



Assembleia Geral Extraordinária BTHF

Material de Apoio

Julho/2024



FII BTG Pactual
Real Estate
Hedge Fund



Assembleia Geral Extraordinária BTHF

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, novas estruturas foram surgindo, trazendo estruturas e políticas de investimento mais modernas, que permitiram mandatos mais versáteis na gestão. E, mais recentemente, temos visto os FoF disputarem espaço em uma difícil concorrência com os FII Hedge Fund, ou 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 BTHF

União de forças - Consolidar as duas estratégias em uma única frente 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 à gestão melhor condição de extração do melhor de 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 BTHF

Cenário atual vs Fundo Consolidado



Mandato

- Aquisição de cotas de FIIs e CRIs



IPO

- Janeiro/2010
- #Emissões: 10

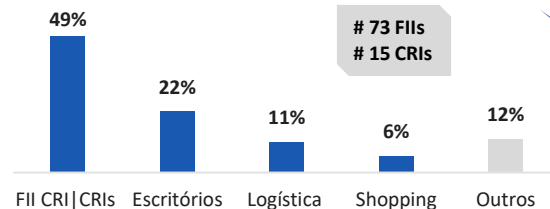


Dados financeiros

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



Carteira



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

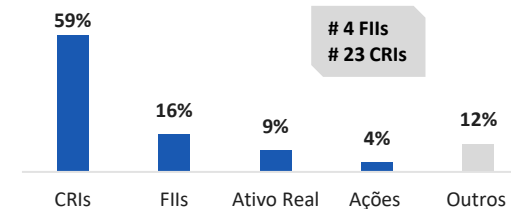
Link: [Gerencial BCFF Junho](#)

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: BTHF permanece com a mesma política de investimentos e regulamento.



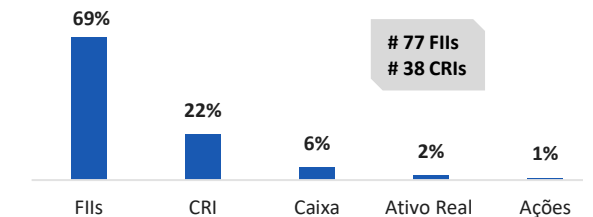
Dominância: Vantagem competitiva, sendo o maior Hedge Fund do mercado.



Liquidez: BTHF ganha liquidez imediata, (BCFF: R\$ 2,8 mm/dia)



Custos: Redução imediata da Taxa de adm + gestão de 1,15% a.a. para 1,10% a.a.

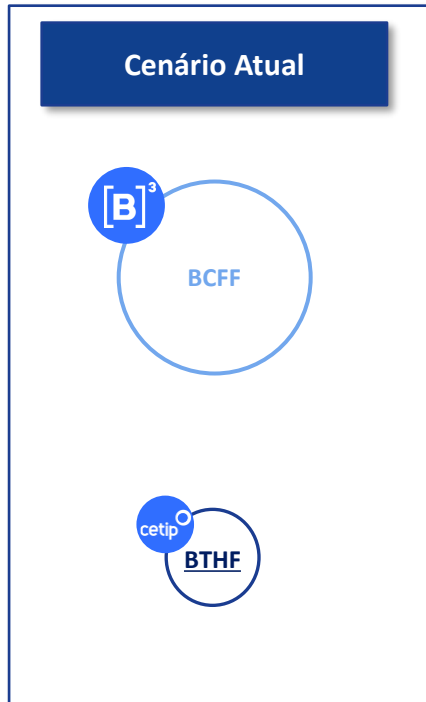


- ✓ **Dividendo estável**, trazendo previsibilidade para o cotista
- ✓ **Potencial ganho de capital**, com a convergência da cota para o *yield* do BCFF
- ✓ **Compra de carteira com desconto ~ 10%**, aos respectivos laudos de avaliação

Assembleia Geral Extraordinária BTHF

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

1



Cenário Atual

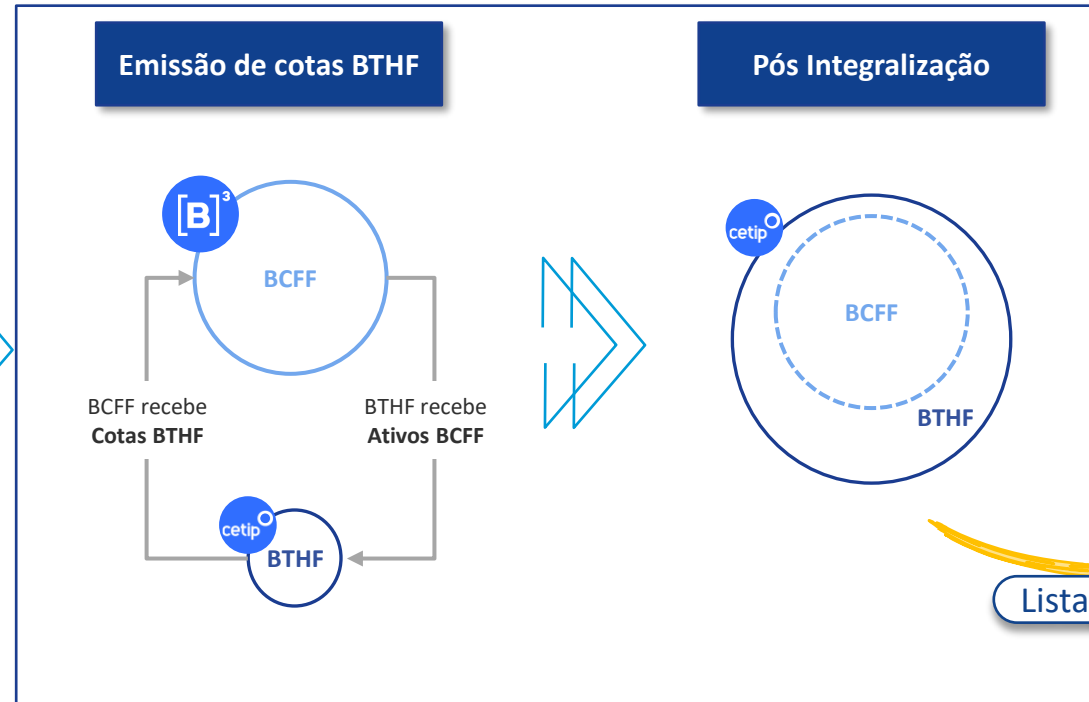
BTHF

Hedge Fund negociado na Cetip.

BCFF

FOF de maior liquidez na B3.

2



Emissão de cotas BTHF

Pós Integralização

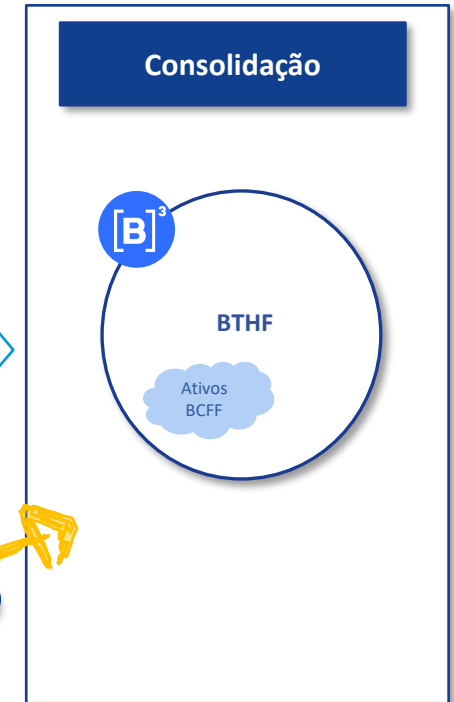
BTHF emite cotas para adquirir toda a carteira do BCFF, ao nível patrimonial.

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.

3









Consolidação

Estratégia se consolida, com BTHF sendo negociado na B3.

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

Assembleia Geral Extraordinária BTHF

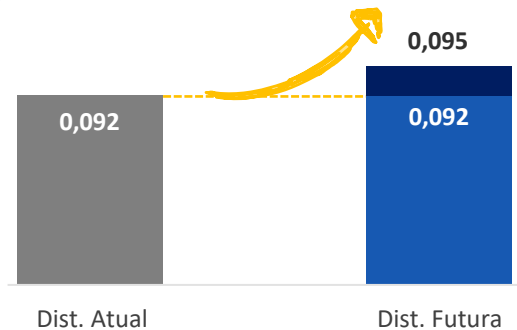
Trade-off: Resumo para o cotista BTHF

	BTHF11	Projeção	
Liquidez		Aumento imediato de liquidez	<ul style="list-style-type: none">• Cotista do BTHF se beneficia com a liquidez do BCFF11 <i>FOF mais líquido da indústria com média de mais de R\$ 2,8MM por dia</i>
Custos		Redução imediata de custos	<ul style="list-style-type: none">• 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>
Rendimento		Previsibilidade	<ul style="list-style-type: none">• Dividendo estável, seguindo em linha com patamar atual no curto prazo <i>A previsibilidade na renda não leva ainda em consideração futuras vendas e destravas de valor</i>
Capital		Potencial apreciação das cotas	<ul style="list-style-type: none">• Potencial ganho de capital com a convergência da cota para o DY histórico do BCFF <i>O BCFF negocia com prêmio frente aos seus pares, com DY nos últimos 12 meses na ordem de 9,3%</i>
Carteira		Compra com desconto	<ul style="list-style-type: none">• Carteira dinâmica: aumento no PL via compra dos ativos do BCFF11 com desconto médio de 10% <i>O Fundo terá acesso a investimentos ainda maiores, sob carteira ainda mais diversificada.</i>
Dominância		Maior do mercado	<ul style="list-style-type: none">• Fundo se consolida como maior dentre os pares <i>Patrimônio Líquido de R\$2,4 bilhões, top 5 FII em número de cotistas (+370 mil investidores)</i>

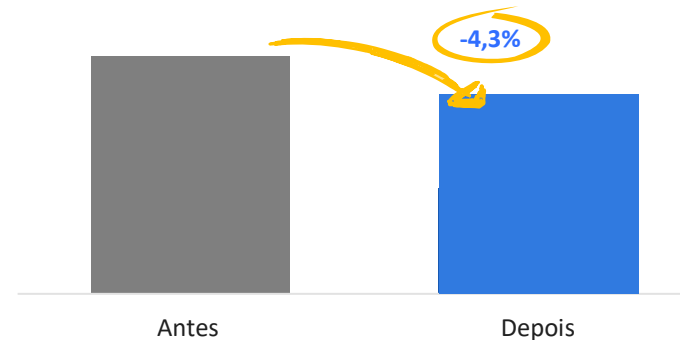
Assembleia Geral Extraordinária BTHF

Visão Geral

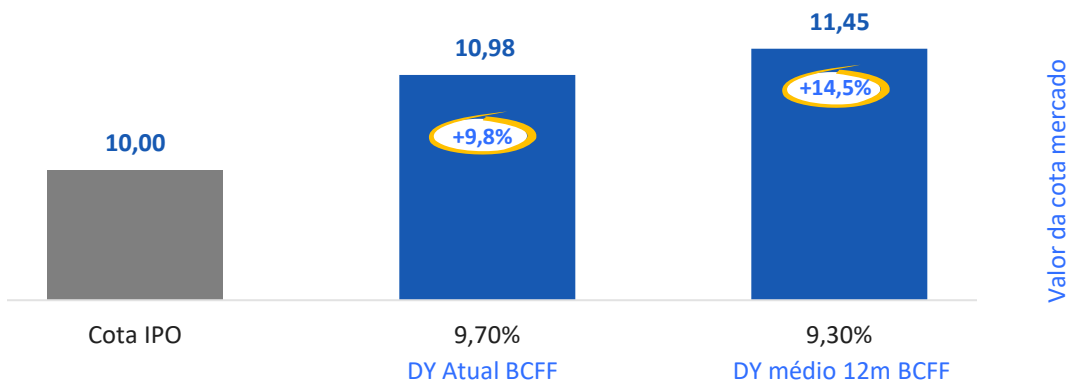
- 1** **Rendimento Estável, viés de alta**
vs. o patamar atual nos primeiros 12 meses
(R\$/cota)



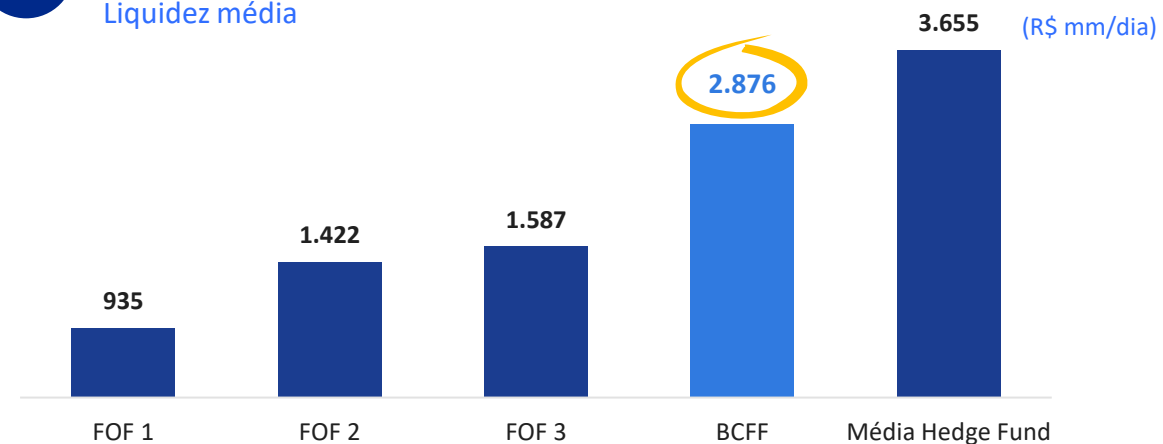
- 3** **Redução de Custos**
Queda na taxa de adm + gestão de 1,15% a.a. para 1,10% a.a.



- 2** **Potencial Ganho de Capital**
vs. cota atual, assumindo patamar de negociação do BCFF11
(R\$/cota)

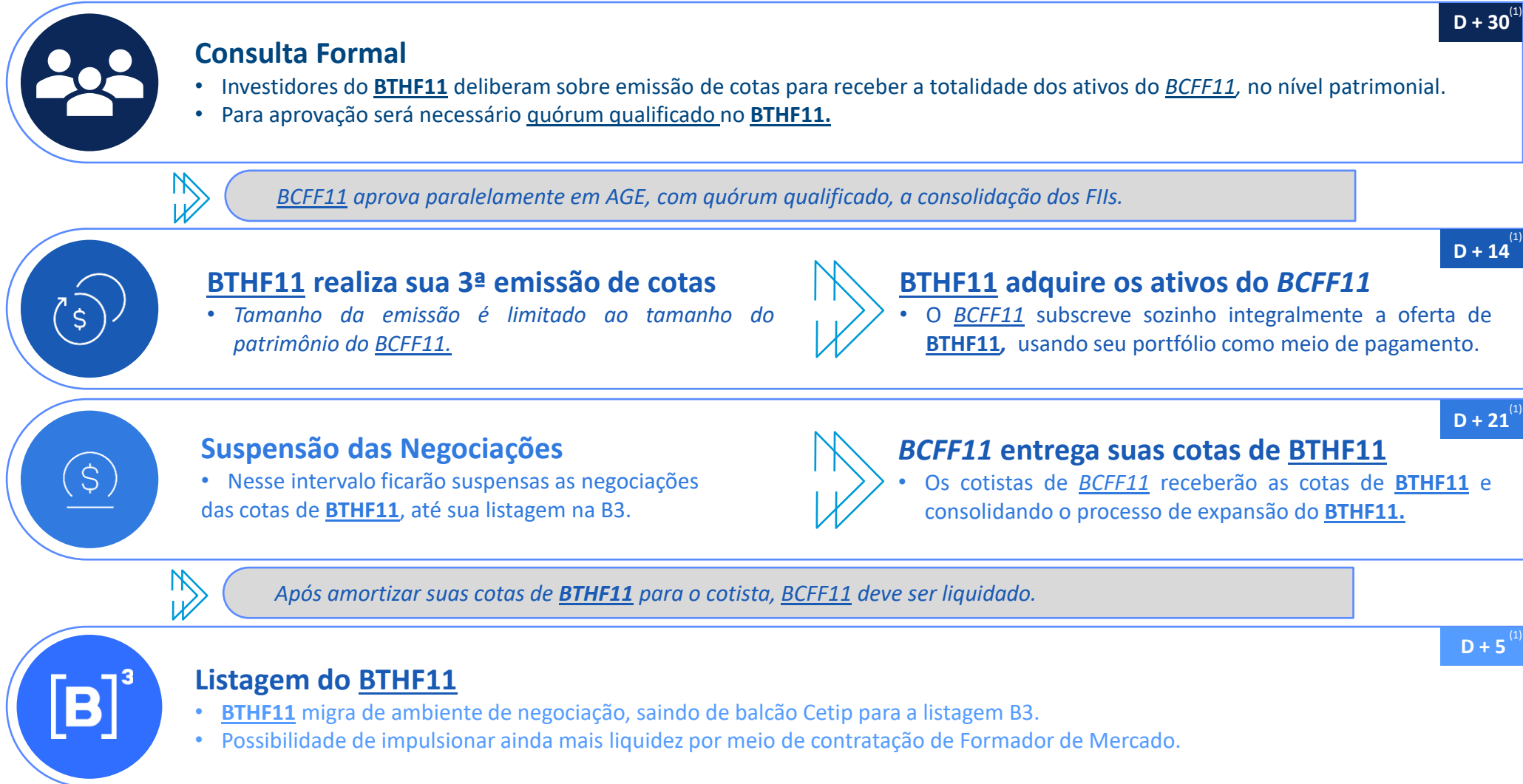


- 4** **Maior Liquidez**
Liquidez média
(R\$ mm/dia)



Assembleia Geral Extraordinária BTHF

Passo-a-Passo do Investidor



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

Assembleia Geral Extraordinária BTHF

Guia de Votação

Como Votar ?

I. Via Aplicativo BTG Pactual:

Cotistas cadastrados com conta no BTG Pactual receberão notificação via aplicativo para votarem na Consulta Formal. O processo de votação é igual ao fluxo abaixo, a partir do **4º passo**.

II. Via Link, por e-mail:

1º PASSO

Acesse a sua caixa de e-mail e encontre a mensagem enviada pelo BTG através do e-mail votoeletronico.estruturados@btgpactual.com ou pelo assunto **Consulta Formal - FII BTG Pactual Fundo de Fundos**. Caso não encontre o e-mail, lembre-se de verificar seu spam ou lixo eletrônico.

2º PASSO

Clique no link **“iniciar votação”** ao final do e-mail.

3º PASSO

No box, clique para confirmar que concorda com a **política de privacidade** e depois em **“continuar”**.

Ao prosseguir para efetuar o voto, estou ciente do conteúdo a ser votado e de que no processo de voto, meus dados e minhas interações com a plataforma serão usadas exclusivamente para comprovar minha participação junto aos responsáveis pela votação.

Iniciar votação

4º PASSO

Digite o **CPF ou CNPJ** e clique em **Próximo**.

5º PASSO

Vote na opção desejada em cada uma das **matérias**:

6º PASSO

Clique em **Enviar Voto** e pronto! **Seu voto está confirmado!**

Via envio de voto para administradora

Todo cotista pode enviar sua manifestação diretamente para a Administradora, conforme Consulta Formal. Basta preencher o voto, assina-lo e encaminhar para o e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com o voto escaneado, junto de cópia de documentos que comprovem poderes, como RG ou CNH. Qualquer dúvida sobre o processo de votação pode ser encaminhado para o e-mail acima.



Manual Operacional
Consulta formal – BTG Pactual
FOF e BTG Pactual RE Hedge
Fund



OBJETIVO

Estamos prestes a realizar uma operação transformadora para o FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund (BTHF11). Com a aprovação Dos cotistas, poderemos adquirir os ativos do FII BTG Pactual FOF (BCFF11) através da emissão de cotas, formando assim o maior Hedge Fund do mercado, com um patrimônio de R\$ 2,4 bilhões. Esta união trará significativos benefícios para todos os cotistas envolvidos.

Para os cotistas do BCFF11, cuja negociação atual ocorre com um desconto de aproximadamente 10% em relação ao valor patrimonial, esta transação proporcionará uma valorização imediata de seu patrimônio. Além disso, ao integrar-se a uma carteira de alta qualidade do novo fundo, é estimado um aumento no rendimento na ordem de 11% a 16%, resultando em¹:

- Maior patamar de distribuição de resultados;
- Apreciação da cota no mercado, devido à compressão da taxa.

Para os cotistas do BTHF11, a união com o BCFF11 apresenta uma oportunidade única de listagem com o mais líquido Fundo de Fundos (FoF) do mercado, que possui um ADTV de R\$ 2,58 milhões. Essa integração permitirá a construção de um portfólio de FIIs com custos ajustados ao mercado, abrindo espaço para operações com potencial de ganho de capital já no curto prazo. Além disso, com a aprovação nas Assembleias Gerais Extraordinárias (AGEs), teremos uma redução na taxa de gestão do fundo de 1,15% ao ano para 1,10% ao ano.

Acreditamos firmemente que esta operação é um passo estratégico essencial para maximizar o valor e o rendimento para nossos cotistas. Contamos com a sua participação e aprovação para concretizar esta união e construir juntos um fundo ainda mais forte e rentável.

CONSULTAS FORMAIS

Prazo de Início da Consulta: 11 de julho – os cotistas receberão por e-mail e via aplicativo do BTG Pactual o link da votação. Os votos também podem ser encaminhados diretamente para a administradora, conforme orientação da consulta.

PONTOS DE APROVAÇÃO – BTHF11

Pauta Única: Aprovação em assembleia de nova oferta do BTHF nos termos do Anexo I da consulta formal, além de dispositivos necessários para a conclusão da eventual transação entre BTHF11 e BCFF11.

PONTOS DE APROVAÇÃO – BCFF11

Pauta Única: Deliberar sobre a aplicação de recursos do BTG Pactual FoF na emissão de cotas do BTG Pactual Hedge Fund nos termos da 3ª emissão de cotas do BTHF e a consequente amortização total do BCFF11 com entrega de cotas de BTHF11 e caixa.

1. A Gestora informa que não deve ser caracterizado como uma promessa de garantia futura, sendo uma projeção sujeita a alterações.

PROJEÇÃO DO PASSO A PASSO DA OPERAÇÃO – CRONOGRAMA INDICATIVO⁽¹⁾



Consulta Formal

D + 30¹

- Investidores do **BCFF11** e **BTHF11** manifestarão seu voto para consolidação dos FIs
- Em ambos será necessário quórum qualificado (+25% do total dos cotistas).

Emissão **BTHF11**

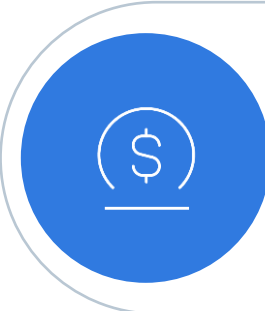
- **BTHF11** realizará emissão de cotas para aquisição do portfólio integral do **BCFF11**



BCFF11 adquire **BTHF11**

D + 14¹

- O **BCFF11** subscreverá sozinho na oferta de **BTHF11**, usando seu portfólio inteiro como meio de pagamento pelas cotas da emissão.
- Momentaneamente, **BCFF11** ficará com 100% da carteira em **BTHF11**.
- **BTHF11** receberá todos os ativos de **BCFF11**, crescendo na mesma proporção.



Envio de Custo Médio

D + 21¹

- O cotista do **BCFF11** deverá comunicar o seu custo médio para que a administradora realize o recolhimento de seu IR.
- Nesse intervalo ficarão suspensas as negociações das cotas de **BCFF11**, para se garantir aqueles custos comunicados.
- **COTISTA BCFF11: Comunique seu custo médio!**
- Os cotistas de **BTHF11** não precisam informar seu custo médio.



BCFF11 entrega cotas de **BTHF11**

D + 5¹

- Cotistas de **BCFF11** receberão as cotas de **BTHF11** e deixarão de ter cotas de **BCFF11**.
- **BCFF11** será liquidado, amortizando o caixa remanescente descontado o IR.
- Nos termos de troca, se houver eventual fração de cotas de **BTHF11**, este será pago ao cotista de **BCFF11** após leilão automático na B3.
- **BTHF11** migra de ambiente de negociação Cetip para B3.

DECLARAÇÃO DE CUSTO MÉDIO

COTISTADO BCFF

Quando devo enviar meu Custo Médio?

- Após a aprovação da transação em Assembleia, passaremos ao estágio operacional, de emissão de cotas no BTHF 11, integralização dos ativos do BCFF11, e, em seguida, comunicaremos tempestivamente ao mercado a data-base de interrupção de negociação de cotas de BCFF11 e o prazo de início para declaração do custo médio das posições.

Por que preciso enviar o Custo Médio?

- O envio do Custo Médio é necessário para que o administrador possa apurar o IRRF a ser retido da amortização (caso haja ganho de capital) e, portanto, o caixa líquido recebido por cada Cotista.
- Para auxiliá-los nesse processo, preparamos um manual passo a passo de como fazer essa declaração:

manual-requisicao-custo-medio.pdf (btgpactual.com)

COTISTADO BTHF11

O cotista do BTHF **não** tem necessidade de declarar seu custo médio.

FAQ DA OPERAÇÃO - ÍNDICE

1. Todos Cotistas: Por que votar?
2. Todos Cotistas: Até quando consigo votar?
3. Todos Cotistas: Como votar?
4. Todos Cotistas: Por que foi escolhida essa estrutura para união dos FII?
5. Todos Cotistas: Quais são os termos da transação para os cotistas?
6. Todos Cotistas: A transação tem alguma taxa de distribuição ou estruturação?
7. Todos Cotistas: Quanto tempo dura toda a transação?
8. Todos Cotistas: Aprovando a transação, quais os próximos passos?
9. Todos Cotistas: Vou poder negociar minhas cotas enquanto a transação ocorre?
10. FII Consolidado: Como fica o fundo pós-transação?
11. FII Consolidado: Como fica o meu rendimento pós-transação?
12. FII Consolidado: Qual será o nome e ticker após o encerramento da operação?
13. FII Consolidado: Haverá redução nas taxas de administração e gestão?
14. FII Consolidado: Quais serão as principais mudanças de regulamento para o cotista?
15. FII Consolidado: Como fica a política de investimentos do fundo pós transação?
16. FII Consolidado: Como funciona a política de aviso e distribuição de rendimentos?
17. FII Consolidado: Qual será o preço de BTHF11 quando listado em bolsa?
18. Cotista BCFF11: Como calcular quantas cotas de BTHF11 vou receber?
19. Cotista BTHF11: Porque aprovar a emissão em AGE, se o FII tem capital pré autorizado?
20. Cotista BTHF11: É possível exercer o Direito de Preferência na oferta do BTHF11?
21. Todos Cotistas: O que acontece se na razão de troca recebo menos que 1 cota de BTHF11?
22. Todos Cotistas: Quando devo enviar meu Custo Médio?
23. Todos Cotistas: Como eu declaro meu Custo Médio?
24. Cotista BCFF11: Como funciona o Portal do Investidor do BTG, e porque devo acessá-lo?
25. Cotista BCFF11: O que acontece se eu não declarar o meu Custo Médio?
26. Cotista BCFF11: Como funciona o IRRF recolhido, e por que devo comunicar meu custo médio?
27. Todos Cotistas: Como fica meu custo médio após a transação?

FAQ DA OPERAÇÃO

1. Todos os Cotistas: Por que votar?

- Acreditamos haver uma grande sinergia a ser explorada na união dos Fundos. Como se trata de deliberação com importantes desdobramentos, o máximo engajamento da base de ambos os Fundos será necessário, e cada voto conta.
- Cada FII está submetendo para sua respectiva base uma deliberação específica:
 - BCFF11 solicita aprovação para subscrever as cotas da emissão do BTHF11, por meio do aporte de seus ativos como meio de pagamento, estes precificados no respectivo valor patrimonial. Portanto, a junção das estratégias proporcionará, ao cotista do BCFF11, além de um FII mais versátil e dinâmico, o aumento imediato nos seus rendimentos, estimado na ordem entre 11% a 16%, apuração de ganho de capital imediato com a integralização das cotas ao nível patrimonial, atualmente 12% acima do valor de mercado do BCFF11, redução de custos, entre outros.
 - BTHF11 solicita a aprovação para que ele adquira, por meio de uma emissão de cotas, a totalidade da carteira de ativos do BCFF11, assim se consolidando como o maior FII Hedge Fund do mercado, com um patrimônio estimado de R\$ 2,4 bilhões. Para o cotista do BTHF11, a união com o FOF mais líquido do mercado, concomitante com sua listagem na B3, deve trazer um impulso importante na sua movimentação no secundário, bem como é esperada uma apreciação de até 15% em suas cotas com a potencial convergência para o atual patamar de negociação (*dividend yield*) do BCFF11, de 9,3% nos últimos 12 meses.
- A transação só deverá ser efetivada se ambos os FII aprovarem suas pautas, nos seus respectivos quóruns qualificados. Caso um dos FII não aprove, a transação proposta pela Gestora não ocorrerá, e seguiremos com a gestão em separado de cada estratégia, independentemente do resultado da outra AGE.

2. Todos os Cotistas: Até quando consigo votar?

- Inicialmente, a votação estará aberta por 30 dias corridos, a partir de 11/07/2024, podendo ser prorrogada.

3. Todos os Cotistas: Como votar?

- Para facilitar o processo de votação, incluímos uma seção especial neste manual que aborda todas as formas possíveis de voto e como exercê-las: via link enviado por e-mail, através da plataforma da B3, e para clientes BTG, via aplicativo BTG Investimentos.
- No caso de BTHF11, um FII negociado em CETIP e integralmente distribuído na plataforma do BTG Pactual, o acesso para votação no aplicativo do BTG é o meio mais fácil para toda a base.
- No caso de BCFF11, FII que já passou por 10 emissões ao longo de seus 14 anos de história, sua custódia é pulverizada em diferentes casas. Por esse motivo, recomendamos a votação por meio do site da B3 <https://www.investidor.b3.com.br/> embora para o correntista BTG Pactual também é possível manifestar seu voto por meio do aplicativo do banco.

FAQ DA OPERAÇÃO

4. Todos Cotistas: Por que foi escolhida essa estrutura para união dos FII?

- O conceito por trás da operação é agrupar ambas as estratégias sob aquela que proporciona o arcabouço de gestão mais dinâmico e moderno, e para isso diversos cenários e desdobramentos foram estudados. Dentre eles, a melhor estrutura se mostrou ser a emissão de cotas pelo BTHF11 para aquisição da carteira do BCFF11.
- Dada a elevada complexidade da transação, e levando em conta os desafios para engajamento da base, a simplicidade foi um importante critério para a escolha do melhor cenário. Somando a esse fator, nosso foco em escolha foi por aquele que se traduzisse em melhor destrava de valor para ambos os lados. Assim, o formato que trouxemos aos cotistas, apesar não trivial, foi uma solução mais simples dentre as opções disponíveis, e com atrativos desdobramentos econômicos para ambos.
- Ao trabalhar com a estrutura por meio da emissão do BTHF11, fazemos com que seu regulamento prevaleça, trazendo assim o componente chave de dinamismo e modernidade para a gestão, além de permitir o ajuste do custo das posições do BCFF11 ao valor de mercado, algo que em outros cenários, incluindo em eventual emissão e/ou alteração de regulamento em BCFF11, não capturaríamos conforme esperado.

5. Todos Cotistas: Quais são os termos da transação para os cotistas?

- Entendemos que o valor patrimonial dos FII é o termo de troca mais justo para a transação, tendo em vista suas semelhanças de perfil e diversificação.
- Para afinar a precisão da troca, será apurado o valor patrimonial mais atual de BCFF11 no momento que anteceder a emissão de cotas do BTHF11. Por conta disso, é possível que haja pequena oscilação desse patrimônio referência frente ao valor mais recente informado pelo Informe Mensal do BCFF11. Desse valor serão deduzidos eventuais custos operacionais e o caixa necessário para o recolhimento de IRRF dos investidores de BCFF11. Não se preocupe, comunicaremos os números finais assim que estiverem disponíveis.
- Assim, esse patrimônio final, líquido de custos e IRRF, será dividido pela cota patrimonial mais recente de BTHF11, chegando na quantidade de cotas de BTHF11 para o cotista de BCFF11. O número de cotas deve ser arredondado para baixo, e eventual fração, se houver, será posteriormente leiloadada a mercado e depositada automaticamente na conta do cotista de BCFF11.

6. Todos os Cotistas: A transação tem alguma taxa de distribuição ou estruturação?

- Não, o BTG não cobrará nenhuma taxa a título de distribuição ou estruturação. Os únicos custos de emissão são referentes à órgãos reguladores e despesas obrigatórias, são estas: Taxas B3, taxa CVM e assessoria legal.

7. Todos os Cotistas: Quanto tempo dura toda a transação?

- Caso aprovada a transação, a equipe de gestão estima que a operação inteira ocorra em aproximadamente 80 dias contados a partir da convocação da Assembleia Geral Extraordinária (11/07/24), assumindo não ser necessário prorrogar o prazo da AGE.

FAQ DA OPERAÇÃO

8. Todos Cotistas: Aprovando a transação, quais os próximos passos?

- Com a transação aprovada em ambos os FII, passaremos para o estágio operacional.
- Em primeiro lugar, para se fixar os termos de troca, de um lado será apurada a cota patrimonial mais recente de BCFF11, com base no valor dos seus ativos em carteira a mercado naquele momento, e, em paralelo, será também apurada a cota de emissão do BTHF11, com base na sua respectiva cota patrimonial mais recente. Com essas duas variáveis em mãos será calculada a quantidade de cotas da emissão de BTHF11.
- Na oferta de BTHF11, BCFF11 integralizará seus ativos, já líquidos de custos e IRRF, em cotas do BTHF11.

9. Todos Cotistas: Vou poder negociar minhas cotas enquanto a transação ocorre?

- Durante a transação, haverá um período em que a negociação das cotas de BTHF11 e BCFF11 no secundário ficará suspensa. O prazo de interrupção, para ambos, é estimado em 21 dias corridos, e seu início será informado com antecedência para o investidor.
- Para os cotistas de BCFF11, a suspensão se faz necessária pois permitirá que não haja alteração nos custos médios dos investidores, permitindo uma melhor precisão na apuração e recolhimento do IRRF pela administradora. Na prática, será o término das negociações sob o ticker BCFF11, pois quando voltar a negociar já será sob o novo ticker, BTHF11.
- Para os cotistas de BTHF11, a suspensão será necessária para facilitar o processo de listagem e migração da base para a B3.
- Organizamos de forma que ambos voltam a negociar juntos, uma vez que BTHF11 esteja devidamente listado em B3, e os antigos cotistas de BCFF11 tenham recebido suas novas cotas de BTHF11.

10. FII Consolidado: Como fica o fundo pós-transação?

- Na transação, BCFF11 integraliza seus ativos na oferta do BTHF11 com base nos seus respectivos valores de mercado (próximo à cota patrimonial do BCFF11), potencialmente 12% acima do atual valor de mercado da cota do BCFF11.
- Assim, o Fundo consolidado (BCFF11+BTHF11) possuirá R\$ 2,4 bilhões em ativos, tendo as posições recebidas de BCFF11 ajustadas ao custo de mercado do dia da integralização. A carteira final ficará composta por: 71% em FIIs, 22% em CRIs e 7% em caixa.
- Na sequência, o BCFF11 será amortizado e liquidado, fazendo com que todos seus cotistas passem a ser investidores do BTHF11, também listado em bolsa. Consequentemente, o regulamento atual do BTHF11, e sua política de investimentos, prevalecerá em todas as circunstâncias.

FAQ DA OPERAÇÃO

11. Como fica o meu rendimento pós-transação?

- Para os cotistas do BCFF11, é esperado um aumento nos rendimentos entre 11% e 16%, se mantido o patamar atual de distribuição do BTHF11.
- Para os cotistas de BTHF11, o cenário base é de estabilidade nos rendimentos atuais no curto prazo.
- Na suposição dos pontos acima, não está sendo considerado eventual incremento nos rendimentos proveniente do ganho de capital no giro das cotas atuais detidas por BTHF11, ou das cotas recém adquiridas do portfólio do BCFF11. Eventual lucro com a venda dessas cotas será adicional aos rendimentos sinalizados.

12. FII Consolidado: Qual será o nome e ticker após o encerramento da operação?

- A transação, sob uma forma simplificada, representa uma emissão de cotas de BTHF11, com suas cotas negociadas na B3. Portanto, seu regulamento, política de investimentos, nome e ticker prevalecerão.

13. FII Consolidado: Haverá redução nas taxas de administração e gestão?

- A taxa de administração e gestão do FII Consolidado será de 1,10% a.a., o que representa uma redução frente ao patamar atual de ambos, BCFF11 (1,25% a.a.), e BTHF11 (1,15% a.a.).
- Haverá ainda redução dos custos fixos, proporcionais ao patrimônio consolidado.

14. FII Consolidado: Quais serão as principais mudanças de regulamento para o cotista?

- Dada a estrutura da operação, o regulamento do BTHF11 irá prevalecer.
- Para o cotista de BCFF11, as principais alterações serão: (i) política de investimentos mais ampla (abaixo detalhada), (ii) redução na taxa de administração e gestão para 1,10% a.a., (iii) padronização da taxa de performance, de 20% sobre IPCA +6% a.a., e (iv) existência de capital pré-autorizado na ordem R\$ 8 bilhões.

15. FII Consolidado: Como fica a política de investimentos do fundo pós transação?

- A política de investimentos do BTHF11 prevalece, seguindo os seguintes limites:

Categoria do Ativo Imobiliário	Limite de Concentração
	(% do PL do Fundo)
CRI, Cotas de FII, Debêntures, LH, LCI, LIG, Cotas de FIDC e Outros Ativos	100%
Ações Imobiliárias, Cotas de FIA	20%
Bens Imóveis, Cotas de FIP e Participações Societárias	30%
CEPAC	5%

16. FII Consolidado: Como funciona a política de aviso e distribuição de rendimentos?

- Seguindo o regulamento do BTHF11, os rendimentos serão pagos no 10º dia útil, e, portanto, anunciados no 5º dia útil, conforme regulamento.

FAQ DA OPERAÇÃO

17. FII Consolidado: Qual será o preço de BTHF11 quando listado em bolsa?

- No momento da listagem do BTHF11 a cota referência partirá do seu valor patrimonial mais recente, a ser futuramente apurado, a partir desse momento será o valor negociado em bolsa.

18. Como calcular quantas cotas de BTHF11 vou receber?

- Para simular esse cálculo, precisamos ter em mente que o termo de troca entre as cotas de BCFF11 e BTHF11 serão na cota patrimonial, esta, a ser calculada diariamente e aplicada a última disponível no momento da integralização dos ativos do FoF na oferta do Hedge Fund. Importante ressaltar que serão integralizados na oferta todos os ativos do BCFF11, descontado o caixa necessário para pagamento de IR e eventual amortização de caixa. Não obstante, comunicaremos o mercado tempestivamente com os termos de troca, em momento oportuno.

19. Cotista BTHF: Porque aprovar a emissão em AGE, se o FII tem capital pré autorizado?

- A aprovação em AGE se faz necessária para ratificar que BTHF11 aceite os ativos BCFF11 como meio de pagamento pela emissão.

20. Cotista BTHF11: É possível exercer o Direito de Preferência na oferta do BTHF11?

- Devido à particularidade da operação, em que o único meio de integralização é por meio do aporte do portfólio investido por BCFF11, não haverá possibilidade de exercício de direito de preferência para o cotista de BTHF11, conforme aprovação em sua AGE.

21. Todos Cotistas: O que acontece se na razão de troca recebo menos que 1 cota de BTHF11?

- É possível que o cotista que detenha 1 cota de BCFF11 receba fração menor que 1 cota de BTHF11. Nesse caso, o valor devido será tratado como fração de cota, seguindo o trâmite de leilão em bolsa e depósito em conta. O cotista que aqui se enquadre não receberá cotas de BTHF11.

22. Todos Cotistas: Quando devo enviar meu Custo Médio?

- Após a aprovação da transação em Assembleia, passaremos ao estágio operacional, de emissão de cotas no BTHF11, integralização dos ativos do BCFF11, e, em seguida, comunicaremos tempestivamente ao mercado a data-base de interrupção de negociação de cotas de BCFF11 e o prazo de início para declaração do custo médio das posições.

23. Cotista BCFF11: Como eu declaro meu Custo Médio?

- Para auxiliá-los nesse processo, preparamos um manual passo a passo de como fazer essa declaração: manual-requisicao-custo-medio.pdf (btgpactual.com)

FAQ DA OPERAÇÃO

24. **Cotista BCFF11: Como funciona o Portal do Investidor do BTG, e porque devo acessá-lo?**

- O Portal do Investidor do BTG é o canal do BTG Pactual onde o cotista de BCFF11 deverá entrar para informar seu custo médio histórico em BCFF11, para fins de apuração de IRRF pela administradora.
- O acesso deve ser feito por todos os cotistas que desejarem informar seu custo médio, independentemente do local onde possuam sua conta em custódia.
- Aos cotistas que ainda não possuem acesso ao Portal, a solicitação pode ser realizada por meio do campo **“Primeiro acesso?”** ([link de acesso](#)) disponível na tela inicial do Portal do Investidor. Importante informar que, caso o Cotista não receba o **SMS** de primeiro acesso, deverá verificar se já possui acesso optando por realizar a redefinição de senha em **“Esqueceu a Senha”** ([link de acesso](#)).
- Caso tenha dúvidas em relação ao Portal do Investidor, a Administradora permanece à disposição por meio do e-mail: ir.psf@btgpactual.com, e solicita que os Cotistas, ao enviarem sua demanda, utilizem o assunto com o título **“Custo Médio – BCFF11”**.

25. **Cotista BCFF11: O que acontece se eu não declarar o meu Custo Médio?**

- Frisa-se que o **não recebimento** pela Administradora das informações de responsabilidade do Cotista pode implicar no recolhimento de imposto de renda na fonte em valor superior àquele eventualmente seria devido pelo Cotista. Portanto, caso o Cotista não realize a declaração, o Custo Médio de aquisição será considerado equivalente à menor cotação histórica do Fundo. Vale ressaltar que custos médios incompatíveis com as cotações históricas poderão ser desconsiderados pela Administradora.

26. **Cotista BCFF11: Como funciona o IRRF recolhido, e por que devo comunicar meu custo médio?**

- Como o FII não tem personalidade jurídica, cabe à administradora a responsabilidade fiscal no recolhimento de eventual Imposto de Renda Fonte (IRRF) dos investidores nessa operação.
- Como não existe o controle do custo médio de aquisição de cada investidor, a administradora vai estimar um montante teórico de imposto, para o qual será necessário provisão de caixa para seu recolhimento, antes da integralização dos ativos em BTHF11. Assim, parte do caixa que fica será usada para o recolhimento de IRRF, e a parte restante será devolvida para o investidor do BCFF11 sob forma de amortização, ou devolução de capital.
- A importância de cada investidor submeter seu custo médio para a administradora é prevenir que ela tenha de estimar o seu custo médio por você de forma conservadora, ou seja, que estime que seu custo de entrada foi o mínimo histórico de negociação do BCFF11, diminuindo assim o capital que você receberá de volta.
- Em um caso extremo, caso você tenha um custo médio mais alto que o valor da relação de troca, não haverá recolhimento de IRRF no seu caso, e você receberá amortização integral dessa parcela, em dinheiro. Caso tenha um custo pouco mais baixo, haverá o recolhimento de 20% da diferença entre seu custo médio declarado e o valor final de troca.

FAQ DA OPERAÇÃO

27. Como fica meu custo médio após a transação?

- Cotista BCFF11: Caso não tivesse antes cotas de BTHF11, seu novo custo médio será o valor patrimonial de BTHF11 utilizado como fator de troca da transação. Esse valor será amplamente divulgado ao mercado oportunamente.
- Cotista BTHF11: Caso não tivesse antes cotas de BCFF11, nada muda.
- Cotista de ambos, BTHF11 e BCFF11:
 - Será necessário calcular a média ponderada entre sua posição anterior de BTHF11 (quantidade de cotas antes x custo médio antes) e a quantidade de cotas recebidas na conversão de BCFF11 por BTHF11 (quantidades de novas cotas recebidas x custo informado como fator de troca).

Cotas de BTHF11 recebidas da posição de BCFF11	
Cotas (1)	50
Custo de aquisição por cota (2)	10,08
Custo de aquisição (3) = (1) x (2)	504,00



Fundo pós-transação	
Custo de aquisição (7) = (3) + (6)	1.504,00
Nova quantidade de cotas (8) = (1) + (4)	150
Novo custo médio por cota (9) = (7) / (8)	10,03

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

RESTAM DÚVIDAS?

A equipe de gestão fará uma live a ser comunicada a mercado para sanar eventuais dúvidas que não foram abordadas nesse material.

Entre em contato com o canal de RI, pelo e-mail:
ri.fundoslistados@btgpactual.com

Demais documentos do FII BTG Pactual Fundo de Fundos e BTG Pactual Real Estate Hedge Fund podem ser encontrados no site da administradora, pelos links:

BCFF - [Home page - BCFF Fundo \(btgpactual.com\)](http://btgpactual.com)

BTHF - [BTG Pactual](http://btgpactual.com)

O Regulamento dos Fundos estão disponíveis em:

BCFF - [Fundos.NET \(bmfbovespa.com.br\)](http://bmfbovespa.com.br)

BTHF - [Fundos.NET \(bmfbovespa.com.br\)](http://bmfbovespa.com.br)

COMO VOTAR?

I. Via Aplicativo BTG Pactual:

Cotistas cadastrados com conta no BTG Pactual receberão notificação via aplicativo para votarem na Consulta Formal. O processo de votação é igual ao fluxo abaixo, a partir do **4º passo**.

II. Via Link, por e-mail:

1º PASSO

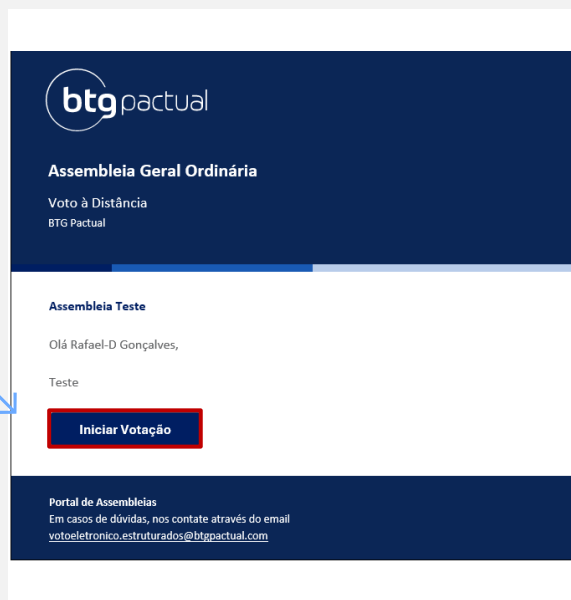
Acesse a sua caixa de e-mail e encontre a mensagem enviada pelo BTG através do e-mail votoeletronico.estruturados@btgpactual.com ou pelo assunto **Consulta Formal - FII BTG Pactual Fundo de Fundos**. Caso não encontre o e-mail, lembre-se de verificar seu spam ou lixo eletrônico.

2º PASSO

Clique no link “iniciar votação” ao final do e-mail.

3º PASSO

No **box**, clique para confirmar que concorda com a **política de privacidade** e depois em “continuar”.



3



Ao prosseguir para efetuar o voto, estou ciente do conteúdo a ser votado e de que no processo de voto, meus dados e minhas interações com a plataforma serão usadas exclusivamente para comprovar minha participação junto aos responsáveis pela votação.

Iniciar votação

3



4º PASSO

Digite o **CPF ou CNPJ** e clique em **Próximo**.

5º PASSO

Vote na opção desejada em cada uma das **matérias**:

4



5



6º PASSO

6 Clique em **Enviar Voto** e pronto!
Seu voto está confirmado!

Voltar

Enviar

III. Via envio de voto para a Administradora

Todo cotista pode enviar sua manifestação diretamente para a Administradora, conforme Consulta Formal. Basta preencher o voto, assina-lo e encaminhar para o e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com o voto escaneado, junto de cópia de documentos que comprovem poderes, como RG ou CNH. Qualquer dúvida sobre o processo de votação pode ser encaminhado para o e-mail acima.

IV. Via Portal do Investidor B3

Para votação no portal da B3, basta acessar o link <https://www.investidor.b3.com.br/>, acessar a área logada e exercer seu voto!

ASSINATURA DE DOCUMENTO BTG INVESTIMENTOS

ETAPA I

Passo-a-passo:

1º PASSO

Acesse o **aplicativo do BTG Investimentos**;

2º PASSO

Após realizar seu login, clique no **seu perfil** no canto superior esquerdo da tela de início;

3º PASSO

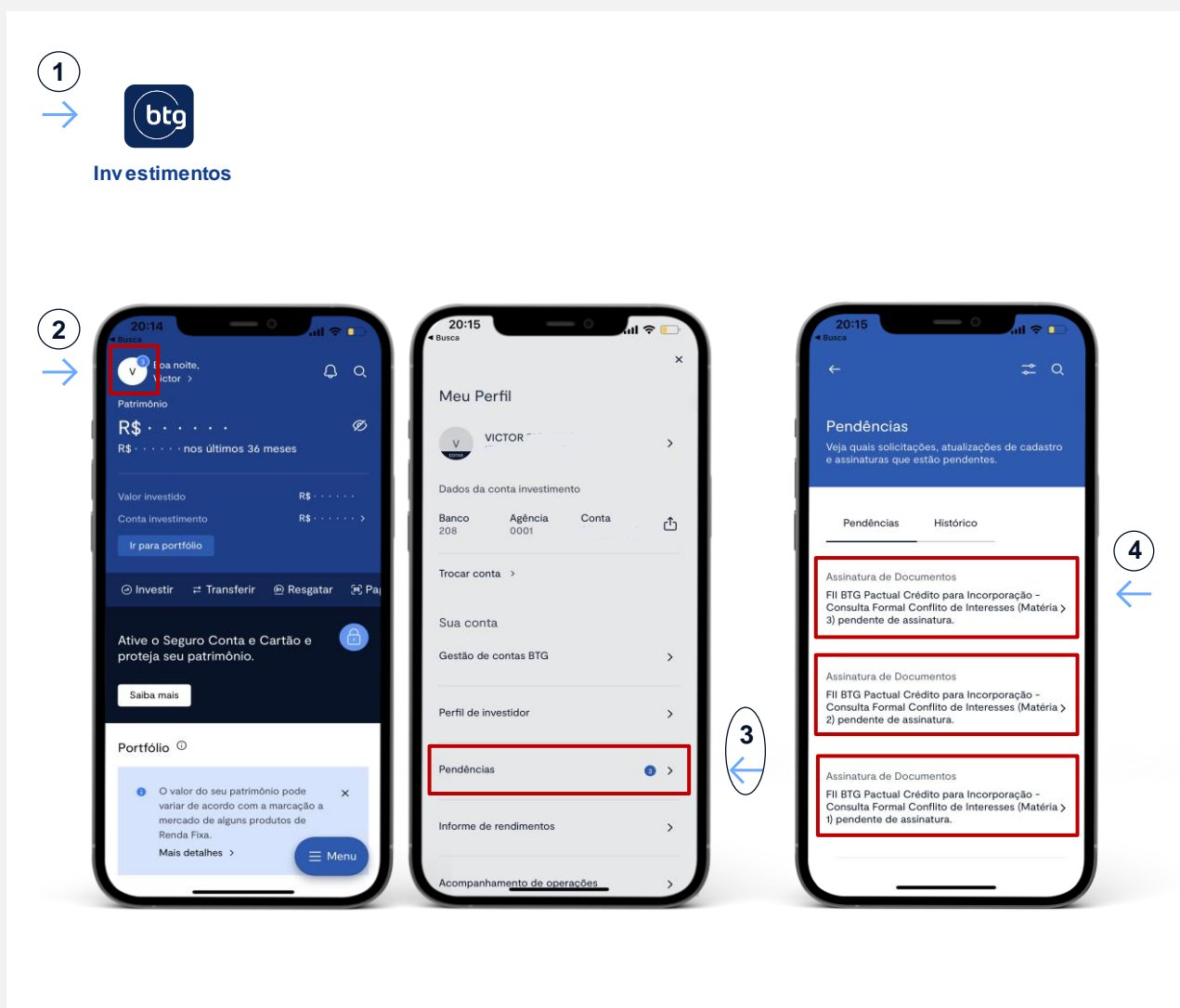
Vá até **"Pendências"**

4º PASSO

Clique na **"Assinatura de Documentos: FII BTG Fundo de Fundos pendente de assinatura"**;

ATENÇÃO!

A consulta formal é composta por **3 pautas** que precisam ser votadas **separadamente** – uma de cada vez



ASSINATURA DE DOCUMENTO BTG INVESTIMENTOS

ETAPA II

Passo-a-passo:

5º PASSO

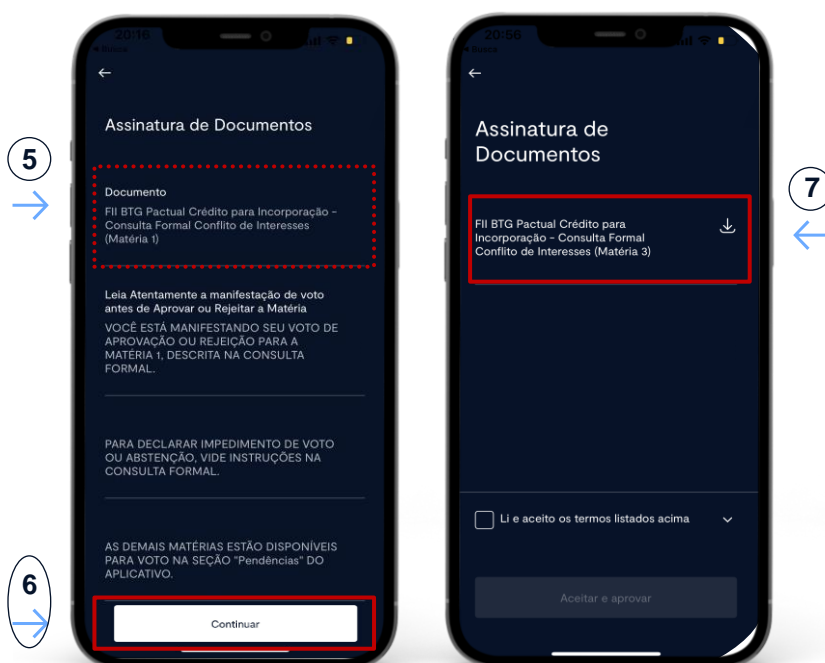
Certifique-se de estar dentro do termo “**FII BTG Fundo de Fundos Consulta Formal**”

6º PASSO

Desça até o final da tela e clique em “**Continuar**”

7º PASSO

Leia atentamente o **documento**



ASSINATURA DE DOCUMENTO BTG INVESTIMENTOS

ETAPA III

Passo-a-passo:

8º PASSO

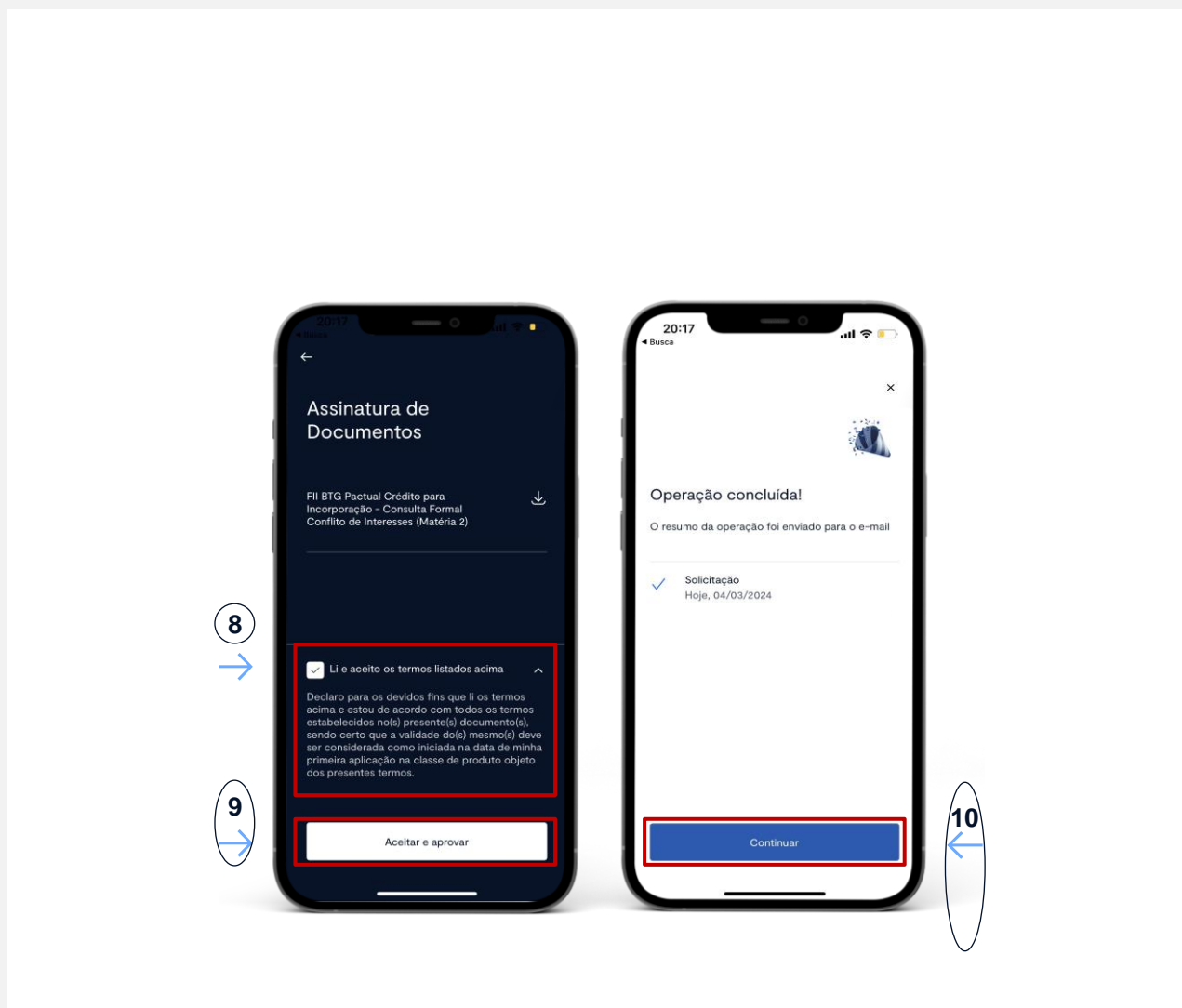
Após a leitura do documento, caso esteja de acordo e deseje votar pela aprovação da pauta, clique em **“Li e aceito os termos listados acima”**;

9º PASSO

Em seguida clique em **“Aprovar”**;

10º PASSO

Pronto, sua operação foi concluída com sucesso, basta clicar em **“Ok”**.





DISCLAIMERS

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.

A LEITURA DESTE MATERIAL DE APOIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO DO FUNDO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DO FUNDO. OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Quaisquer projeções ou previsões contidas neste Material de Apoio são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados. O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não serão responsáveis por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste Material de Apoio e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico. Este Material de Apoio é válido somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro. Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste Material de Apoio, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Ainda que o BTG Pactual entenda que as premissas ora contempladas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos daqueles aqui descritos.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE MATERIAL DE APOIO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS COTISTAS.

DISCLAIMERS

O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pelo BTG Pactual. Os dados neste Material de Apoio constituem uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste Material de Divulgação. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que o cotista deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alterações a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo.

ESTE MATERIAL DE APOIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UM CONVITE OU UMA RECOMENDAÇÃO DE AQUISIÇÃO DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO, BEM COMO NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UMA SOLICITAÇÃO OU OFERTA PARA COMPRA OU VENDA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS.

Todos os pontos apresentados no presente material são fruto da análise APENAS e SOMENTE da Gestora, não refletindo nenhum ponto em relação à Administradora. Todos os resultados apresentados se baseiam em premissas da Gestora, que empregou os melhores esforços para trazer aos cotistas sua visão sobre as matérias aqui colocadas.

Todas as informações sobre os FIIs deverão ser profundamente analisadas e validadas. Este Material de Apoio é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento e não configura sugestão ou consultoria financeira ou jurídica.

Os valores apresentados em relação ao custo médio das cotas após a transação são meramente exemplos e não devem ser tomadas como verdadeiras e finais em nenhuma situação. A eventual alteração do custo médio das cotas não implica em nenhuma forma de ganho, sendo de inteira responsabilidade do cotista sua apuração e declaração de Imposto de Renda e para qualquer outra finalidade. É recomendada a consulta de um especialista para o correto enquadramento da situação tributária de cada investidor.

A Gestora e a Administradora se eximem de eventuais erros ou diferentes entendimentos que possam existir no presente material. Este Material de Apoio apresenta conclusões, opiniões, portfólios, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas que podem não se tornar realidade. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alterações a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do BTG Pactual.