

**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 MFAI)**

## 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.**

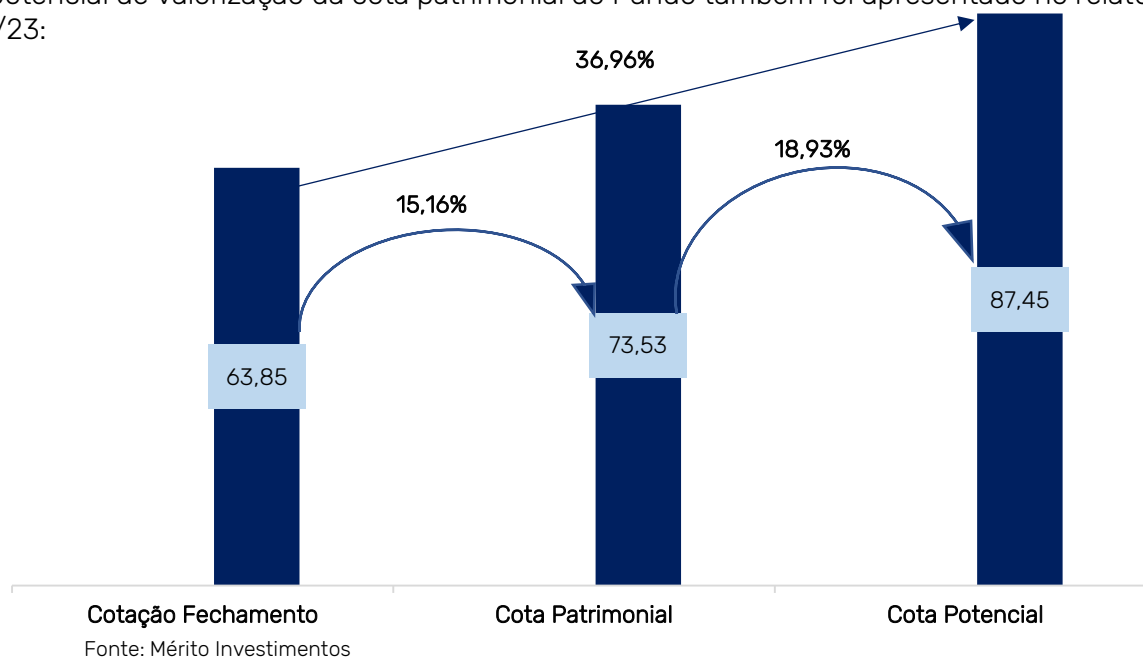
Tal fato é agravado pelo prazo de 5 dias úteis da data da AGE, requerido pelos Cotistas Concentrados, para que a venda forçada dos ativos ocorra, o que pode resultar na obtenção de um preço menor do que o valor de mercado atual para os ativos da carteira do Fundo (**liquidação do Fundo inferior ao valor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