

**CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.026.627/0001-38 – Código de Negociação: BCFF11
("BCFF11")

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37 ("Gestora" e quando em conjunto com a Administradora "Prestadores de Serviços Essenciais") na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais da Classe Única servem-se do presente para informar aos cotistas do BCFF11 ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

- I. Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 13 de setembro de 2024, o BCFF11 realizará a subscrição de cotas da **CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("BTHF11"), inscrita no CNPJ sob o nº 45.188.176/0001-57 ("Evento"). Conforme aprovado na Assembleia de Cotistas do BCFF11 e do BTHF11, a quantidade de cotas a serem subscritas pelo BCFF11 seguirá a relação de trocas pelo critério patrimonial, de modo que, ao final do Evento, os Cotistas do BCFF11 receberão cotas do BTHF11, como resultado da seguinte equação:

$$Qtde. Cotas do BTHF11 = (Qtde. Cotas do BCFF11 * Razão de Troca)$$

A Razão de Troca estabelecida ficou em 0,80, seguindo abaixo sua memória:

Razão de Troca:

$$\frac{(Cota Patrimonial BCFF11 - Rend. Set24 - Rend. Out24 - (Caixa Amortizado + IRRF))}{Cota Patrimonial BTHF11}$$

$$= \frac{(8,81^1 - 0,07 - 0,07 - 0,57^2)}{10,13^3} = 0,80$$

- II. O Evento e consequente liquidação do BCFF11, serão realizados no prazo de até 90 (noventa) dias contados a partir desta data, de acordo com as condições que serão informadas abaixo³, sendo que a Administradora envidará seus melhores esforços para que processo se encerre dentro do presente ano.
- III. Visando viabilizar o início dos procedimentos de liquidação do Fundo, informamos que dia 18 de outubro de 2024, próxima sexta feira, será o último dia no qual as cotas de emissão do fundo BCFF11 ("Cotas") poderão ser negociadas no mercado de bolsa da B3– Brasil, Bolsa e Balcão

¹ Cota patrimonial mais recente, calculada no dia da integralização dos ativos do BCFF11 na emissão do BTHF11 (10/10/2024).

² O Caixa amortizado é uma estimativa da gestão, podendo sofrer alterações devido ao custo de liquidação do fundo e/ou eventual redimento do caixa.

³ O valor inclui os custos de emissão pagos de R\$ 0,01;

("B3"). Dessa forma, as negociações de Cotas do Fundo estarão suspensas a partir do pregão do dia 21 de outubro de 2024 ("Data de Suspensão") não podendo mais ser negociadas.

- IV. Os cotistas deverão informar à Administradora, conforme abaixo descrito, no período compreendido entre os dias 19 de outubro de 2024 (inclusive) e 12 de novembro de 2024 (inclusive), seus respectivos custos médios históricos de aquisição de suas cotas do BCFF11 ("Custo Médio") para que ela siga com o seu devido tratamento tributário ("Período de Envio").
- V. A Administradora informa que os Cotistas poderão informar seu respectivo Custo Médio, dentro do Período de Envio, por meio do Portal do Investidor ("Portal"). Aos cotistas que ainda não possuírem acesso ao Portal, a solicitação pode ser realizada por meio do campo "Primeiro acesso?" disponível na tela inicial do Portal. Ainda, maiores informações sobre o procedimento de envio de Custo Médio meio do Portal serão divulgada posteriormente por ocasião da divulgação do comunicado sobre o envio do custo médio e início do prazo de envio, conforme cronograma abaixo.
- VI. Não obstante, frisa-se, que o não recebimento pela Administradora da declaração de Custo Médio do Cotista poderá implicar no recolhimento de IRRF (imposto de renda retido na fonte) em valor superior ao que eventualmente seria devido pelo Cotista.
- VII. Adicionalmente, quando da entrega das cotas de BTHF11 aos cotistas do BCFF11, eventual fração de cotas identificada nos termos de troca será objeto de leilão automático na B3, com posterior pagamento aos cotistas.
- VIII. Por fim, a Administradora informa que tendo em vista o evento de liquidação do fundo, o Fundo terá uma distribuição antecipada extraordinária de dividendos aos Cotistas que detiverem posição do BCFF11 no fechamento dia 18 de Outubro de 2024, a ser paga no dia 25 de outubro de 2024. Essa distribuição extraordinária será de R\$ 0,07 por cota, condizente à antecipação do rentimento de competência de outubro e portanto, como consequência, não haverá distribuição no mês subsequente.

As principais datas dos eventos e divulgações referidos acima encontram-se descritas no Cronograma indicativo constante do **ANEXO I** neste Fato Relevante, que poderá ser atualizado conforme a realização dos eventos nele presentes.

A Administradora manterá os cotistas do Fundo e o mercado em geral informados sobre os temas tratados neste Fato Relevante.

Os Prestadores de Serviços Essenciais permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 14 de outubro de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

ANEXO I

CRONOGRAMA

As datas e eventos listados abaixo são indicativos e permanecem sujeitos a alteração. A Administradora manterá os cotistas do Fundo e o mercado em geral informados a respeito de tais eventos.

#	Evento	Início	Fim
1	Último dia de negociação do BCFF11	18/10/2024	18/10/2024
2	Divulgação do comunicado sobre o envio do custo médio e início do prazo de envio	18/10/2024	18/10/2024
3	Prazo de envio de custo médio à Administradora pelo Portal do Investidor	19/10/2024	12/11/2024
4	Entrega do ativo BTHF11 para os investidores do BCFF11 e divulgação do valor da Amortização, referente ao caixa remanescente após pagamento dos custos de encerramento.	13/11/2024	13/11/2024
5	Apuração pela Administradora do custo médio de aquisição, a qual se faz necessária para fins tributários, nos termos da legislação aplicável	13/11/2024	21/11/2024
6	Início de negociação das cotas de BTHF11 em ambiente listado B3	18/11/2024	18/11/2024
7	Pagamento aos Cotistas referente ao valor remanescente da liquidação do fundo	22/11/2024	22/11/2024



Fato Relevante BCFF11

Material de Apoio

Outubro/2024



Transação BCFF11 + BTHF11

Palavra do Gestor



Prezados investidores,

É com grande satisfação que comunicamos que em breve seu investimento em BCFF11 entrará em uma nova e próspera fase. Após um longo período de mobilização, um amplo quórum de quase 1/3 dos cotistas do BCFF11 se manifestou, e obtivemos, por uma ampla maioria de 84% dos votantes, o voto de confiança para essa importante transformação. Uma vez aprovada a união de esforços com o FII BTG Pactual Hedge Fund - BTHF11, já estamos trabalhando para colocar em prática as diversas sinergias e destravas de valor resultantes dessa visionária união.

Em termos práticos, em breve sua posição em BCFF11 se transformará em cotas de BTHF11. Você receberá nesse processo não somente cotas deste novo fundo, mas também, duas distribuições de rendimentos* do BCFF11, e um montante de caixa amortizado diretamente na sua conta bancária**. Por consequência, suas cotas de BCFF11 deixarão de existir nos próximos dias, passando por uma liquidação que será realizada de forma transparente e eficiente. Não se preocupe, nossa equipe está comprometida em facilitar essa transição e permanecerá disponível para esclarecer quaisquer dúvidas que possam surgir ao longo do caminho nessas próximas semanas.

Em paralelo, temos presenciado um período de volatilidade intensa no mercado, que acarretou em uma queda acentuada do IFIX na ordem de 5% nas últimas semanas. Como reflexo, notamos comportamento semelhante se refletindo no patrimônio do BCFF11, conforme vemos sua cota patrimonial convergindo de R\$ 9,33/cota ao final de agosto, para os R\$ 8,81/cota atuais. O cotista receberá seu patrimônio em tranches, sendo elas: cotas de BTHF11, dois rendimentos e caixa amortizado. Ao longo dessa apresentação, detalhamos essa operação.

Vale reforçar que anteciparemos ao cotista de BCFF11 o recebimento do dividendo da competência de outubro por meio de um pagamento extraordinário na ordem de R\$ 0,07/cota, que será creditado ao cotista no dia 25/outubro, como parte da nossa estratégia de otimização da sua rentabilidade no curto prazo: para isso, importante manter suas cotas em mãos no fechamento do dia 18/outubro. Esse rendimento não deve ser confundido com o pagamento da competência de setembro, de igual valor e recentemente comunicado, que será pago no dia 14/outubro. Fique atento, você estará recebendo portanto, de forma antecipada, o valor que pagaríamos no 10º dia útil de novembro: como estamos antecipando aquela distribuição, não haverá outro comunicado ou distribuição de dividendos dessas cotas no mês de novembro, seja por BCFF11 ou por BTHF11, pois já terá recebido seus respectivos proventos no fim de outubro. Em dezembro será retomado o rito normal de distribuição, e no 10º dia útil daquele mês você receberá normalmente, pelo BTHF11, seu valor de competência novembro.



Transação BCFF11 + BTHF11

Palavra do Gestor



Vale ainda mencionar que nos últimos dias uma fração minoritária dos cotistas do BTHF11 expressou o desejo de permanecer com suas cotas em negociação no ambiente Cetip, o que foi costurado por meio de uma cisão de fração do BTHF11 na ordem de R\$ 112 milhões, e isso em nada altera nossas projeções de rendimentos para o Fundo consolidado.

Aproveitamos para enfatizar a importância da declaração do seu custo médio de BCFF11. A partir do dia 19/10/24, cada cotista deverá receber um e-mail com um link para declarar o custo médio histórico de suas cotas BCFF11, e essa declaração será fundamental para evitar que eventual valor de recolhimento de impostos seja majorado: a Administradora terá por padrão calcular e recolher, para todos aqueles que não se manifestarem, imposto tendo por base ganho de capital frente a um custo estimado com base na mínima cotação histórica do BCFF11, o que poderia impactar negativamente a rentabilidade do cotista. Solicitamos portanto que preste atenção especial à seção que separamos com relação ao tema, mais adiante no presente material.

Por fim, acreditamos que essa operação trará benefícios significativos para os cotistas do BCFF11, ampliando o mandato do fundo, permitindo que ele navegue melhor sobre a ciclicidade do mercado em diferentes classes de ativos, além de destravar lucros e facilitar reinvestimento de cotas até então dotadas de baixa liquidez e/ou com baixa perspectiva de rentabilidade. Contamos com um importante aumento de rendimentos, acréscimo estimado na ordem de 11%, além de enxergarmos a materialização de um relevante de ganho de capital na relação de troca de cotas, representando ao cotista do BCFF11 um ágio próximo de 17% frente à cotação atual.

Agradecemos pela confiança, e seguimos empenhados em transformar as oportunidades mapeadas em valor para você.

Atenciosamente,

Real Estate, BTG Pactual

* Valor devido ao cotista que detiver cotas no fechamento de 18/out

** Racional do IRRF/Amortização

”

Transação BCFF11 + BTHF11

Termos de Troca

Cota Patrimonial BCFF11 – R\$ 8,81 (A)

COMPOSIÇÃO	DESCRIÇÃO	R\$/COTA
Amortização caixa ⁽⁵⁾ (B)	Caixa a receber e/ou IR recolhido	R\$ 0,57
	+	
Rend. Setembro (C)	Rend. anunciado em 07/10, a pagar em 14/10	R\$ 0,07
	+	
Rend. Outubro (D)	Rend. anunciado em 18/10, a pagar em 25/10	R\$ 0,07
	+	
Cotas BTHF11 (E) = (A) – (B) – (C) – (D)	Cota líquida BCFF = 0,80 cotas BTHF x VP BTHF (10,13)	R\$ 8,10
	↓	
TOTAL	Financeiro total BCFF (Caixa + Rend. Set + Rend. Out + Cota liq.)	R\$ 8,81

Exemplo

*Cotista que possui **53 cotas do BCFF11** recebe **42 cotas de BTHF11**:*

$$Qtde\ BTHF = Qtde\ BCFF \times \frac{(Cota\ PL\ BCFF - <Caixa\ amort.\ e\ ou\ IR\ recolhido> - 2\ rendimentos)}{Cota\ PL\ BTHF}$$

$$Qtde\ BTHF = 53 \times \frac{(8,81 - 0,57 - 0,07 - 0,07)}{10,13} = 53 \times \frac{8,10}{10,13} = 42,38$$

$$Qtde\ BTHF = 42\ cotas\ inteiras + 0,38\ cota\ fracionada^*$$

**Eventual fração será vendida automaticamente em leilão a mercado, e creditada na conta do investidor*

No exemplo acima, o cotista ficará portanto com o seguinte cenário:

	BCFF: Antes		BCFF: Troca		BTHF (final)	
	R\$/Cota	R\$	R\$/Cota	R\$	R\$/Cota	R\$
Qtde Cotas		53		53		42
Caixa (e/ou IR)			R\$0,57	R\$30,21		R\$30,21
Rend. Set			R\$0,07	R\$3,71		R\$3,71
Rend. Out			R\$0,07	R\$3,71		R\$3,71
Cota Liq	R\$7,51	R\$398,03	R\$8,10	R\$429,30	R\$10,13	R\$425,46
Leilão Fração					R\$0,38	R\$3,84
Cota Final	R\$7,51	R\$398,03	R\$8,81	R\$466,93	R\$10,13	R\$466,93
Apreciação				17,3%		17,3%
DY esperado				9,5%		10,9%

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. Sem considerar o caixa que será amortizado. (2) Relação de troca é uma estimativa da gestora e desconsidera o 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.

(5) o caixa a ser amortizado é uma estiva, considerando o caixa remanescente do fundo, pagamento de despesas de liquidação e o rendimento do caixa restante.

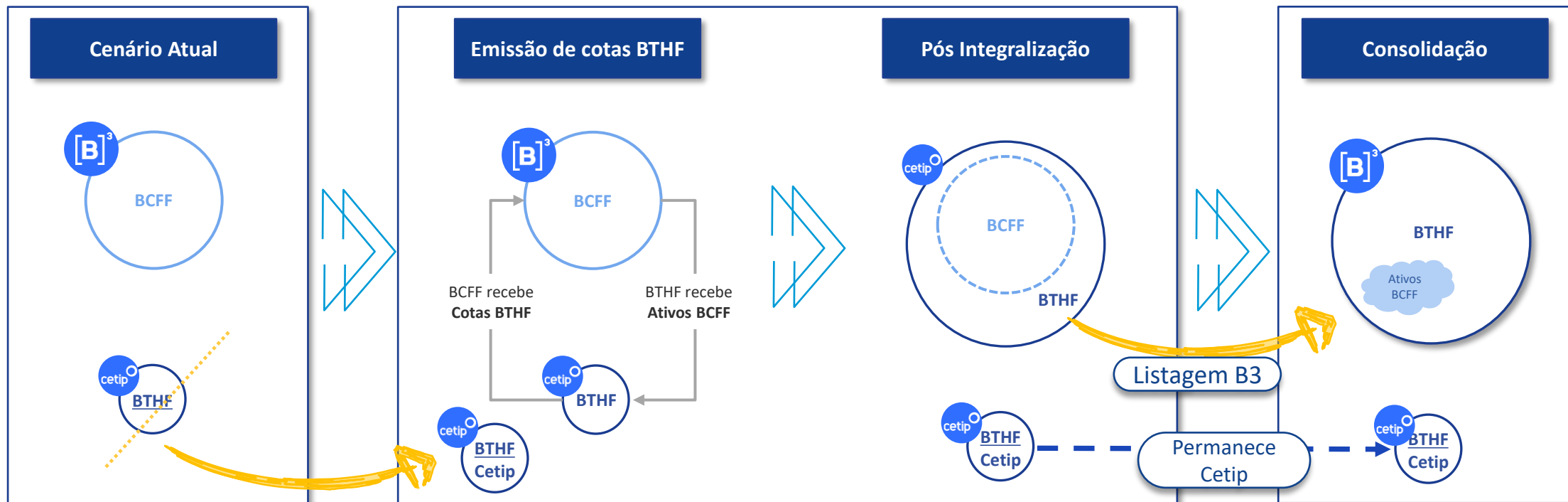
Transação BCFF11 + BTHF11

Estrutura final

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.

Transação BCFF11 + BTHF11

Imposto de Renda e Custo Médio

Imposto de Renda

Caso 1 – Custo médio BCFF11 maior que R\$ 8,81/cota

O cotista que aqui se enquadrar receberá a amortização integral do caixa correspondente a de R\$ 0,57/cota⁽¹⁾ que detém de BCFF11.

Nesse caso não há apuração de lucro nos termos de troca, ficando portanto livre de recolhimento de Imposto de Renda sobre ganho de capital.

Caso 2 – Custo médio BCFF11 menor que R\$ 8,81/cota

Nesse caso a Administradora fará a conta da diferença entre o custo histórico do investidor e os R\$ 8,81/cota, e fará, pelo investidor, o recolhimento de 20% sobre essa diferença a título de imposto de renda sobre ganho de capital.

A diferença entre o montante recolhido (no exemplo abaixo, R\$ 0,25/cota), e os R\$ 0,57/cota⁽¹⁾ do total teórico a amortizar, no exemplo abaixo R\$ 0,32/cota, será amortizado diretamente ao cotista, sem necessidade de tributação adicional.

Exemplo de custo médio a R\$ 7,54	
Custo médio informado (1)	7,54
Patrimonial de Venda (2)	8,81
Lucro por cota (3) = (2) - (1)	1,27
IR a pagar (4) = (3) X 20%	0,25
Caixa a receber (5) = R\$ 0,57 - (4)	0,32

Custo médio das novas cotas de BTHF11

Caso 1 – Cotista BCFF11 que não tinha cotas de BTHF11

O cotista que não possuía cotas de BTHF em momento anterior a transação, passará a contabilizar o custo médio de aquisição das suas (novas) cotas de R\$ 10,13/cota de BTHF11, valor correspondente ao valor patrimonial da cota de BTHF11 no momento da transação.

Caso 2 – Cotista BCFF11 que já tinha cotas de BTHF11

O cotista que possuía cotas de BTHF11 em momento anterior a transação, irá calcular a média ponderada entre sua posição anterior de BTHF11 e a quantidade das cotas recebidas na conversão assumindo BTHF11 a R\$ 10,13/cota:

Cotas de BTHF11 recebidas da posição de BCFF11	
Quantidade de cotas (1)	50,00
Custo de aquisição por cota (2)	10,13
Custo de aquisição (3) = (1) x (2)	506,50

Cotas de BTHF11 já existentes na carteira	
Quantidade de cotas (4)	100,00
Custo de aquisição por cota (5)	10,00
Custo de aquisição (6) = (4) x (5)	1.000,00

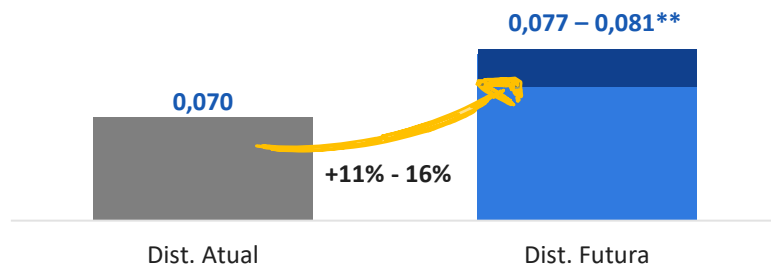
Cotas de BTHF11 já existentes na carteira	
Custo de aquisição (7) = (3) + (6)	1.506,50
Nova quantidade de cotas (8) = (1) + (4)	150,00
Novo custo médio por cota (9) = (7) / (8)	10,04

Transação BCFF11 + BTHF11

Visão Geral

1 Aumento de Rendimento*

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

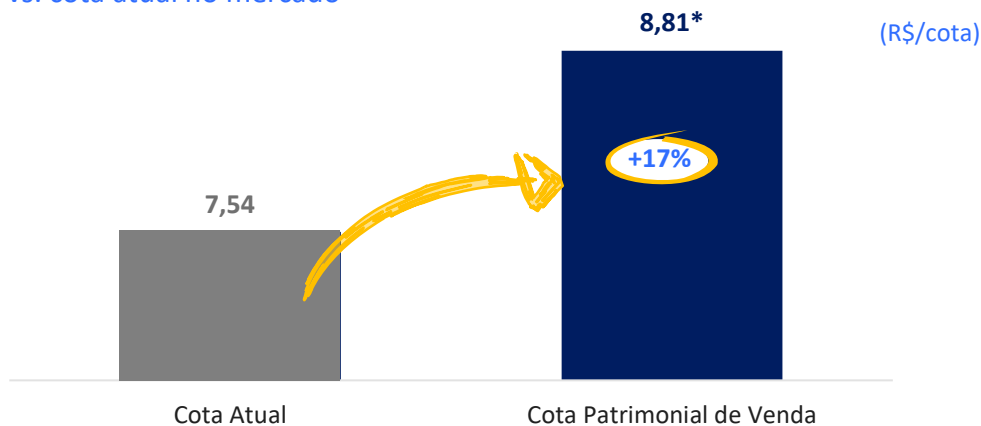


*Assumindo reinvestimento de eventual caixa amortizado em BTHF11

**Valores indicativos, usando a base anterior (quantidade cotas BCFF11) como referência

2 Potencial Ganho de Capital

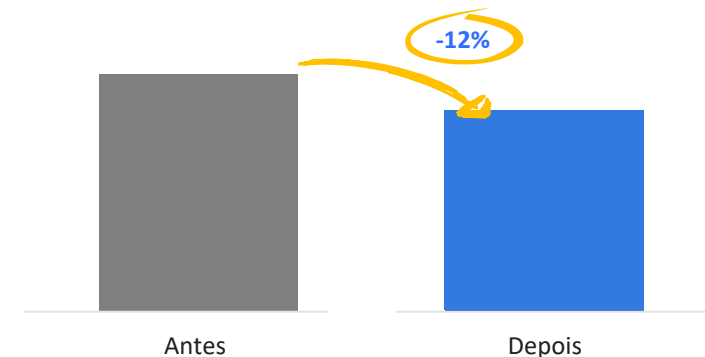
vs. cota atual no mercado



*Cota Patrimonial de Venda será posteriormente composta por: (i) cotas de BTHF11, (ii) rend. Setembro, (iii) rend. outubro, e (iv) caixa amortizado e/ou IRRF recolhido.

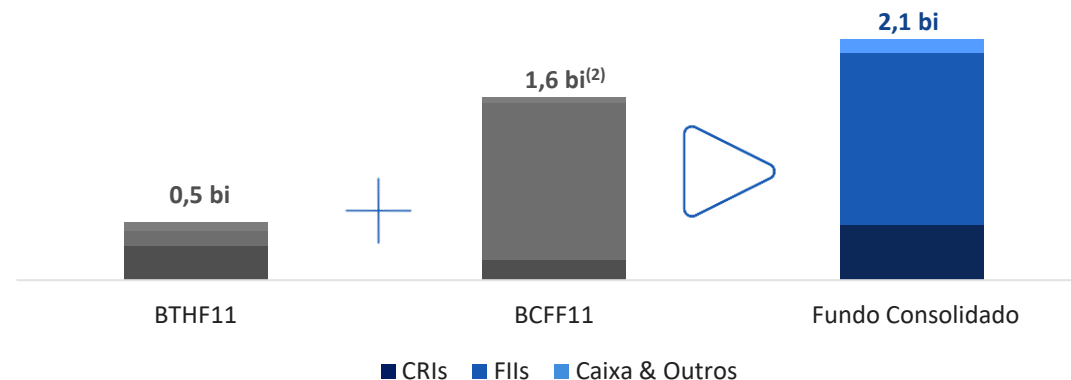
3 Redução de Custos

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



4 Dominância

Consolidação como maior Hedge Fund Imobiliário, agregando competitividade (PL em R\$)



■ CRIs ■ FII's ■ Caixa & Outros

Transação BCFF11 + BTHF11

Passo a passo do investidor e cronograma indicativo

Etapas Concluídas

- BCFF11 aprovou em AGE a operação de união com o BTHF11.
- BTHF11 realizou uma cisão para os minoritários que desejaram permanecer em Cetip (~R\$ 115 MM)
- BTHF11 realizou uma emissão de cotas, exclusivamente para aquisição do portfólio integral do BCFF11.

Próximas Etapas

- BCFF11 adquire BTHF11 ➤ BCFF11 fica com 100% da carteira em BTHF11 **Hoje**
- BTHF11 recebe todos os ativos de BCFF11, crescendo na mesma proporção.
- **Envio de Custo Médio – 19/10/2024** ➤ **Suspensão das Negociações – 21/10/2024**
- BCFF11 entrega cotas de BTHF11 – 13/11/2024
- BTHF11 migra de ambiente de negociação Cetip para B3 com início de negociação esperado para 18/11/2024

Informe seu custo médio!

18/10/2024

Último dia de negociação de BCFF11 e data-base para recebimento de dividend antecipado;

12/11/2024

Último dia para envio do custo médio

18/11/2024

Início da negociação de BTHF11 em ambiente listado da B3. ("Bolsa")

19/10/2024

Início do prazo de envio do custo médio de BCFF11;

13/11/2024

Entrega das cotas de BTHF11 para o cotista de BCFF11

22/11/2024

Pagamento aos Cotistas referente ao valor remanescente da liquidação do fundo