

**MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 32.397.369/0001-76**

FATO RELEVANTE

A **MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418 – 21º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 41.592.532/0001-42, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 19.203, de 26 de outubro de 2021 na qualidade de administradora do **MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.397.369/0001-76 (“**MFAI**”), com fundamento no artigo 41 §2º IX da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, vem, por meio da presente e conforme orientação da **MÉRITO INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade anônima com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 21º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.632.652/0001-16, (“Gestora”) **APRESENTAR** a carta de opinião da Gestora, nos termos do anexo a este Fato relevante, referente a assembleia geral extraordinária do MFAI convocada em **20 de julho de 2023**.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 25 de julho de 2023,

**MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
(Administradora do MFII)**

Considerações da Gestora Sobre a Assembleia Geral Extraordinária Convocada em 20/07/2023

Conforme o Comunicado ao Mercado publicado no dia 20 de julho de 2023, a **MÉRITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418 – 21º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 41.592.532/0001-42 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.397.369/0001-76 (“Fundo”), recebeu solicitação de Cotistas (“Cotistas Concentrados”) representes de mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º, da Instrução CVM 472, e do artigo 10.2.1, do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a fim de deliberar sobre a seguinte matéria:

- (i) Alienação da totalidade dos ativos do Fundo em até 5 dias úteis desta Assembleia, com exceção de até 93.000 (noventa e três mil) cotas do ativo MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (MFII11), inscrito no CNPJ sob nº 16.915.968/0001-88, e, na sequência, liquidação do Fundo. A compensação do saldo remanescente deverá ser feita mediante entrega de até 93.000 (noventa e três mil) cotas do ativo MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (MFII11) aos detentores das cotas do MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (MFAI11), em proporção equivalente à exposição do Patrimônio Líquido do Fundo ao referido ativo;

Em caso de aprovação do item (i), acima, o Administrador deverá praticar todos os atos e tomar todas as providências necessárias ao cumprimento e efetivação do disposto acima.

A **Mérito Investimentos S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.632.652/0001-16 (“Gestora”), na qualidade de gestora do Fundo, vem se manifestar sobre a matéria acima, que será deliberada na AGE de forma não presencial, por meio de consulta formal.

1. A Mérito não convocou a AGE

Recentemente, foi divulgada uma **informação equivocada** em um vídeo no YouTube, publicado por um canal ligado ao **Grupo SUNO**, alegando que a AGE foi convocada pelo fundo MFII. **Vale ressaltar que o MFII não possui cotas do MFAI, além disso, não é intenção da Gestora, tampouco dos fundos por ela geridos, realizar a liquidação do Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII.** A Gestora já acionou o referido grupo para realizar uma retratação pública nos próximos dias.

A Gestora acredita que a matéria proposta é uma manobra oportunista dos Cotistas Concentrados para ganho de capital no curto prazo, incompatível com a estratégia de longo prazo do Fundo e com os interesses da maioria dos cotistas, os quais **podem sofrer prejuízos relevantes com a venda forçada dos ativos do Fundo.**

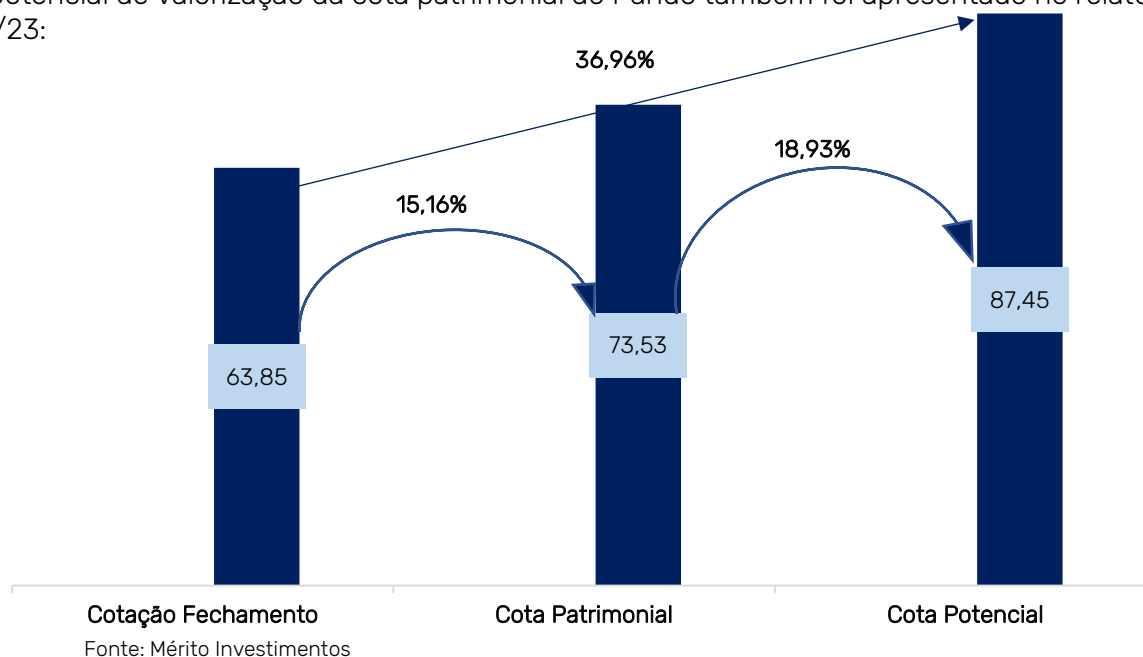
Tal fato é agravado pelo prazo de 5 dias úteis da data da AGE, requerido pelos Cotistas Concentrados, para que a venda forçada dos ativos ocorra, o que pode resultar na obtenção de um preço menor do que o valor de mercado atual para os ativos da carteira do Fundo (**liquidação do Fundo inferior ao valor patrimonial**).

2. Pior momento para a liquidação dos ativos do Fundo

A Gestora, e o mercado em geral, acreditam que nos próximos meses os preços tanto dos fundos quanto das ações do segmento imobiliário devem apresentar valorização devido ao provável corte da taxa Selic. Considerando toda a nossa experiência de mais de 10 anos de gestão no mercado imobiliário, entendemos que esse é o pior momento para a liquidação dos ativos do Fundo.

A gestora realiza um acompanhamento constante dos ativos em carteira e **acredita no potencial de valorização dos investimentos realizados pelo Fundo**. Assim, com a liquidação proposta pelo Cotista Concentrado (o qual não quis se identificar), os demais cotistas perderiam a oportunidade de capitalizar os ganhos com a retomada de preço dos ativos (ganho de capital), a vantagem tributária com a venda de ações, além dos dividendos de fundos e de ações imobiliárias distribuídos periodicamente.

Esse potencial de valorização da cota patrimonial do Fundo também foi apresentado no relatório mensal de junho/23:



De acordo com o exposto acima, a **cota potencial do MFAI é de R\$ 87,45**, o que representa um **potencial de valorização de 36,96%**, levando em conta o valor intrínseco dos ativos que compõem sua carteira.

3. Considerações Finais

A Gestora destaca que o exercício do direito de voto na AGE é de única e exclusiva responsabilidade de cada cotista do Fundo. Sendo assim, a Gestora não se responsabiliza pelo voto ou por qualquer decisão tomada pelos cotistas na AGE, cabendo a cada cotista analisar de forma independente as matérias a serem deliberadas.

É importante reforçar que a Gestora sempre **prezou por gerar resultados positivos aos cotistas**, inclusive optou por **nunca ter cobrado o valor mínimo estipulado em regulamento das taxas de gestão e administração**, em comum acordo com os demais prestadores de serviço.

A Gestora recomenda aos investidores que **avaliem com cuidado os potenciais impactos para o Fundo e seus cotistas, decorrentes das matérias objeto de deliberação**, bem como que participem e votem na AGE.

A Gestora se coloca à disposição dos cotistas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários no e-mail: ri@meritoinvestimentos.com

25 de julho de 2023

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – MFAI11

Relação com Investidores



Rua Funchal, 418, 21º Andar
Vila Olímpia, São Paulo – SP



(11) 3386-2555



ri@meritoinvestimentos.com