



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

VOTE AQUI!

[Área do Investidor | B3](#)

**Relatório Mensal
Julho/2024**



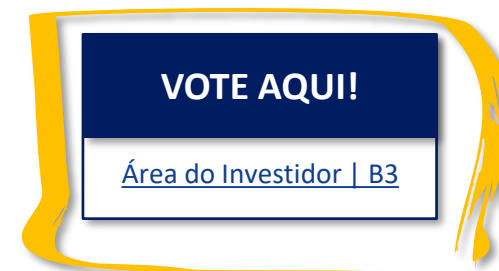
Prezado(a) Investidor(a),

Conforme comunicado ao mercado no dia 11/07/2024, o Fundo convocou uma Assembleia Geral Extraordinária para deliberação sobre a aplicação de recursos do BCFF para realizar a subscrição de cotas do Fundo BTHF.

A operação estará sujeita à aprovação pela AGE tanto do BCFF quanto do BTHF. Com a aprovação da operação, a gestão entende ser um movimento benéfico para ambos os fundos.

Link dos materiais da assembleia e votação:

- [Carta Consulta](#)
- [Proposta do Administrador](#)
- [Material de Apoio](#)



Importante a manifestação de todos os cotistas, reiteramos nossa disposição em fornecer os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

BTG Pactual Gestora de Recursos.

Objetivo

O FII BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários tem como objetivo principal a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, bem como Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Letras Hipotecárias (“LH”) e Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”).

Pagamento de proventos

Data base: 05/07/2024 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 12/07/2024 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0,070/cota
(equivalente a R\$0,560/cota antes do split)

O fundo deverá distribuir aos seus cotistas no mínimo 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa. Esse resultado é distribuído aos cotistas mensalmente até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, conforme previsto no regulamento do Fundo.

Principais Características



Visite o site do
BCFF



Cadastre-se no
mailing



Regulamento



Início das Atividades:

Janeiro/2010

Administração e Custódia:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Taxa de Gestão:

1,10% ao ano sobre PL ou valor de mercado (caso o Fundo integre o IFIX)

Taxa de Administração:

0,15% ao ano sobre PL ou valor de mercado (caso o Fundo integre o IFIX)

Taxa de Performance:

Não há

Quantidade de Emissões:

10

Quantidade de Cotas:

201.491.024 (após split de cotas de 1 para 8, conforme [Fato Relevante de 23/11/2023](#))

Código de Negociação:

BCFF11

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em geral

Destaques Financeiros

Valor de Mercado¹
(R\$ bilhões)

1,706

Valor de Mercado¹
(R\$ / cota)

8,47

após split³

Valor Patrimonial¹
(R\$ bilhões)

1.888

Valor Patrimonial¹
(R\$ / cota)

9,37

Rendimento Mensal
(R\$ / cota)

0,070

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

9,92%

Investidores¹
(+18% após split)

355.580

FIIs

66

CRIs

15

ADTV²
(R\$ milhões)

2,70

Portfólio Alocado³

96%

Retorno
24 meses

28,8%

Notas: (1) Data base 28/06/2024, após desdobramento de cotas conforme Fato Relevante disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=558271&cvm=true>; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume) representa o volume médio negociado por dia em cotas do BCFF; (3) Valores comparativos em relação ao desdobramento das cotas, realizado na proporção de 1:8.

Mensagem aos Investidores

Macro

Em julho/24, o BCFF pagou R\$ 0,070/cota aos seus investidores, que representa um *dividend yield* de 9,92% ao ano com base na cota de fechamento de junho/24.

No mês de julho após três meses de alta volatilidade nos ativos domésticos devido à crescente incerteza sobre o compromisso do governo federal com as regras fiscais, a equipe econômica anunciou, no início do mês, uma estimativa de cortes de aproximadamente R\$ 26 bilhões nas despesas obrigatórias para o próximo ano, teoricamente facilitando o cumprimento do teto de gastos em 2025.

Apesar da incerteza em relação às regras fiscais, que resultou em um cenário financeiro mais adverso, o primeiro semestre de 2024 terminou com um ritmo de atividade econômica mais forte do que o esperado. Dados de emprego surpreenderam positivamente e a expectativa para o PIB ao final de 2024 segue aumentando a cada nova revisão de mercado.

Nos Estados Unidos, indicadores de inflação e atividade econômica divulgados fortaleceram o debate sobre cortes na taxa de juros no segundo semestre. O índice de preços ao consumidor (CPI) de junho reforçou a percepção de melhora na composição da inflação, evidenciada pelos dados de abril e maio, completando um trimestre de dados mais positivos após as surpresas altistas do primeiro trimestre.

Com sinais mais claros de desaceleração no mercado de trabalho americano e a melhora no cenário de desinflação, estima-se o início do ciclo de cortes de juros em setembro, com cortes trimestrais nas reuniões subsequentes, totalizando 50 pontos-base de cortes neste ano e 100 pontos-base em 2025.

Embora no curto prazo as incertezas em relação ao cenário político brasileiro possam trazer volatilidade, temos uma janela de oportunidades na aquisição de ativos imobiliários a preços convidativos e com taxas reais de retorno acima da média histórica. Nesse contexto, é preciso acompanhar todo o cenário macro de perto, mas sem deixar de lado a análise micro e as peculiaridades de cada nicho imobiliário, em que buscamos seguir originando novas frentes de investimento no BCFF.

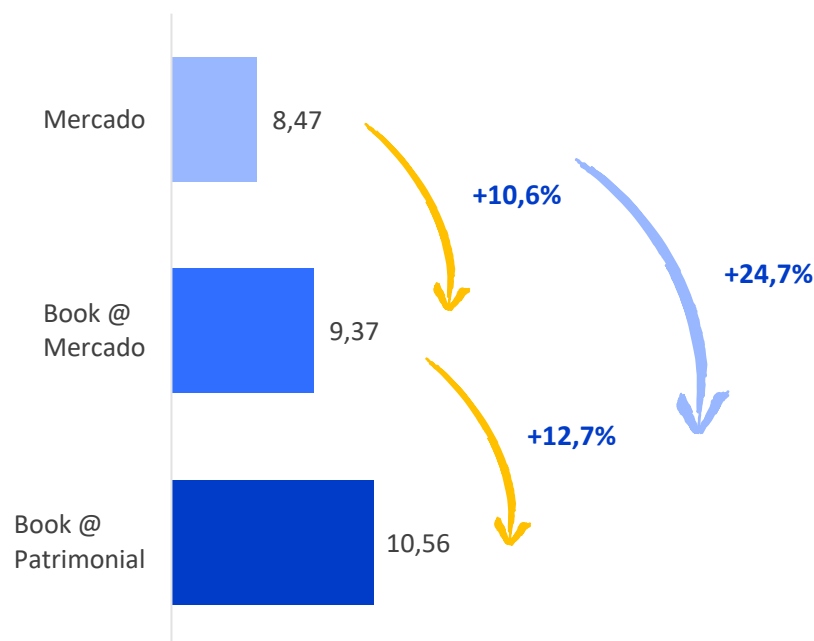


Seção do Investidor Price to Book⁽¹⁾ & FFO⁽²⁾

Price to Book⁽¹⁾ “preço sobre valor patrimonial”

No fechamento de junho/24, o BCFF negociava com 9,6% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse desconto chega a 24,7%.

Marcação Cota BCFF

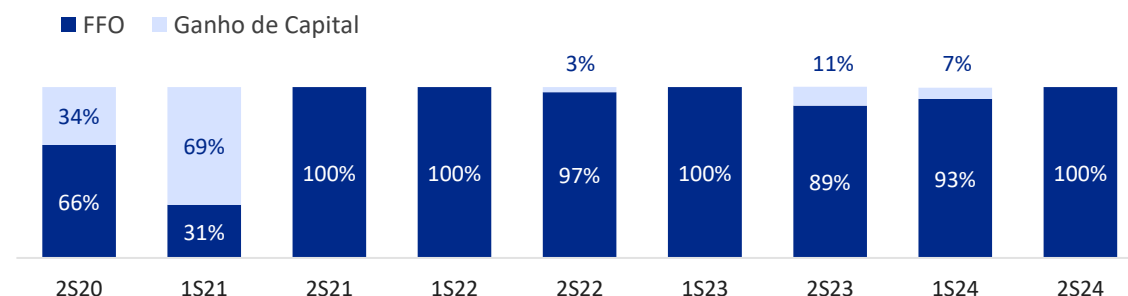


FFO⁽²⁾

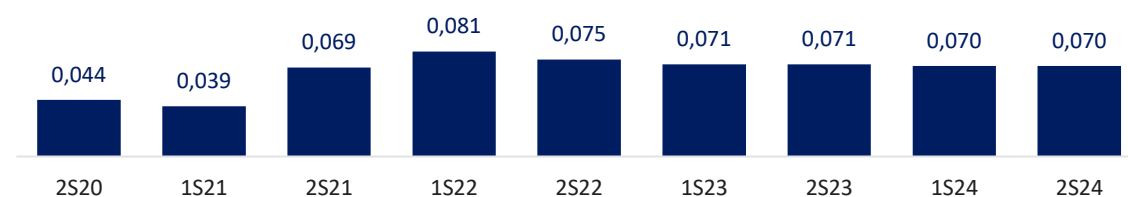
No mês de junho, o resultado do Fundo ficou em linha com o restante do semestre, incorrendo na manutenção do patamar de distribuição. Em relação ao mês anterior, houveram mudanças nas linhas: (i) Receita de ganho de capital, devido à ajustes nas posições de FIIs e (ii) CRI, em que tivemos um aumento significativo devido à movimentação de CRIs no mercado secundário.

Nos últimos trimestres, o FFO tem superado o patamar de distribuição, aumentando a segurança para os investidores. Dito isso, estamos muito confortáveis com o patamar de distribuição atual, tendo em vista o momento de maior complexidade do mercado, com a abertura da curva de juros e deterioramento do cenário interno.

Menor Representatividade do Ganho de Capital: % do resultado



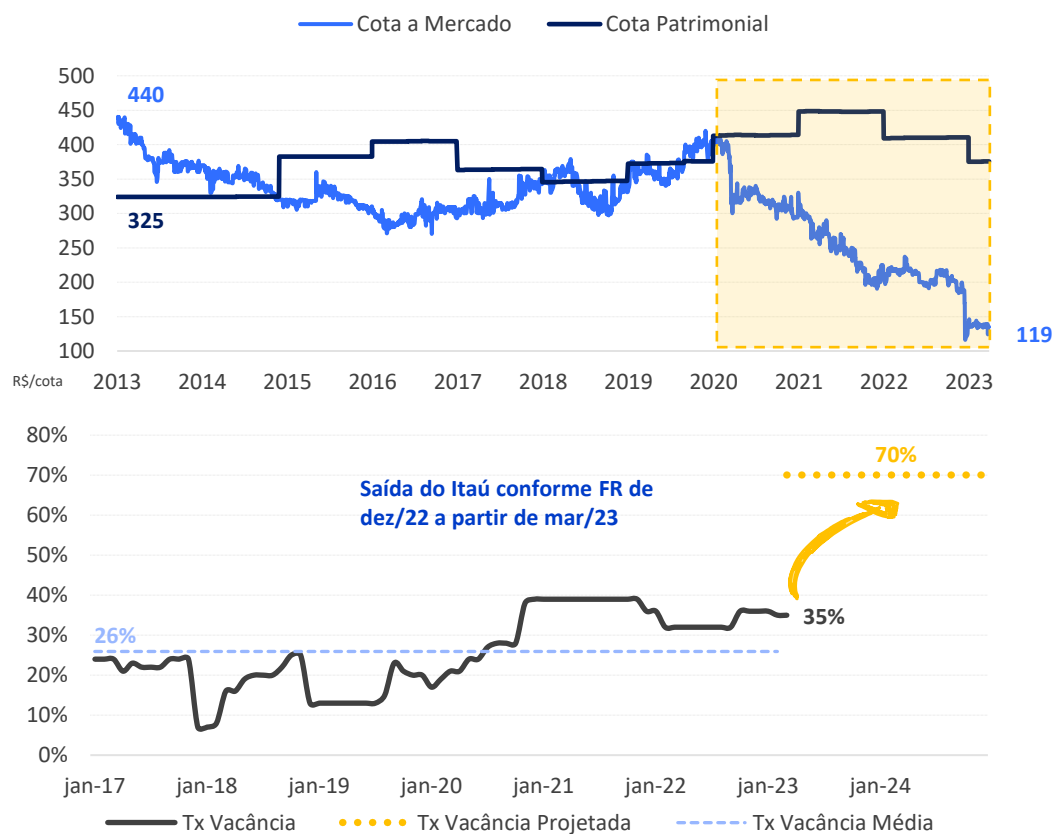
Aumento do FFO – Ganho Recorrente R\$/cota



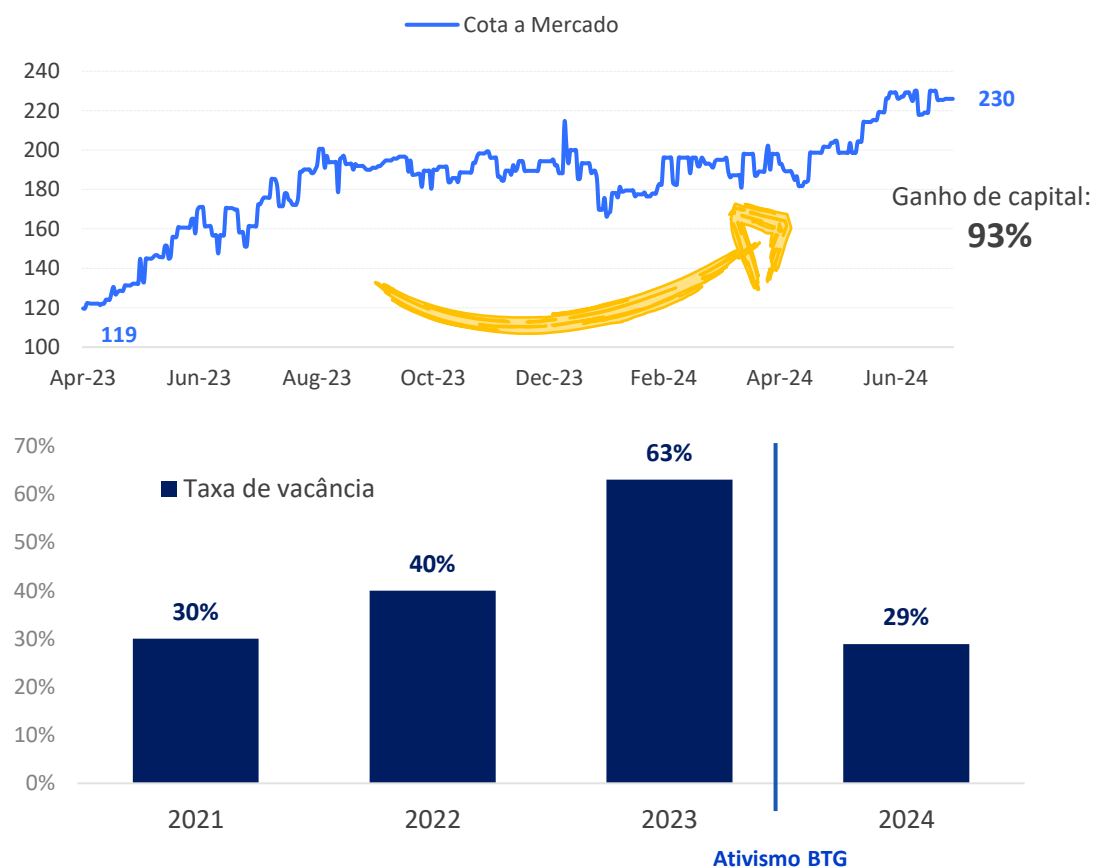
Seção do Investidor: Case de ativismo – FPAB11

Em maio de 2023, percebendo uma oportunidade, a gestão do BCFF11 aumentou significativamente sua exposição ao ativo FPAB11 e enviou à gestão do fundo uma solicitação para deliberar sobre a transferência da administração e gestão do fundo para o BTG Pactual em Assembleia de Cotistas. Após aprovação dos cotistas, o BTG assumiu a gestão com o compromisso de implementar estratégias que agregassem valor ao fundo. Desde então, os resultados alcançados têm sido expressivos e refletem o impacto positivo da nova gestão. A taxa de vacância, que anteriormente era de quase 80%, foi reduzida para 28,9%, evidenciando uma melhora substancial na ocupação dos imóveis, refletindo em uma apreciação da cota no mercado secundário na ordem de 93%. Essa transformação é fruto do ativismo e da gestão ativa do BTG Pactual, que se comprometeu a reestruturar o portfólio, otimizar operações e explorar novas oportunidades de mercado. Nosso foco contínuo na análise e na adaptação estratégica permitiu uma resposta rápida e eficaz às condições de mercado, contribuindo para os resultados sólidos alcançados.

Histórico Cotação vs vacância – pré BTG



Histórico Cotação vs vacância – gestão BTG

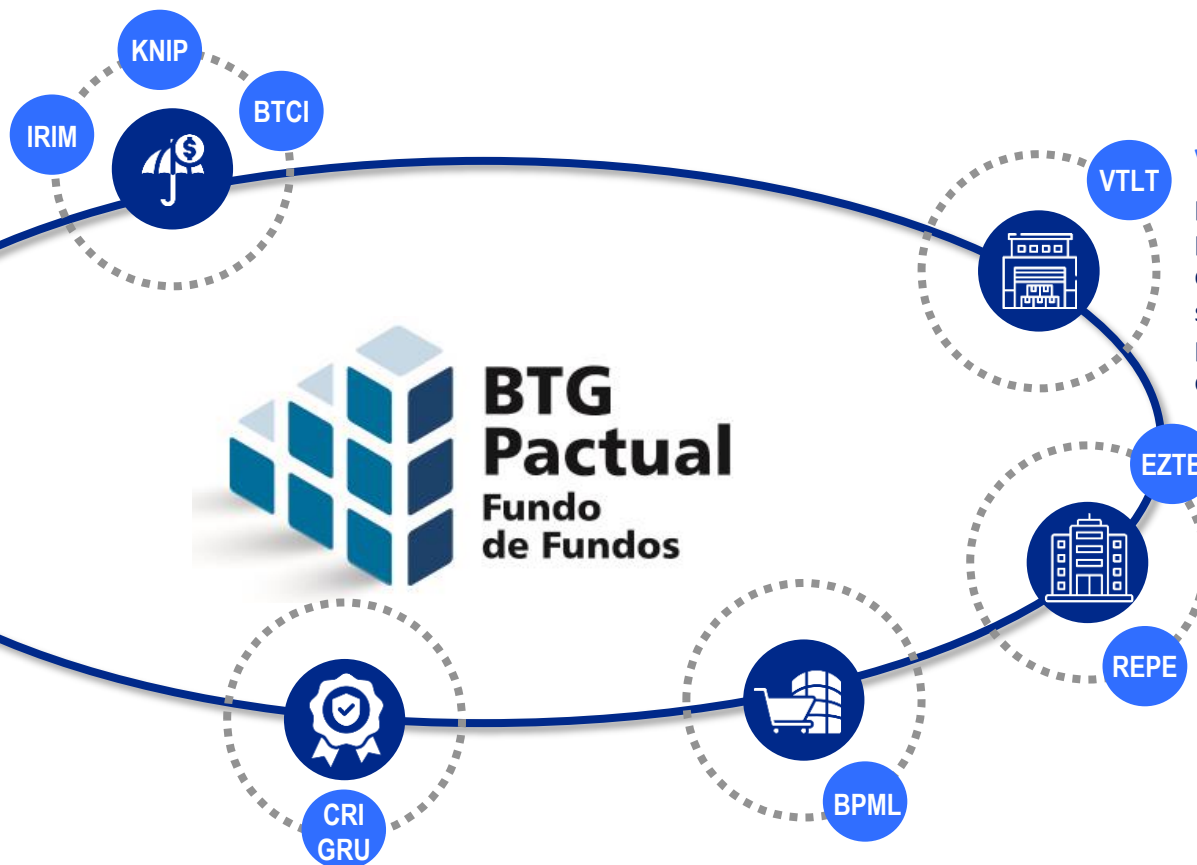
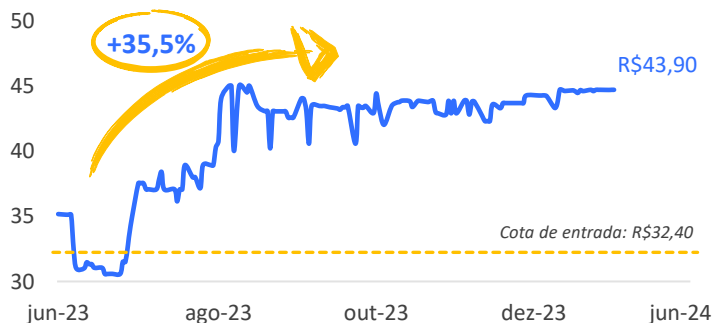


Seção do Investidor

Análise principais posições BCFF 57% do portfólio

KNIP, IRIM e BTCI: Os fundos possuem importante papel de *hedge* dentro do portfólio do BCFF. Com 82% dos portfólios atrelados à inflação, em conjunto, os fundos oferecem proteção ao patrimônio e oportunidade atrativa de retorno. A taxa implícita considerando o PtB é de IPCA+ 8,4% e CDI+ 3,9%.

BTHI11: Case de destaque do BCFF, com Investimento realizado em 2023. Fundo já entregou 55,6% de retorno total e apresenta *Yield on Cost* superior a 11,4% a.a.



VTLT11: O BCFF aumentou sua posição no fundo ao longo de 2023, possuindo agora mais de 1/3 de suas cotas. O VTLT entrega rendimento superior a 11,9% a.a. e possui grande potencial de destrava de valor no curto e médio prazo.

EZTB e REPE: Os fundos, em conjunto, possuem 60% de participação na Ez Tower, ativo AAA na região da Chucuri Zaidan em São Paulo/SP. Com a retomada do setor corporativo e movimento das empresas na busca por áreas de alta qualidade, o ativo possui grande potencial de destrava de valor no médio prazo.

CRI Martin Brower: CRI originado e estruturado pela gestão BTG Pactual e ancorado pelo BCFF. A operação financiou a aquisição e expansão de galpão refrigerado com especificações AAA em Guarulhos/SP, que está alugado em contrato atípico. O CRI possui rentabilidade de IPCA + 9,05% a.a. e LTV de 65%.

BPML11: Fundo realizou a venda de um ativo em 2023, proporcionando destrava de resultado e redução da alavancagem. Após a transação, estima-se que o *dividend yield* será superior a 12,2% a.a., acima dos seus pares. Nos últimos 12 meses, o BPML apresentou retorno total de 67,0%, e no mês de abril, o fundo realizou seu follow-on com captação de R\$ 313 mm, aumentando sua liquidez no mercado secundário.

Seção do Investidor

Principais estratégias do Fundo⁽¹⁾



Nota: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) As oportunidades e estratégias citadas são baseadas em informações de análise da Gestão do Fundo. Não representam qualquer garantia de rentabilidade futura; (2) BTG Pactual Gestora e Quantum Axis.

Resultado

Em julho/24, o BCFF distribuiu aos seus cotistas R\$0,070/cota, que representa um *dividend yield* de 9,92% com base na cota de fechamento do mês de junho/24.

Este mês, registramos um resultado de R\$0,067 por cota, uma leve queda em relação ao mês anterior. Essa variação é atribuída principalmente à redução na linha de ganho de capital em operações com Fundos de Investimento Imobiliário (FII), em função de ajustes pontuais na carteira. No entanto, essa diminuição foi parcialmente compensada pelo impacto positivo nas receitas provenientes de negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no mercado secundário

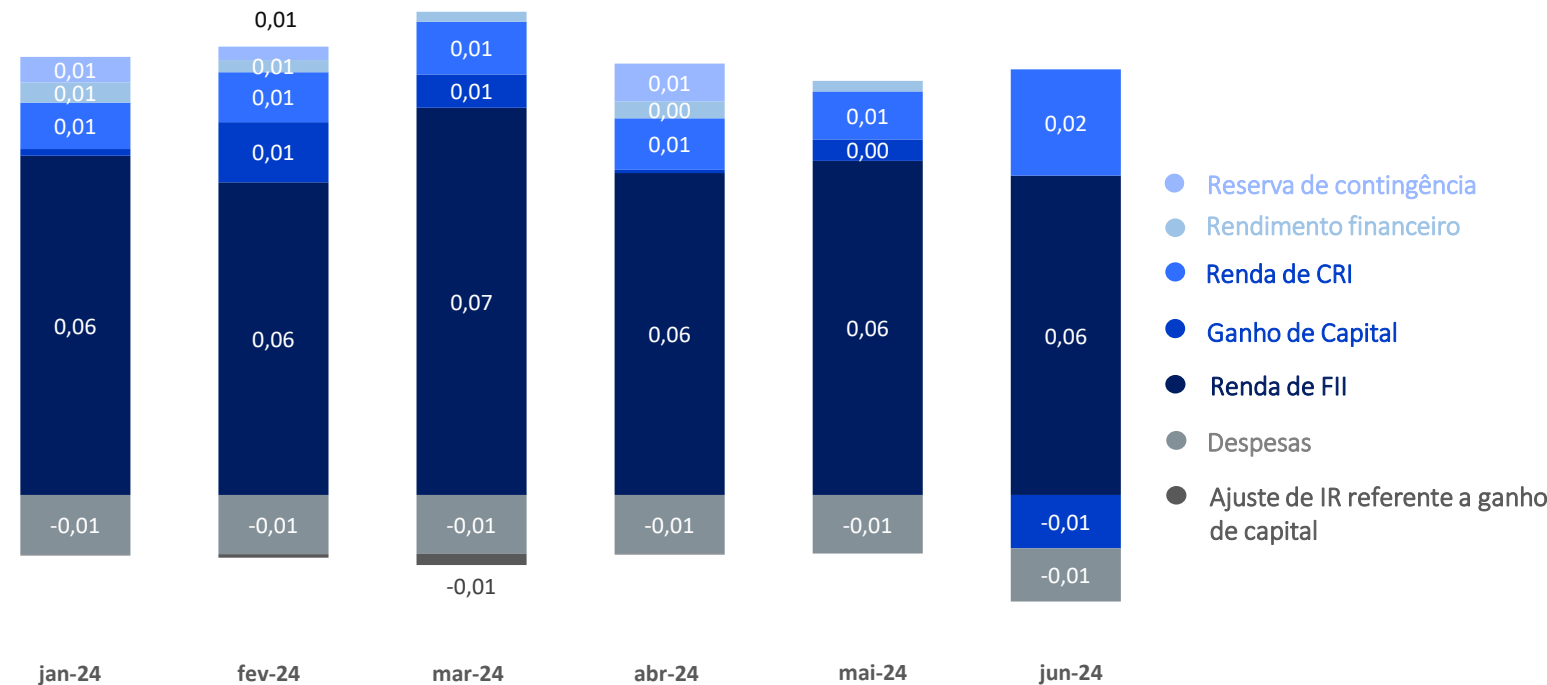
Nesse mês, dado a resiliência da carteira, teve um comportamento muito similar ao mês anterior, permitindo a manutenção do patamar de resultado de maneira sustentável. O portfólio relacionado a CRIs no BCFF representa cerca de 49% do seu patrimônio e faz parte da estratégia de trazer resiliência ao fundo e proteção ao investidor em períodos de maior volatilidade.

Destacamos a evolução no número de investidores após split de cotas, havendo um aumento de mais de 58 mil cotistas, favorecendo a liquidez do fundo no mercado secundário.

Ao final do relatório gerencial, disponibilizamos o material de apoio referente a AGE do BCFF.

Nota: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) Considera todo o resultado do fundo, inclusive valores destinados à reserva de contingência. Valores ajustados após desdobramento de cotas de 1:8, realizada ao final de novembro.(2) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa

Composição do Rendimento⁽²⁾ (R\$/cota)



Rendimentos (R\$/cota)

Regime Caixa

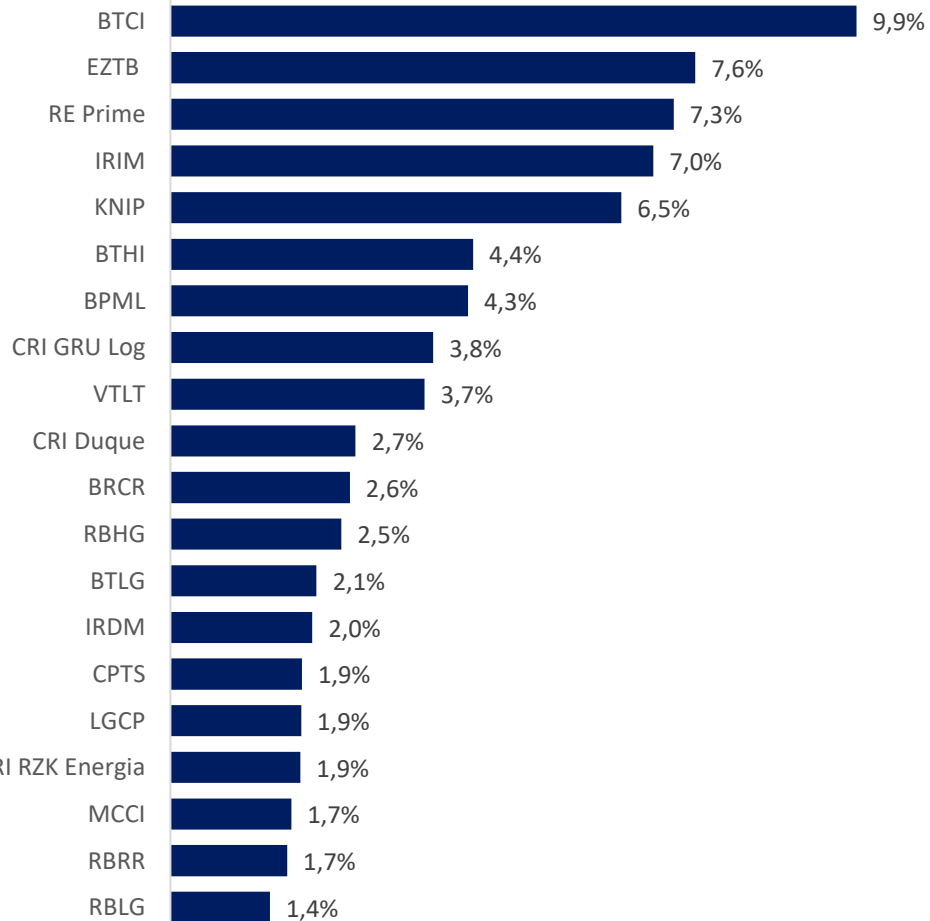


Portfólio

Top 20 Investimentos na carteira

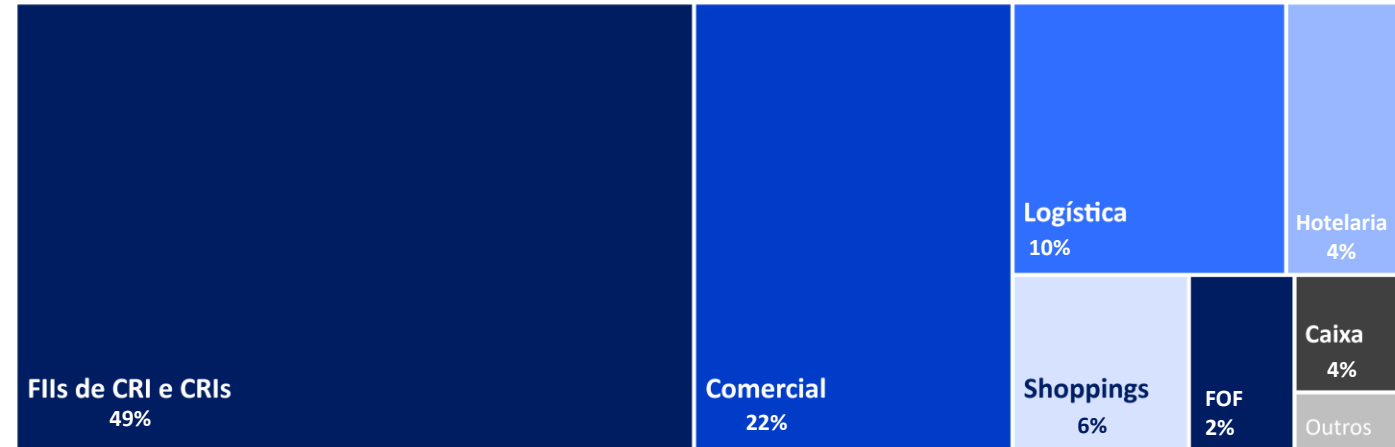
(% PL)^(1|3)

76,7% das alocações do BCFF



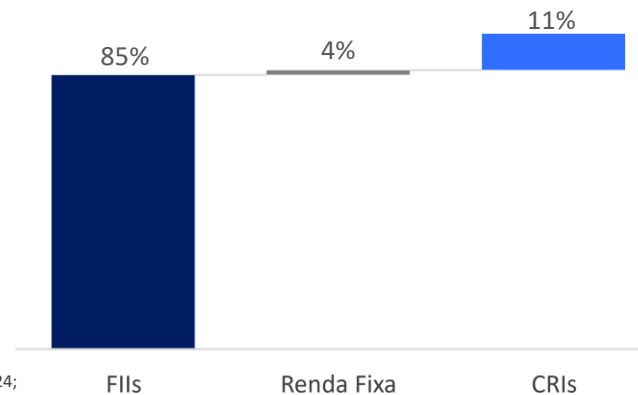
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)⁽²⁾



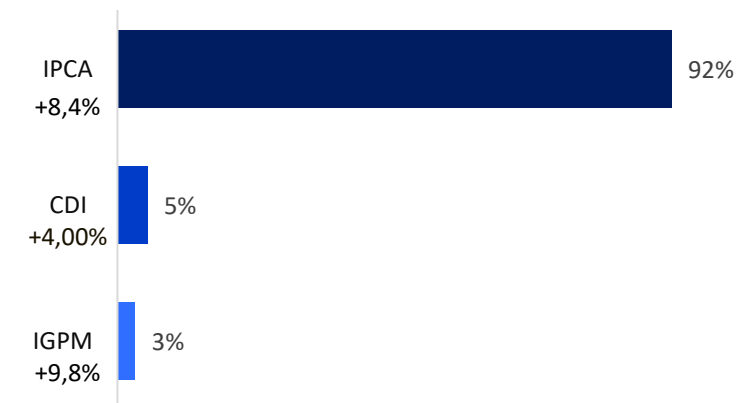
Carteira

% Total Ativos⁽²⁾



Breakdown CRIs

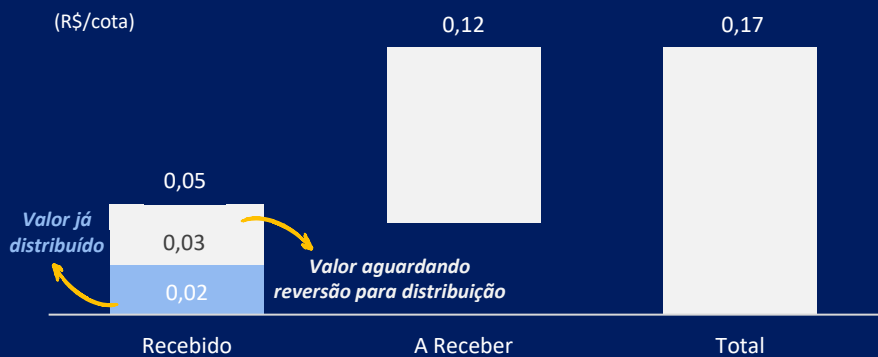
% do portfólio de CRIs por indicador e taxa⁽²⁾



Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária⁽¹⁾

Recuperação parcial do IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FIIs

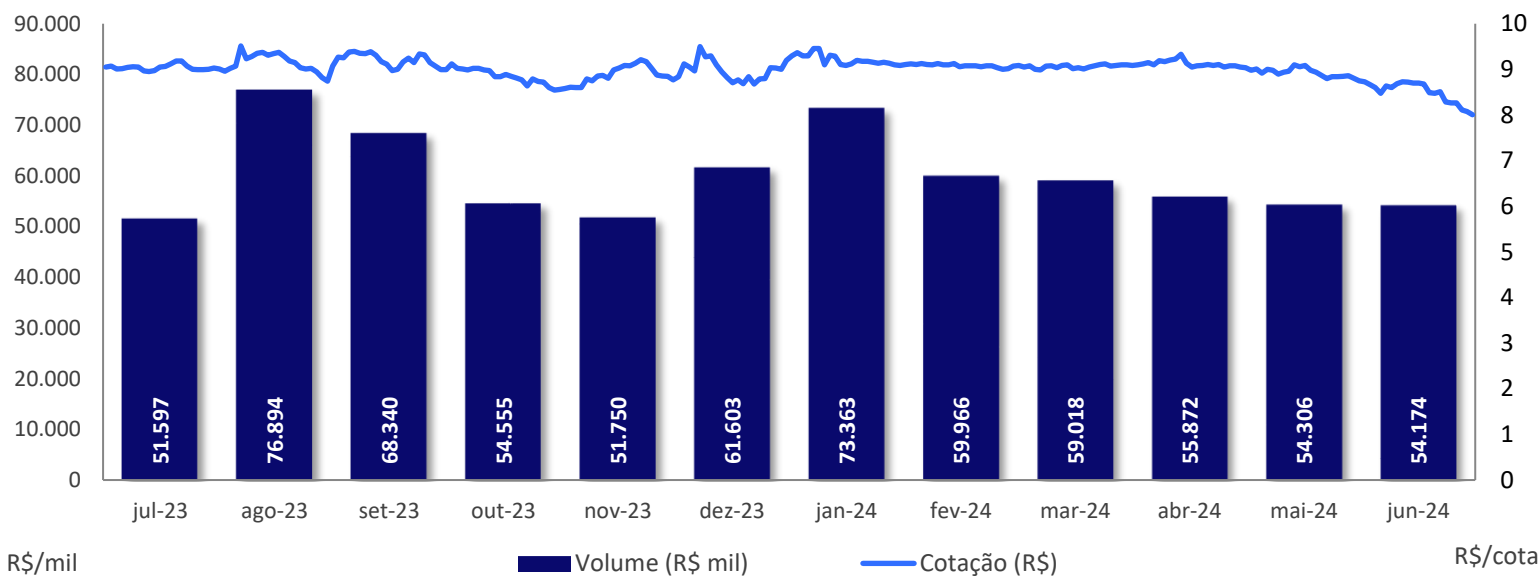


Em 20/01/2023, o BCFF comunicou ao mercado e aos cotistas o recebimento de R\$2,4 milhões em função do deferimento dos pedidos de restituição de imposto de renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de fundos de investimento imobiliário apurados entre os anos de 2019 e 2020.

Atualmente, o BCFF acumula R\$6,3 milhões já recebidos a título dos pedidos de restituição de IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FIIs. Esse valor equivale a R\$0,03/cota, que serão revertidos para a distribuição de resultados do Fundo conforme legislação aplicável.

Link do Fato Relevante [aqui](#)

Cotação Histórica e Volume Mensal⁽²⁾



Rentabilidade

	Junho-24	YTD	12M	24M	36M
BCFF11	-1,7%	-5,2%	4,6%	28,8%	17,4%
IFIX	-1,0%	1,1%	7,3%	19,8%	23,7%
CDI Líquido ³	0,7%	4,4%	10,0%	22,9%	32,2%
IBOV	1,5%	-7,7%	6,2%	23,2%	-2,8%

Nota: (1) Valor referido representa uma expectativa, cujo repasse ao cotista se encontra pendente de confirmação; (2) Histórico de cotação ajustado pelo desdobramento de 1:8 cotas.; (3) Tributação de 15%

Contatos

Site: <https://bcff.btgpactual.com/>
E-mail: sh-RI-BCFF@btgpactual.com
Ouvidoria: 0800 722 00 48 / + 55 (11) 3383 2000

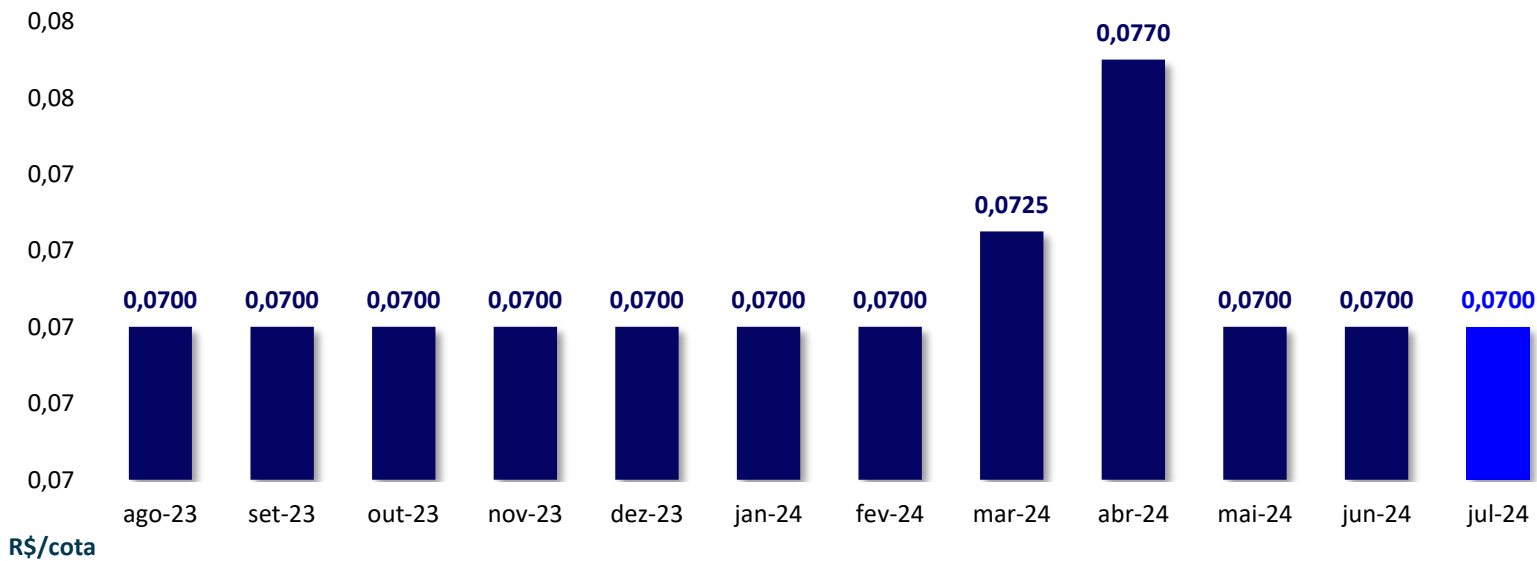
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



Demonstrações de resultados⁽¹⁾⁽²⁾

	Jan/24	Fev/24	Mar/24	Abr/24	Mai/24	Jun/24
Receitas	15.405.106	16.518.186	19.724.416	16.352.969	15.741.595	15.594.654
Rendimentos FII	12.796.106	13.777.652	14.667.281	12.190.398	12.655.101	12.416.269
Receita de ganho de capital	109.205	2.282.012	1.261.005	118.421	755.386	-1.263.187
Renda Fixa	716.982	458.522	367.381	641.550	432.834	453.153
CRI	1.782.808	1.714.946	4.689.754	1.949.229	1.898.271	3.988.419
Despesas do Fundo ⁽¹⁾	-2.256.083	-2.236.639	-2.229.149	-2.224.913	-2.281.241	-2.167.579
Despesas com IR	-21.841	-	-418.402	-23.684	-	-
Reserva de Contingência	-977.193	-326.551	-	-1.453.369	-766.034	-64.679
Resultado Líquido	14.104.372	14.612.086	18.584.265	14.104.371	14.226.388	13.362.396

Histórico de Distribuição⁽¹⁾⁽³⁾



Nota: (1) Base Caixa; (2) Considera todo resultado gerado pela estrutura do BCFF; (3) Considera valores após desdobramento de cotas, de 1 para 8.



Assembleia Geral Extraordinária BCFF

Material de Apoio

Julho/2024

VOTE AQUI!

[Área do Investidor | B3](#)



Assembleia Geral Extraordinária BCFF

Palavra do Gestor: O que nos move?



“

Em junho de 2010 a Brazilian Capital, posteriormente incorporada ao BTG Pactual, trazia ao mercado o atual BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários (BCFF11), o primeiro Fundo de FII (FoF) da nossa indústria. O Fundo, que nesse ano completa 14 anos de uma história de inovações, pioneirismo e premiações, e que manteve durante toda sua trajetória a mesma essência na liderança da gestão, se consolida hoje não somente por ter sido o precursor, mas ainda por ser o maior do setor em patrimônio e em quantidade de investidores, bem como o FoF de maior liquidez dentre seus pares.

O espírito por trás da sua tese nunca mudou, e o que sempre nos moveu foi a busca pela melhor extração de valor no mercado imobiliário de capitais para o nosso investidor, com grande foco na tese fundamentalista e na segurança para o cotista.

Com o passar dos anos, o mercado foi se aperfeiçoando e, com ele, novas estruturas e políticas de investimento mais modernas foram surgindo, permitindo mandatos mais versáteis na gestão dos FII. E assim, mais recentemente, temos visto os FoF disputarem espaço em uma difícil concorrência com os FII Hedge Fund, ou FII Multiestratégia, que surgiram nos últimos anos como uma versão mais moderna, ou ainda, “turbinada”, dos FoF.

Nessa linha, o BTG Pactual criou no último ano BTG Pactual Hedge Fund (BTHF11), sob a mesma estrutura de gestão que o BCFF11, com um mandato mais versátil e moderno que o último. Ambos, BCFF11 e BTHF11, coexistem hoje muito bem: dividem cheques e otimizam o tempo da gestão. No entanto, ainda assim percebemos muitas sinergias e virtudes subaproveitadas, algo que, para um mercado de grande concorrência, não pode ser negligenciado.

Pensando nisso, essa Gestora dedicou os últimos meses em um profundo estudo de sinergias, suas estruturas e desdobramentos, cuja conclusão motivou a presente convocação das assembleias dos Fundos.

”



Assembleia Geral Extraordinária BCFF

União de Forças: Consolidar as estratégias em uma frente única de atuação



O atual momento de instabilidade fiscal vem trazendo incertezas, que resultam em uma janela com maior volatilidade e juros altos por mais tempo. O reflexo disso, para o mercado imobiliário e de FII, é de boas oportunidades para o bolso com liquidez e com olhar fundamentalista. Juros elevados trazem o ativo real, bem como as cotas de FII, para valores mínimos, o que, por um lado, se traduz em um rico pipeline de oportunidades de valorização represada, nas mais diversas frentes e segmentos. Por outro lado, grande parte dos FoF e Hedge Funds não consegue emitir novas cotas, contando, quase que exclusivamente, com o giro de posições para fazer caixa – algo que, em muitos casos, nesse momento de grande desvalorizações não compensa.

*Assim, após uma análise profunda do mercado sob o cenário econômico atual, nossa equipe de gestão está convencida que **a união dos dois Fundos proporcionará condição para extração do que há de melhor em cada um deles**, trazendo muitos benefícios aos cotistas de ambos.*

Por um lado entra BCFF11, agregando com seu tamanho, tradição, visibilidade e liquidez, contemplados em uma grande carteira de posições em FII em diferentes estágios de maturação. Por outro lado entra BTHF11, um veículo mais moderno e versátil, com maior poder de diversificação, agilidade e adaptabilidade, com suas estruturas mais criativas e balanceadas, sob uma saudável combinação de FIIs e CRIs, esses últimos trazendo a previsibilidade e a segurança da renda fixa, tão necessários no atual momento.

Entendemos que a união das forças é um movimento natural e demanda uma análise cuidadosa, cujas diretrizes serão nesse momento submetidas para aprovação dos cotistas de ambos os FII. Sabemos que, devido à sua complexidade e impacto estrutural em ambas as estruturas, será necessário grande engajamento da base para suas aprovações, mirando quórum qualificado de 25%. Apesar deste grande desafio, entendemos como uma medida transformadora para a gestão do veículo que nasce, traduzida em grandes frutos para nossos cotistas, e, assim, se faz compensar todo nosso esforço para tal engajamento.

Ao longo do presente material entraremos mais a fundo na estratégia proposta. Reforçamos que utilizem nossos canais para esclarecer quaisquer dúvidas e que manifestem seu voto.

Agradecemos a confiança e seguimos comprometidos em extrair o melhor valor de seus investimentos.



Assembleia Geral Extraordinária BCFF

Cenário atual vs Fundo Consolidado

BCFF

Mandato

- Aquisição de cotas de FIIs e CRIs

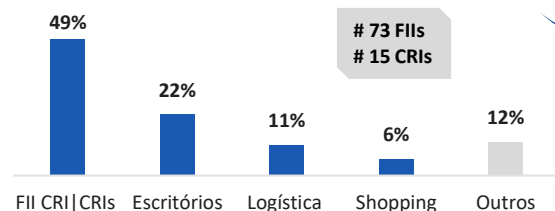
IPO

- Janeiro/2010
- #Emissões: 10

Dados financeiros

- Patrimônio: R\$ 1,917 bilhões
- Liquidez: R\$ 2,8 milhões/dia
- Investidores: 356.193
- Taxa de adm + gestão: 1,25% a.a.

Carteira



Destaques

- Prêmio:
#TOP3 FII do Mercado **InfoMoney**
- Outros:
#1º FOF estruturado do mercado.
#FOF com maior liquidez do mercado.

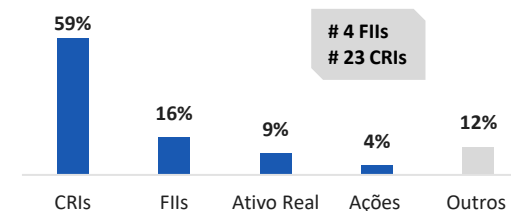
Link: [Gerencial BCFF Junho](#)

BTHF

- Aquisição de cotas de FIIs, CRIs, ativos reais e ações

- Janeiro/2023
- #Emissões: 2

- Patrimônio: R\$ 578 milhões
- Liquidez: ambiente Cetip
- Investidores: 14.071
- Taxa de adm + gestão: 1,15% a.a.



Alocações:

- Shoppings Maceió (9% PL): TIR de +28%
- BTHI (6% PL): TIR de 43% a.a.
- SYNE3 (4% PL): TIR de 22,6%
- CRI (59% PL):
 - 57% @CDI + 4,3%
 - 43% @IPCA + 8,9%

Link: [Gerencial BTHF Junho](#)

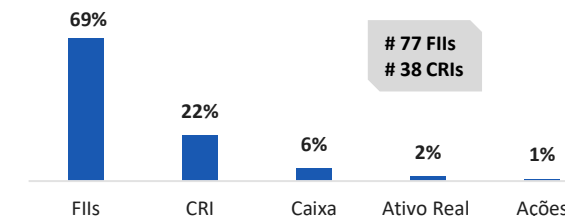
Fundo Consolidado

Mandato: ampliação do leque de alocações, mais dinamismo.

Dominância: Vantagem competitiva, sendo o maior Hedge Fund do mercado.

Liquidez: Estima-se o mesmo patamar de liquidez do BCFF em ambiente B3

Custos: Redução imediata da Taxa de adm + gestão de 1,25% a.a. para 1,10% a.a.

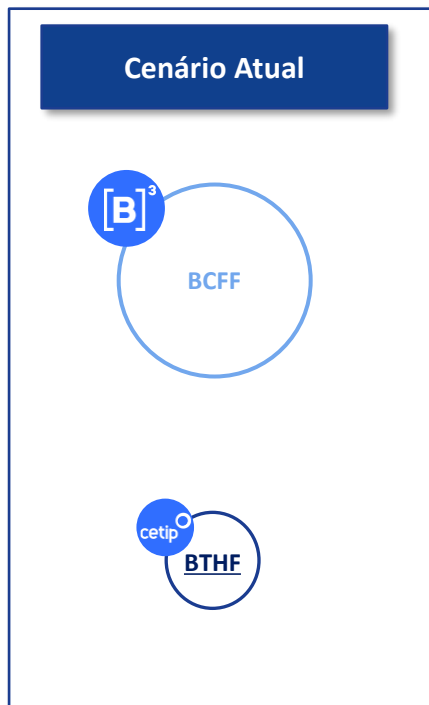


- ✓ **Aumento imediato de rendimento**, na ordem de 11-16%.
- ✓ **Ganho de capital imediato**, com a troca na cota patrimonial
- ✓ **Potencial valorização adicional**, acompanhando a apreciação do dividendo

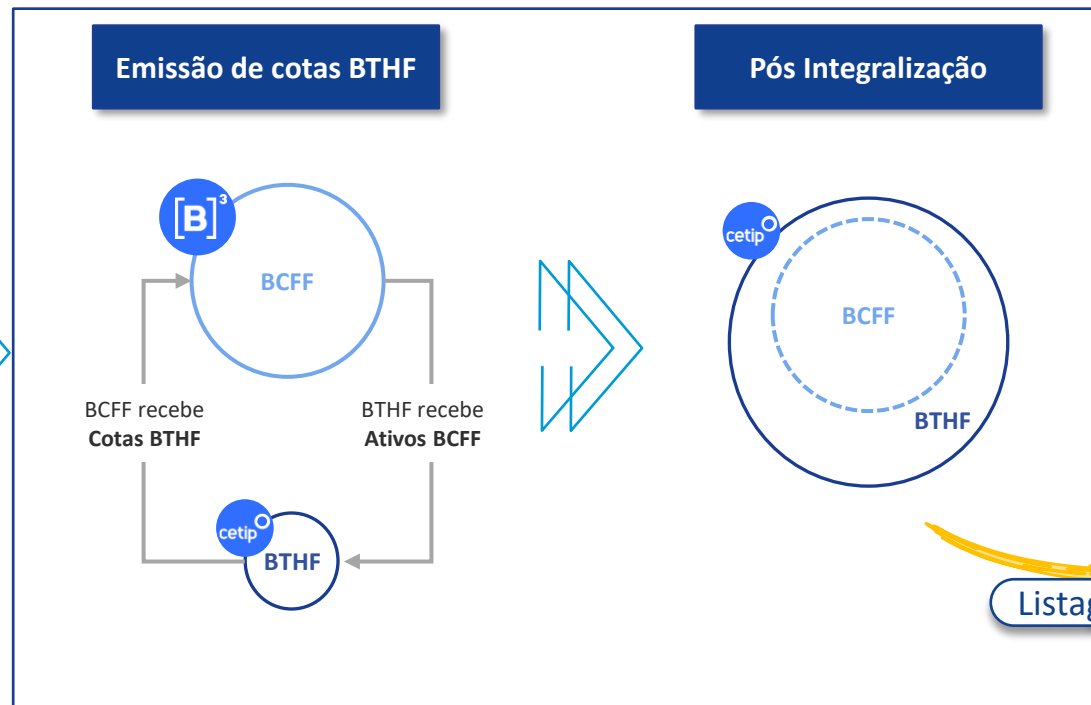
Assembleia Geral Extraordinária BCFF

Operação: Emissão do BTHF para compra da carteira do BCFF com consequente liquidação do BCFF

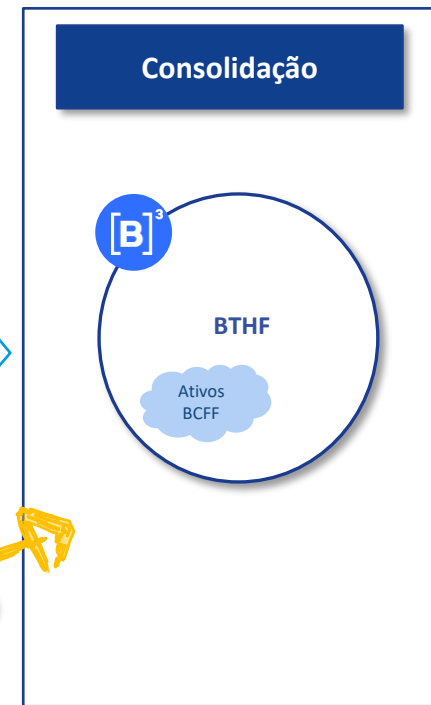
1



2



3



BTHF

Hedge Fund negociado na Cetip.

BCFF

FOF de maior liquidez na B3.

BTHF emite cotas para adquirir toda a carteira do BCFF, ao nível patrimonial.

BCFF subscreve sozinho a oferta de BTHF dando seus ativos como pagamento.

BTHF passa a deter a totalidade dos ativos do BCFF.

BCFF passa a deter 100% de cotas do BTHF, sendo meramente transitória até a conclusão da operação.

Estratégia se consolida, com BTHF sendo negociado na B3.

BCFF entrega suas cotas de BTHF para o cotista, e é liquidado.

Assembleia Geral Extraordinária BCFF

Trade-off: Resumo para o cotista BCFF

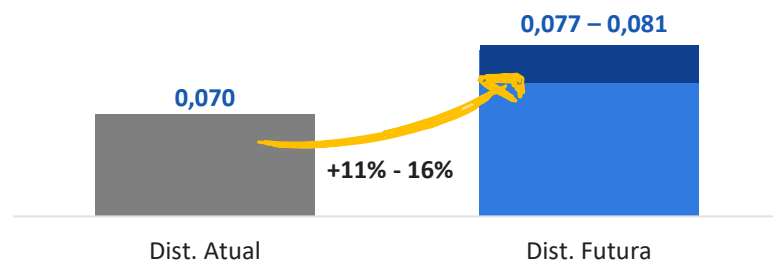
	BCFF11	Projeção	
Rendimento		Aumento imediato do rendimento	• Aumento imediato de rendimento, potencialmente entre 11% - 16% <i>Por meio da destrava de valor em cotas, e da combinação dos portfólios e estratégias de investimento</i>
Capital		Ganho de capital imediato	• Ganho de capital imediato de 12% <i>Venda dos ativos da carteira no valor patrimonial: hoje o fundo negocia a mercado com desconto de 10,3%</i>
Valorização		Valorização da cota	• Cota tende a acompanhar a apreciação do dividendo distribuído <i>Assumindo precificação (DY) estável, e o acréscimo do dividendo mensal, potencial aumento de 22%</i>
Custos		Redução imediata de custos	• Redução da Taxa de adm + gestão se traduz em rendimento direto no bolso do investidor <i>Redução da Taxa de Administração/Gestão para 1,10% a.a. (vs BTHF 1,15% / BCFF 1,25%)</i>
Dinamismo		Ampliação do mandato	• Ampliação do mandato do BCFF implica um aumento de escopo e melhor competitividade <i>Fundo evolui conforme mercado, com maior agilidade para desinvestir de posições menos estratégicas</i>
Visibilidade		Maior do mercado	• Fundo se consolida como maior dentre os pares, importante vantagem competitiva <i>Patrimônio Líquido de R\$2,4 bilhões, top 5 FII em número de cotistas (+370 mil investidores)</i>
Liquidez		Manutenção de liquidez	• BCFF11 já é referência dentre os pares em liquidez no mercado <i>Liquidez média diária de +R\$ 2,8MM, sendo o FOF mais líquido do mercado</i>

Assembleia Geral Extraordinária BCFF

Visão Geral

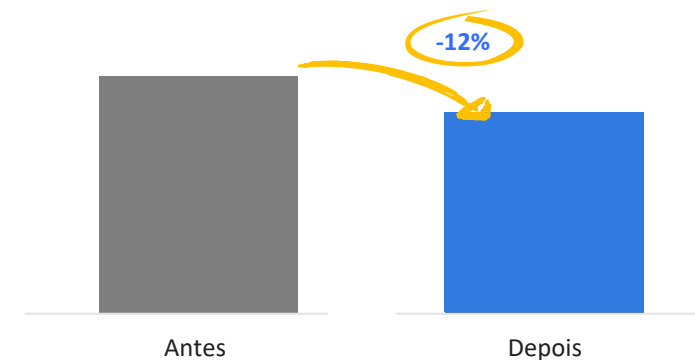
1 Aumento de Rendimento

vs. patamar atual (R\$0,07/cota)



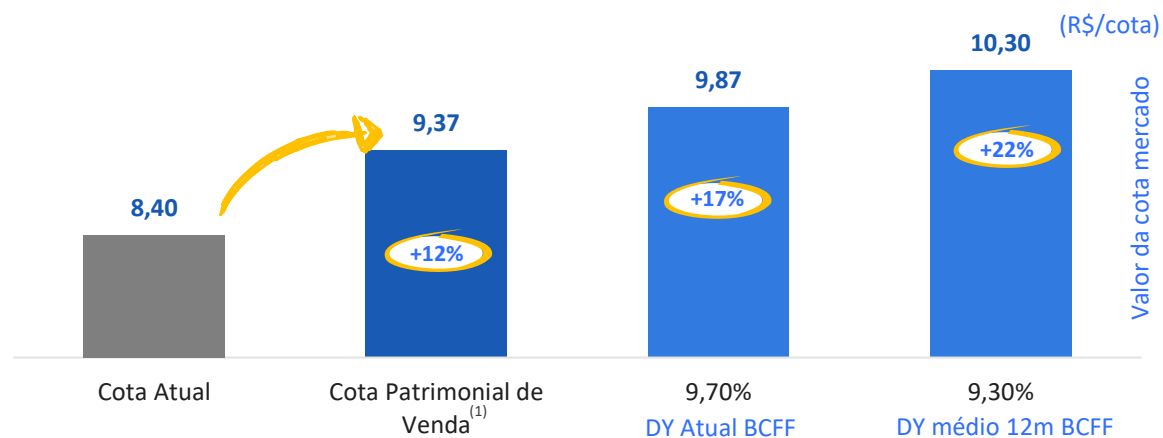
3 Redução de Custos

Queda na taxa de adm + gestão de 1,25% a.a. para 1,10% a.a.



2 Potencial Ganho de Capital

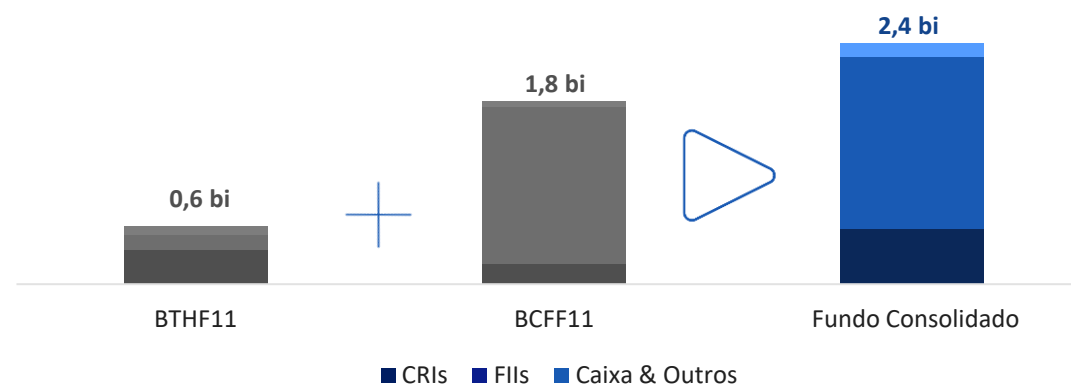
vs. cota atual no mercado



4 Dominância

Consolidação como maior Hedge Fund Imobiliário, agregando competitividade

(PL em R\$)



■ CRIs ■ FIIs ■ Caixa & Outros

Assembleia Geral Extraordinária BCFF

Termos de Troca: Simulação

Termos de Troca: Nível Patrimonial

	BCFF11	BTHF11
Cota patrimonial ⁽¹⁾	R\$ 9,37	R\$ 10,09
Patrimônio Líquido ⁽¹⁾	1,8 bi	0,6 bi
Relação de troca ⁽²⁾	Patrimonial	Patrimonial

Fundo Consolidado

Cota patrimonial ⁽¹⁾	R\$ 10,09
Patrimônio Líquido ⁽¹⁾	R\$ 2,4 bi ³

Exemplo

Cotista que possui 100 cotas do BCFF11 recebe 92 cotas de BTHF11:

$$Qtde\ BTHF = Qtde\ BCFF \times \frac{Cota\ PL\ BCFF}{Cota\ PL\ BTHF}$$

$$Qtde\ BTHF = 100 \times \frac{9,37}{10,09} = 92,89$$

*Qtde BTHF = 92 cotas inteiras + 0,89 cota fracionada**

* Fração a ser vendida automaticamente em leilão, preço a mercado, e creditada na conta do investidor

	Antes	Depois
		
Cota mercado	R\$ 8,40	R\$ 10,09
Cota patrimonial ⁽¹⁾	R\$ 9,37	R\$ 10,09
# Cotas ⁽²⁾	100	92
Div. Yield	9,3% a.a. ⁽⁴⁾	10,6% - 11,2% a.a

Notas: BTG Pactual Gestora. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA PODE NÃO SER LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. Demais notas explicativas serão acrescentadas ao material antes da sua publicidade.

(1) Estimativa da Gestora. Premissas passíveis de variação. (2) Relação de troca é uma estimativa da gestora e desconsidera e caixa que será retido para pagamento de IRRF. (3) Considerando que eventual fração de cota será levada a leilão posteriormente, e creditada na conta do cotista. O número é inteiro. (4) DY 12 meses.

Assembleia Geral Extraordinária BCFF

Passo-a-Passo do Investidor



Consulta Formal

- Investidores do **BCFF11** manifestam seu voto para consolidação dos FII's.
- Para aprovação será necessário quórum qualificado no **BCFF11** (+25% do total dos cotistas).

D + 30⁽¹⁾



***BTHF11** realiza emissão de cotas, exclusivamente para aquisição do portfólio integral do **BCFF11**.*



BCFF11 adquire **BTHF11**

- O **BCFF11** subscreve sozinho na oferta de **BTHF11**, usando seu portfólio inteiro como meio de pagamento pelas cotas da emissão.



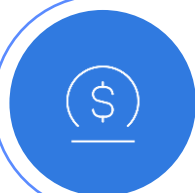
BCFF11 fica com 100% da carteira em **BTHF11**

- A posição é meramente transitória, até a conclusão da operação.

D + 14⁽¹⁾



***BTHF11** recebe todos os ativos de **BCFF11**, crescendo na mesma proporção.*



Envio de Custo Médio

- O cotista do **BCFF11** deverá comunicar seu custo médio em **BCFF11** para que a administradora realize o recolhimento de seu IR.



Suspensão das Negociações

- Nesse intervalo ficarão suspensas as negociações das cotas de **BCFF11**, para se garantir aqueles custos comunicados.
- Na ausência dessa informação, será arbitrado custo mínimo histórico do **BCFF11**, maximizando o IR do cotista.

D + 21⁽¹⁾

Informe seu custo médio!



BCFF11 entrega cotas de **BTHF11**

- Cotistas de **BCFF11** recebem as cotas de **BTHF11** e deixam de ter cotas de **BCFF11**, que será liquidado na sequência.
- Eventual fração de cotas de **BTHF11** nos termos de troca será paga ao cotista de **BCFF11** após leilão automático na B3.
- Possibilidade de impulsionar ainda mais liquidez por meio de contratação de Formador de Mercado.

D + 5⁽¹⁾



***BTHF11** migra de ambiente de negociação Cetip para B3.*

(1) O intervalo de dias é uma estimativa da gestora e pode ser alterado.

Assembleia Geral Extraordinária BCFF

Guia de Votação⁽¹⁾

VOTE AQUI!

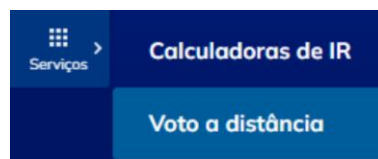
[Área do Investidor | B3](#)

Como votar?

Acesse o Portal Área do Investidor da B3:

1 Caso seja seu primeiro acesso, clique em **“IR PARA O PRIMEIRO ACESSO”** e crie seu login. Caso já tenha um login, insira o seu CPF/CNPJ e senha para fazer o login.

2 Dentro do Portal, acesse a seção **“ Serviços”** à esquerda da tela. Em seguida, selecione **“ Voto a distância”**.



3 Na parte superior, clique em **“Assembleias em Aberto”**, onde você poderá verificar a AGE atual do fundo **BCFF**.

4 Registre o seu **voto** nas deliberações da AGE, e clique em **“Enviar Voto”**.



Nota: (1) A votação na plataforma da B3 estará disponível em D+2 a partir da data de convocação da assembleia.