. cujo objeto social é a compra e venda de imóveis, locação e incorporação localizada na Cidade de Ubatuba, São Paulo, SP;
- (xiv)** A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 50,00% do capital social do Vilas do Rio cujo objeto social é promover, promover, realizar e comercializar um empreendimento imobiliário situado na Avenida Ruy Rodrigues, nº 1920, no bairro de Ouro Verde, Campinas, São Paulo;
- (xv)** A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 100,00% do capital social da Livus Barena cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária a ser implantada na área dos imóveis objetos das matrículas nºs 16.644, 115.428 e 107.556 para incorporação de um empreendimento residencial em SP;
- (xvi)** A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 99,99% do capital social da Livus Oriente cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária a ser implantada na área dos imóveis objetos das matrículas nºs 180.318, 180.319, 180.320 e 180.321 para incorporação de um empreendimento residencial em SP;
- (xvii)** Esse texto está errado, o correto é: A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 98,68% do capital social da Torque Arraial cujo objeto social é realizar a incorporação imobiliária do empreendimento “Luar do Parque” compreendendo inclusive a compra e venda das unidades autônomas do empreendimento situado em Recife, Pernambuco.

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

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

### c) Ações de companhias abertas

	31/12/2021	31/12/2020
ALSO3 - ALIANSCSONAE – ON	4.282	-
CYRE3 - CYRELA REALT – ON	4.040	-
DIRR3 - DIRECIONAL – ON	5.123	-
EZTC3 - EZTEC – ON	3.912	-
IGTI11 - IGUATEMI S.A – UNT	4.018	-
LOGG3 - LOG COM PROP – ON	4.514	-
MRVE3 - MRV – ON	4.380	-
MULT3 - MULTIPLAN - ON E	4.378	-
TEND3 - TENDA – ON	3.990	-
	<b>38.637</b>	-

As ações de companhias abertas estão a valor de mercado em 31 de dezembro de 2021.

Em dezembro de 2021 o resultado com ações de companhias abertas foi uma desvalorização no valor de R\$ (7.356).

### d) Valores a receber de imóvel vendido

Os valores a receber de imóvel vendido estão apresentados a seguir:

	31/12/2021	31/12/2020
Boituva Golden	4.777	8.978

O imóvel Boituva Golden foi vendido por uma porcentagem do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento desenvolvido na área com um mínimo de R\$ 16.100.

Os valores serão recebidos pelo Fundo no período de 2019 a 2023. Em 2021 foi recebido o montante de R\$ 4.446 (R\$ 2.800 em 2020) conforme movimentação a seguir:

R\$			
31/12/2020	Recebimento	Atualização	31/12/2021
8.978	(4.446)	245	4.777

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

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

### (e) Obrigações por aquisição de imóveis

As obrigações por aquisição de imóveis estão assim apresentadas:

	31/12/2021	31/12/2020
Jardim de Tarsila	-	394
Corifeu	4.500	4.500
	<b>4.500</b>	<b>4.894</b>

A obrigação a pagar referente ao imóvel Corifeu no valor de R\$ 4.500 será paga através do VGV de vendas do próprio empreendimento a ser desenvolvido.

### (f) Emissão e resgate de cotas

As cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

Todas as cotas têm direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas devendo o cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Os cotistas participaram em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das cotas subscritas sem levar em consideração o percentual de cotas ainda não integralizadas.

Os cotistas do Fundo:

- (i) Não podem exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472 as cotas do Fundo não serão resgatáveis.

As cotas da 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira), 4ª (quarta), 5ª (quinta), 6ª (sexta) e 7ª (sétima) emissão do Fundo foram objetos de:

- (i) Oferta pública de distribuição nos termos da Instrução da CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003 conforme alterada (“Instrução CVM 400”);
- (ii) Oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476”) respeitadas ainda em ambos os casos as disposições da Instrução CVM nº 472;
- (iii) Quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira respeitado o público-alvo do Fundo.

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

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

---

Em outubro de 2019 a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo foi encerrada com uma captação de R\$ 53.500 sendo que no exercício de 2019 foram integralizadas R\$ 47.789.

Em janeiro de 2020 foram integralizadas R\$ 5.711 de cotas da 5ª (quinta) emissão. Em novembro de 2020 a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo foi aprovada com uma captação de até R\$ 85.949 sendo que no exercício de 2020 foram integralizadas R\$ 44.221.

Ambas as emissões do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (5ª e 6ª emissão) totalizam R\$ 49.932.

Em fevereiro de 2021 a 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo foi aprovada com uma captação de até R\$ 201.250 sendo que no exercício de 2021 foram integralizadas R\$ 145.601.

A 7ª (sétima) emissão de cotas do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 totalizou R\$ 157.873.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão sendo a última negociação realizada com o preço de fechamento da cota no último dia de cada mês conforme especificado a seguir:

<b>Data</b>	<b>Valor da cota*</b>
29/01/2021	133,29
26/02/2021	130,63
31/03/2021	120,89
30/04/2021	121,17
31/05/2021	115,14
30/06/2021	107,40
31/07/2021	117,99
31/08/2021	114,65
30/09/2021	115,18
29/10/2021	113,90
30/11/2021	104,60
31/12/2021	107,31

\* não auditado.

O Fundo tem por objetivo:

- ✓ Aplicar os recursos em terrenos selecionados e unidades autônomas; Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC);
- ✓ O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em títulos ou valores mobiliários nos termos dos artigos 45 e 46 da Instrução CVM nº 472;

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

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

## 6 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.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo subtraídas todas as despesas, provisões e encargos incidentes até o mês de competência cuja base de cálculo demonstramos a seguir:

	2021	2020
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	10.167	53.727
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(17.156)	(12.330)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>(6.990)</b>	<b>41.397</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	48.912	(16.314)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	8.369	1.699
<b>(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição</b>	<b>50.292</b>	<b>26.781</b>
Resultado distribuído no exercício	49.758	30.756
<b>Percentual do resultado contábil distribuído</b>	<b>99%</b>	<b>115%</b>

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possuía R\$ 5.225 de rendimentos provisionados a distribuir (R\$ 2.800 em 2020).

	2021	2020
<b>Saldo anterior a distribuir</b>	<b>2.800</b>	<b>2.422</b>
Rendimentos propostos no exercício	49.758	30.756
Rendimentos pagos no exercício	(47.333)	(30.378)
<b>Saldo pendente de distribuição</b>	<b>5.225</b>	<b>2.800</b>

## 7. Legislação tributária

### Fundo

O Fundo por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8668/93 não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e imposto de renda, estando porém obrigada à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) que 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 do Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no *caput* considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a) Os seus parentes até o 2º (segundo) grau;
- b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - 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, de 15 de dezembro de 1976.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

---

## **Cotista**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

## **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento imobiliário (FII):

- i) Cujas cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas;
- iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário (FII) ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) por qualquer beneficiário inclusive por pessoa jurídica isenta sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

## **8. Patrimônio líquido**

Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio líquido está representado por 4.146.900 cotas (2.887.144 em 2020) com valor patrimonial de R\$ 445.001 (R\$ 356.151 em 2020) ou de R\$ 107,30 cento e sete reais e trinta centavos (R\$ 123,35 – cento e vinte e três Reais e trinta e cinco centavos em 2020) por cota.

## **Amortização de cotas**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 não houve amortização de cotas.

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

---

## 9. Taxa de administração, gestão 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 valor de mercado do Fundo, 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 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 a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a taxa de administração totalizou R\$ 8.645 (R\$ 6.196 em 2020) e representou 1,94% (1,74% em 2019) do patrimônio líquido.

O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 792 (R\$ 650 em 2020).

### 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a taxa de performance totalizou R\$ 8.063 (R\$ 6.022 em 2020) e representou 1,81% (1,69% em 2019) do patrimônio líquido.

O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 8.063 (R\$ 6.022 em 2020).

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

## 10. Demandas judiciais

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

## 11. Evolução do valor da cota e da rentabilidade – (não auditado)

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

Data	R\$		Rentabilidade em %	
	Valor da Cota	Valor da Cota ajustada	Mensal	Acumulada
31/12/2020	123,3572	124,3972	-	-
29/01/2021	121,0919	122,1019	-1,02%	-1,02%
26/02/2021	119,6925	120,7025	-0,32%	-1,34%
31/03/2021	117,9486	118,9186	-0,65%	-1,97%
30/04/2020	119,1768	120,0868	1,81%	-0,20%
31/05/2021	118,4602	119,3702	0,16%	-0,03%
30/06/2021	118,5351	119,4551	0,84%	0,80%
30/07/2021	115,6721	116,8721	-1,40%	-0,61%
31/08/2021	113,8254	115,0154	-0,57%	-1,17%
30/09/2021	104,7964	105,9864	-6,89%	-7,98%
29/10/2021	102,5265	103,7665	-0,98%	-8,88%
30/11/2021	101,4194	102,6594	0,13%	-8,77%
31/12/2021	107,3093	108,5593	7,04%	-2,34%

Considera os valores de rendimentos declarados a distribuir.

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

### Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 por meio do “ticker” MFII11.

## 12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2021	%PL	31/12/2020	%PL
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(17.156)</b>	<b>-3,86%</b>	<b>(12.476)</b>	<b>-3,50%</b>
Taxa de Administração	(8.645)	-1,94%	(6.196)	-1,74%
Taxa de Performance	(8.063)	-1,81%	(6.022)	-1,69%
Auditoria e Custódia	(28)	-0,01%	(55)	-0,02%
Taxa de Fiscalização - CVM	(37)	-0,01%	(36)	-0,01%
Despesas de Serviços Técnicos	(139)	-0,03%	(71)	-0,02%
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(81)	-0,02%	(10)	0,00%
Outras despesas e receitas	(163)	-0,04%	(86)	-0,02%

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

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

---

### 13. Serviços de controladoria, custódia e escrituração

A Planner Corretora de Valores S.A. presta serviços de controladoria, custódia e escrituração de cotas de acordo com as normas legais e regulamentares.

### 14. Taxa de ingresso e despesa da oferta pública

	31/12/2021	31/12/2020
Taxa de ingresso	3.299	1.314
Despesas da oferta pública	(3.784)	(1.168)
<b>Outras receitas/(despesas) operacionais</b>	<b>(485)</b>	<b>146</b>

As despesas da oferta pública referem-se aos serviços de distribuição de rendimento, registro da CVM, cartório e B3 no valor de R\$ 3,00 por cota. É a taxa de ingresso é no valor de R\$ 3,00 por cada novo cotista.

### 15. 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.

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

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

---

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;
- (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;

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

---

- (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) **Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação:** em 24 de janeiro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro de 2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de resultados de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) em valores superiores ao lucro contábil acumulado. A referida decisão envolveu um caso específico, contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que tenham características similares ao do caso analisado. Com base na decisão do Colegiado, os Fundos de Investimento Imobiliários (FII) têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas, entretanto, ao apresentarem suas demonstrações contábeis devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital. Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha a ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de resultados nas demonstrações contábeis poderá ser impactada com potencial efeito relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos;
- (x) **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.

## 16. Gerenciamento de riscos

A Administradora emprega sistemas e métricas específicas para mitigar os riscos atrelados ao investimento, dentre os quais podemos destacar a segregação das atividades de controle de risco, contabilidade e controladoria do Fundo, gestão ativa e preventiva dos ativos bem como realiza o monitoramento constante do mercado em que o Fundo atua. A Administradora adota os mais altos padrões de transparência e governança com a divulgação constante das informações relevantes aos investidores do Fundo por meio de canais de comunicação existentes. A despeito dos métodos empregados pela Administradora durante a execução de suas atividades, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

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

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ - exceto quando indicado de outra forma)

---

### **17. Transações com partes relacionadas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo possuía a taxa de administração e performance mencionada na Nota Explicativa nº 8.

### **18. Política de divulgação de informações**

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 S.A. Brasil, Balcão e estão à disposição dos cotistas na sede da Administradora.

### **19. Serviços de auditoria**

Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela Pemom Auditores Independentes Ltda. relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam: o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente, tampouco, promover os interesses deste.

### **20. Eventos subsequentes**

Em dezembro de 2021 a Planner Corretora de Valores S.A. deliberou a consulta formal aos cotistas – Assembleia Geral sobre a aprovação da substituição da atual Administradora pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda..

Para a aprovação da consulta formal foi necessário um quórum de no mínimo 25% da participação de cotistas a favor da troca conforme estabelecido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A Assembleia teve participação de 27% das cotas emitidas, ao qual, mais de 25% delas aprovou a troca do administrador conforme o “Sumário da Assembleia Geral de Cotistas do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário” divulgado em 21 de dezembro de 2021. A troca da Administração do Fundo ocorreu dia 05/01/2022.

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

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