

CONSIDERAÇÕES DA GESTORA SOBRE O FATO RELEVANTE PUBLICADO EM 18 DE MAIO DE 2022 REFERENTE AO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI (IBFF11)

CARTA DO GESTOR

No dia 18 de maio de 2022, a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 33.721.517/0001-29 ("Fundo"), publicou [fato relevante](#) informando que havia recebido, naquela data, pedido de convocação de Assembleia Geral Extraordinária ("AGE"), enviado por cotistas detentores de mais de 5% das cotas do Fundo ("Cotistas Concentrados"), nos termos do artigo 19, §1º, da Instrução CVM nº 472/08 ("Pedido de Convocação"). A Administradora comunicou, ainda, no fato relevante, que atenderá ao Pedido de Convocação no prazo máximo de 30 dias.

Conforme o Pedido de Convocação, a AGE deverá ser convocada para deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) A alienação dos ativos do Fundo em até 15 dias úteis da AGE e, na sequência, a liquidação do Fundo; e
- (ii) Em observância ao artigo 69, parágrafo único, da Instrução CVM nº 555/14, o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

Nos termos do artigo 35, §2º, do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a deliberação da matéria prevista no item (i) acima dependerá da aprovação da maioria dos votos dos cotistas presentes na AGE, que representem, no mínimo, 25% das cotas emitidas pelo Fundo, com direito a voto. Considerando que determinados investidores possuem concentração elevada de cotas, a BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA., na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora"), entende oportuno lembrar os cotistas do seu direito, nos termos do artigo 24, §1º, da Instrução CVM nº 472/08, de exercer o voto na AGE em linha com os interesses do Fundo, afastando-se eventuais conflitos de interesses individuais.

A Gestora reforça, ainda, o seu entendimento de que, conforme posicionamento atual do Colegiado da CVM, na hipótese de deliberação da AGE resultante do voto irregular de eventuais cotistas conflitados, em caso de questionamento na esfera civil ou administrativa, tais cotistas poderiam ser responsabilizados.

Após análise detida das matérias a serem deliberadas na AGE, a Gestora conclui que a proposta submetida pelos Cotistas Concentrados é prejudicial ao Fundo e a seus cotistas. Os investidores, quando adquiriram as cotas do Fundo, confiaram à Gestora a competência para decidir sobre a aquisição e a alienação dos ativos investidos pelo Fundo. Na opinião da Gestora, a proposta dos Cotistas Concentrados é incompatível com os interesses do Fundo e com o objetivo, a estratégia e a política de investimento descritos no Regulamento, dentre outros motivos, pelos seguintes:

- (1) **O mercado está em um momento de baixa, o que faz com que a liquidação imediata dos ativos do Fundo gere perdas patrimoniais aos cotistas.** O Fundo aplica os seus recursos predominantemente em cotas de fundos imobiliários que, por sua vez, investem, direta ou indiretamente, em imóveis. Esses ativos são especialmente sensíveis à elevação da taxa de juros, de modo que, atualmente, há um alto desconto em seu preço (isso é, o valor de mercado é mais baixo do que o valor patrimonial). Adicionalmente, o mercado vive um período de elevadas incertezas, relacionadas, entre outros fatores, à proximidade das eleições, à guerra da Ucrânia e à inflação, o que também tem afetado negativamente o preço das cotas dos fundos imobiliários. Diante de todo esse contexto, o entendimento da Gestora é de que este não é o momento adequado para venda dos ativos que compõem a carteira do Fundo.
- (2) **O Fundo investe em diversos ativos com baixa liquidez, o que força a sua venda a preço abaixo do seu valor de mercado.** A venda forçada de ativos com baixa liquidez pode resultar na obtenção de preço abaixo do seu valor mercado. A Gestora entende que a oferta simultânea de todos os ativos que compõem a carteira do Fundo no mercado secundário torna a situação especialmente crítica, tendo o potencial de reduzir de forma ainda mais severa o preço de venda desses ativos.
- (3) **A publicidade em relação à necessidade e ao prazo para venda dos ativos coloca o Fundo em desvantagem na sua negociação no mercado secundário.** Independentemente do resultado da AGE, a Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, deverá dar ampla publicidade à deliberação tomada pelos cotistas do Fundo. Caso a matéria prevista no item (i) acima seja

aprovada, o Fundo poderá vir a se encontrar em situação de extrema desvantagem para negociar a venda dos seus ativos no mercado secundário. Isso porque, ao saber da necessidade e do prazo para venda dos ativos, qualquer contraparte poderá pressionar o Fundo para obtenção de um preço sensivelmente inferior ao seu valor de mercado, principalmente no caso de ativos com baixa liquidez.

- (4) **O Fundo tem alto potencial de valorização no médio e longo prazo.** Na opinião da Gestora, a carteira do Fundo é composta por ativos de boa qualidade que, no entanto, em decorrência de fatores exógenos, apresentam valor de mercado sensivelmente abaixo do seu valor patrimonial. Além de não ser o momento adequado para a realização de um desinvestimento pelo Fundo, a Gestora entende que o Fundo está em posição para capturar a recuperação do mercado imobiliário, principalmente nos segmentos de shoppings e de lajes corporativas, e deve ter uma boa performance no próximo ciclo de afrouxamento monetário esperado para 2023.

Diante de tais considerações, a Gestora está adotando as medidas ao seu alcance para evitar (i) que sejam causados prejuízos desnecessários ao Fundo e a seus cotistas; (ii) o exercício abusivo de direito; e (iii) a violação às disposições legais e regulatórias aplicáveis.

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.

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 votem na AGE.

A Gestora se coloca à disposição dos cotistas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, no endereço abaixo:

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.663 - 3º andar - Jardim Paulistano - São Paulo - SP

Tel: (55 11) 3103-9995

contato@brei.com.br

13 de junho de 2022.

BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.