



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Novembro 2023



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: 07/12/2023 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 14/12/2023 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0,07/cota

(equivalente a R\$0,56/cota antes do split)

Mês de referência: Novembro/2023

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:

204.491.024 (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

Desdobramento de cotas

Em 29/11/2023 ocorreu o desdobramento de cotas do BCFF, conforme Fato Relevante disponível no link:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=558271&cvm=true>

1. O que é o desdobramento de cotas?

O desdobramento de cotas, também conhecido como *split* de cotas, é um evento que resulta no aumento da quantidade de cotas de um fundo ou companhia. O presente ato do administrador deliberou pelo desdobramento na razão 1:8, logo, uma cota atual será dividida em oito novas cotas. Em termos práticos, atualmente o BCFF tem 25.186.378 cotas e, a partir de 29/11/2023, passa a ter 201.491.024 (25.186.378 x 8) cotas. Por fim, é importante ressaltar que o evento não altera o valor total do patrimônio líquido.

BCFF11 (pré-split)	
Patrimônio líquido (1)	R\$ 1.979.913.347,97
Quantidade de cotas (2)	23.186.378
Valor patrimonial da cota (3) = (1) / (2)	R\$ 78,61



BCFF11 (pós-split)	
Patrimônio líquido (1)	R\$ 1.979.913.347,97
Quantidade de cotas (2)	201.491.024
Valor patrimonial da cota (3) = (1) / (2)	R\$ 9,82

2. Como fica o custo médio do BCFF11?

Segue abaixo exemplo de como ficaria o preço médio das cotas de BCFF11 após o *split* de cotas:

BCFF11 (pré-split)	
Quantidade de cotas (1)	50
Custo médio de aquisição por cota (2)	R\$ 70,00
Custo de aquisição (3) = (1) x (2)	R\$ 3.500,00



BCFF11 (pós-split)	
Fator de desdobramento (4)	8x
Quantidade de novas cotas (5) = (1) x (4)	400
custo médio de aquisição por cota (6) = (3) / (5)	R\$ 8,75

A partir de 29/11/2023 o investidor passa a ter a nova quantidade de cotas disponível na carteira de investimentos, sem alteração no valor total investido. Importante ressaltar que, as novas cotas deverão estar na carteira do investidor até o dia 01/12.

O cálculo do custo médio é de exclusiva responsabilidade do investidor, portanto, a exemplificação acima não imputa qualquer obrigação ou responsabilidade ao Administrador. Eventuais dúvidas sobre o processo podem ser encaminhadas para o canal de Relação com Investidores, pelo e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com



Destaques Financeiros

Valor de
Mercado¹
(R\$ bilhões)

1,823

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

9,05

após split³

Valor
Patrimonial¹
(R\$ bilhões)

1,983

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

9,84

após split³

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,07

após split³

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

9,3%

Investidores¹

301.309

FIIs

64

CRIs³

17

ADTV²
(R\$ milhões)

2,91

Portfólio
Alocado³

97%

Retorno
no mês

5,4%

vs IFIX 0,6%

Notas: (1) Data base 30/11/2023, 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 novembro de 2023, o BCFF pagou R\$ 0,07/cota aos seus investidores, em linha com suas últimas distribuições. Este valor representa um *dividend yield* de 9,3% ao ano, com base na cota de fechamento do mês. **Destacamos o retorno total do BCFF de 5,4% no mês, quando considerada a distribuição de rendimentos e variação da cota a mercado, vs variação de 0,6% do IFIX para o período.**

No Brasil, o cenário inflacionário se mostrou positivo, principalmente devido a métricas estruturais. Em novembro, o IPCA apresentou uma inflação de 0,28% em relação ao mês anterior (totalizando 4,68% nos últimos 12 meses), próximo às expectativas de mercado (0,29% a.m.). A aceleração em comparação com outubro foi impulsionada, principalmente, pela inflação de alimentos em casa e, em menor medida, pelos serviços. O mercado prevê uma inflação de 4,5% para o encerramento do ano, dentro da faixa da meta. Prevendo um cenário de inflação mais favorável, espera-se que o Banco Central conclua o ciclo de corte, mantendo a Selic mais próxima de 9% até o final de 2024. É relevante mencionar que, no início de novembro, o Copom ajustou a Selic para 12,25% ao ano, refletindo a postura da autoridade monetária diante do cenário econômico vigente.

No terceiro trimestre, o PIB cresceu 0,1%, superando a previsão de uma queda de 0,3%. O consumo das famílias aumentou 1,1%, enquanto os serviços tiveram um acréscimo de 0,6%. No entanto, a taxa de investimento caiu pelo quarto trimestre consecutivo, atingindo 16,3% do PIB, o menor desde o segundo trimestre de 2020. Após debates sobre um possível ajuste na meta fiscal de 2024, o governo manteve um déficit de 0% do PIB. Apesar da meta ser desafiadora, a avaliação do mercado sobre as medidas tomadas pelo ministro da Fazenda para melhoria das contas públicas possui perspectiva positiva.

O mês de novembro foi marcado por uma reversão do movimento de alta na taxa de juros dos EUA. Após a abertura das curvas de juros globais devido às mudanças nos juros americanos, observamos uma reversão parcial em novembro, beneficiando os ativos de risco. Isso se deu por dados mais positivos sobre a inflação e sinais de desaceleração na atividade e no mercado de trabalho dos EUA. Essa perspectiva corrobora análise de que o Fed⁽¹⁾ pode ter encerrado seu ciclo de aperto monetário. A inflação nos EUA ficou abaixo das expectativas em outubro, revertendo preocupações anteriores. Os indicadores de mercado de trabalho desapontaram, e a taxa de desemprego subiu para 3,9%, em comparação com 3,4% em abril de 2023. Diante disso, o Fed adotou uma postura mais cautelosa, afirmando que a taxa de juros permanecerá restritiva até que haja confiança na convergência da inflação para a meta. Assim, o Fed não descartou a possibilidade de cortes de juros, mudando o foco da discussão para o momento do início desse ciclo. É esperado que o início do corte das taxas de juros nos EUA se inicie em meados de 2024, com 25bps por reunião, de forma que o mercado precifica atualmente uma taxa terminal por volta de 2,5% (vs 5,5% atualmente).

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.

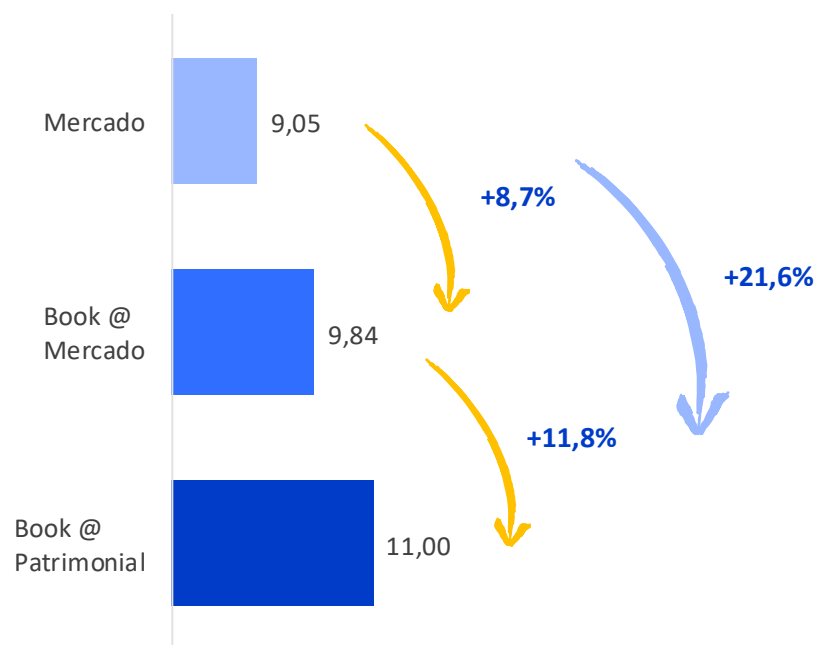


Seção do Investidor: Price to Book⁽¹⁾ & FFO⁽²⁾

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

No fechamento de setembro, o BCFF negociava com 8,7% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse desconto chega a 21,6%.

Marcação Cota BCFF

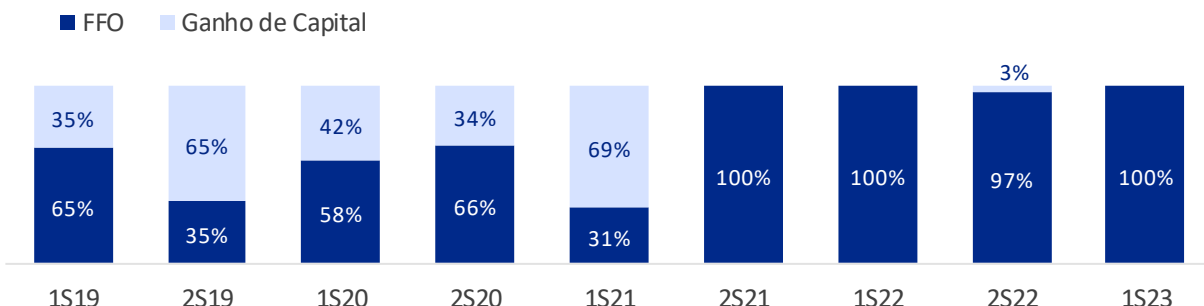


FFO⁽²⁾

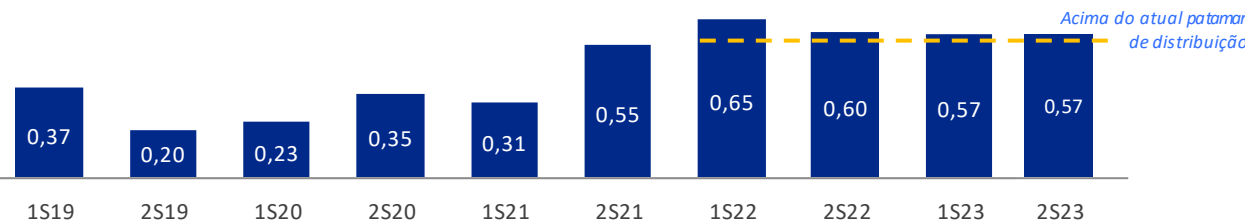
Temos apresentado nos relatórios do BCFF como o FFO, seu resultado recorrente, aumentou de representatividade dentro da distribuição mensal do fundo. Esse aumento é resultado da melhora do patamar de distribuição dos FIIs que compõe a carteira do BCFF e das movimentações realizadas no portfólio.

Nos últimos trimestres, o FFO do fundo foi superior ao seu patamar de distribuição, o que traz ainda mais segurança aos investidores. Apesar do resultado com ganho de capital ter representado apenas de 2% do resultado gerado no último semestre, valor pequeno quando comparado a semestres pré-2021, esse percentual deve voltar a ganhar relevância e medida que o mercado demonstrar resultados positivos com o fechamento da curva de juros.

Menor Representatividade do Ganho de Capital: % do resultado

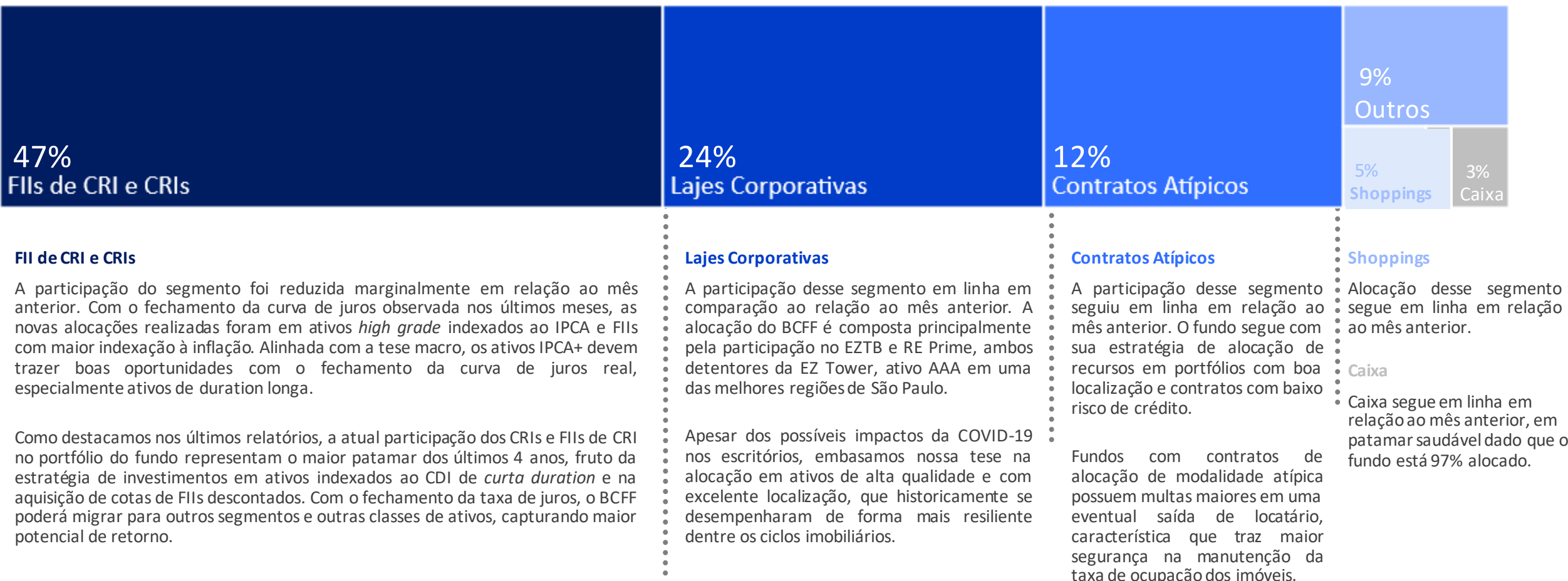


Aumento do FFO – Ganho Recorrente R\$/cota



Seção do Investidor

Principais estratégias do Fundo⁽¹⁾



Resultado

Em novembro/23, o BCFF distribuiu aos seus cotistas R\$0,07/cota, valor em linha com o mês anterior, que representa um *dividend yield* de 9,3% com base na cota de fechamento do mês.

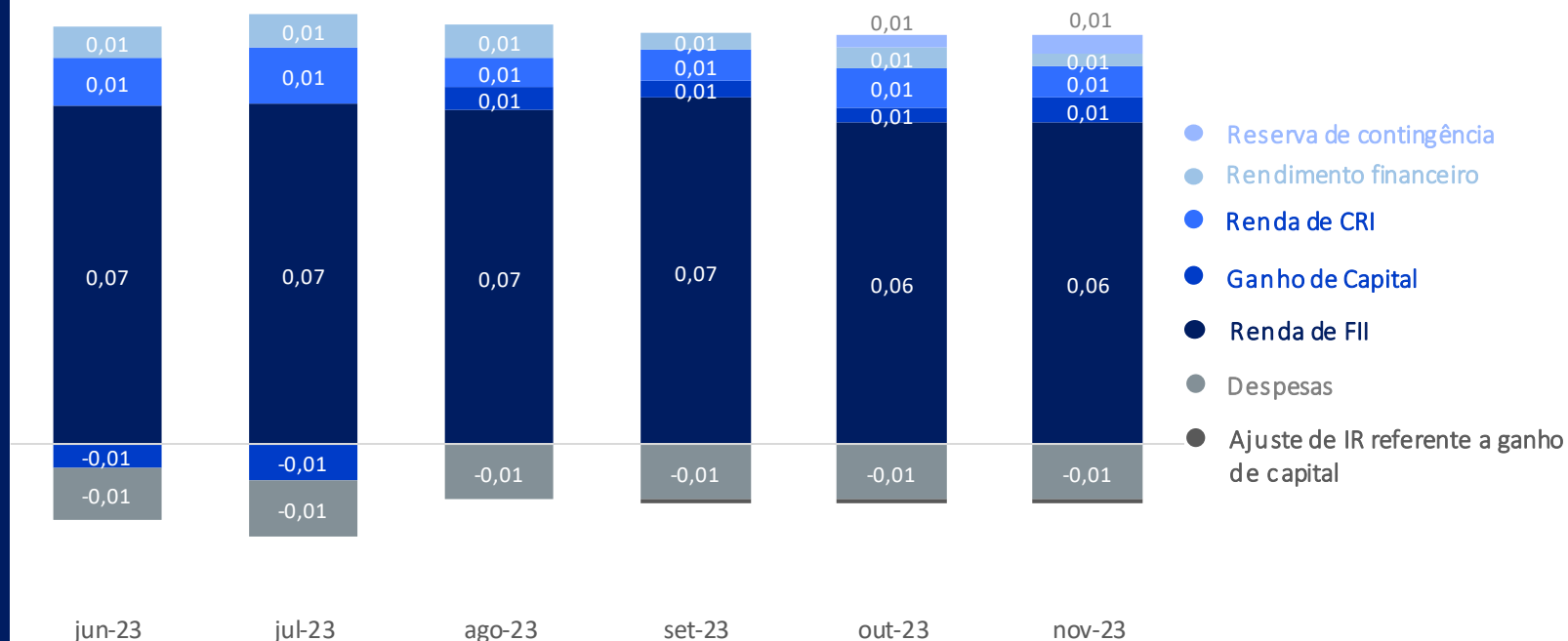
O resultado desse mês foi de R\$0,066/cota, impactado ainda pela redução nos rendimentos dos FIIs de CRI, ainda que os rendimentos dos CRIs diretamente investidos pelo BCFF tenham se mantido em linha nos últimos meses.

Destaque novamente, pelo 4º mês consecutivo, o aumento de representatividade com ganho de capital na venda das cotas, que representou cerca de R\$0,005/cota no resultado distribuído, reflexo pela melhora das condições de mercado e da qualidade do portfólio do BCFF. O Fundo adotou uma estratégia de fortalecer o resultado recorrente do seu portfólio nos últimos meses, mas sem abrir mão de posições com alto potencial de destrava de valor.

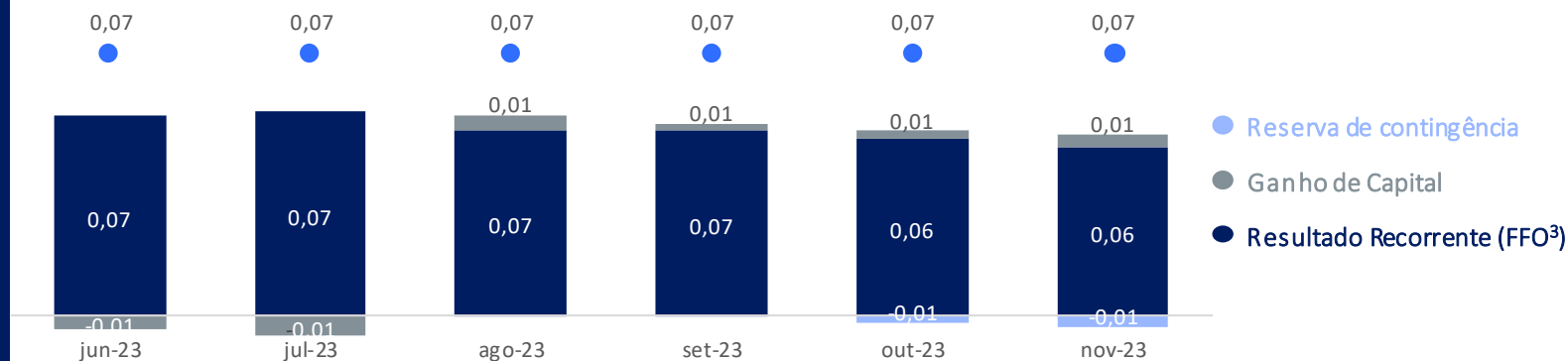
O BCFF realizou aquisições relevantes em 7 FOFs ao longo dos últimos 12 meses, que se encontram com desconto ao valor patrimonial e devem ser uma das primeiras classes de ativos a recuperarem valor com a melhora do cenário econômico, sendo que atualmente essas posições já contam com resultado positivo no fundo.

Por fim, o fundo encerrou o mês com R\$37,4mm⁽³⁾ em reservas distribuíveis, dentre gerenciais e de contingência, ou R\$0,19/cota, já considerando o desdobramento de 1:8 cotas.

Composição do Rendimento⁽³⁾ (R\$/cota)



Rendimentos (R\$/cota)



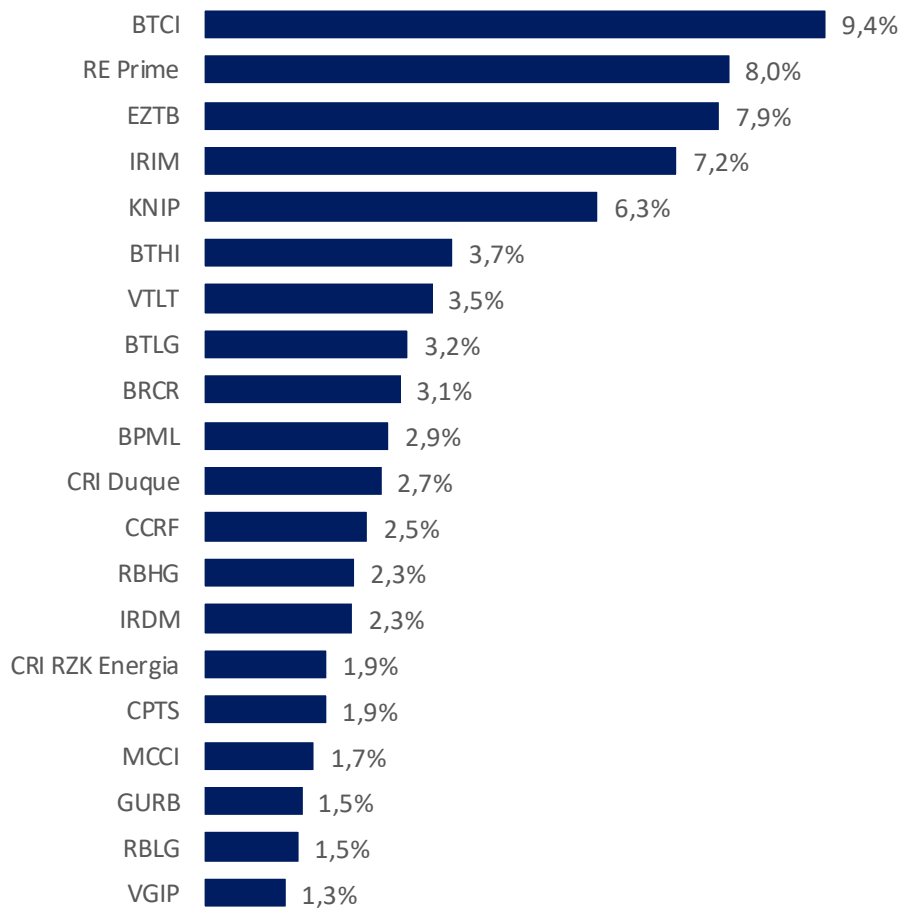
Nota: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) Retorno total até fechamento de novembro/23. Não representa retorno atualizado; (2) FFO representa *Funds From Operations* é uma métrica utilizada para analisar o desempenho do FII. O valor do FFO compreende o resultado operacional líquido do portfólio, ou seja, qual seria o rendimento teórico no mês sem os resultados com a negociações de cotas no mercado secundário (ganho de capital); (3) 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.

Portfólio

Top 20 Investimentos na carteira

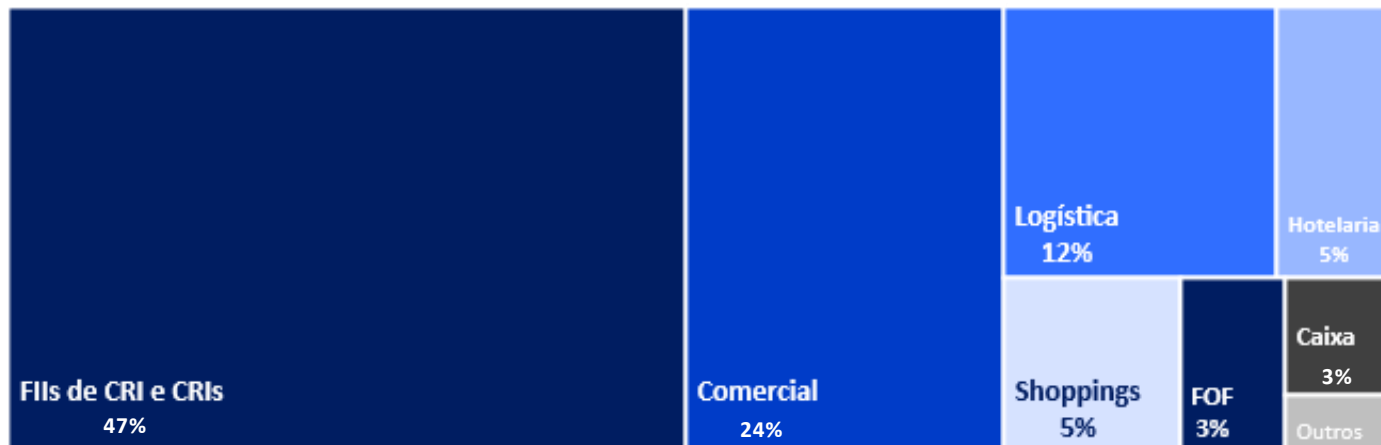
(% PL)⁽¹⁾

75% das alocações do BCFE



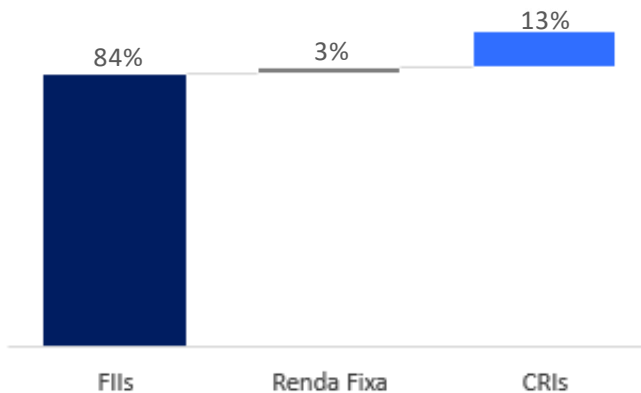
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)⁽²⁾



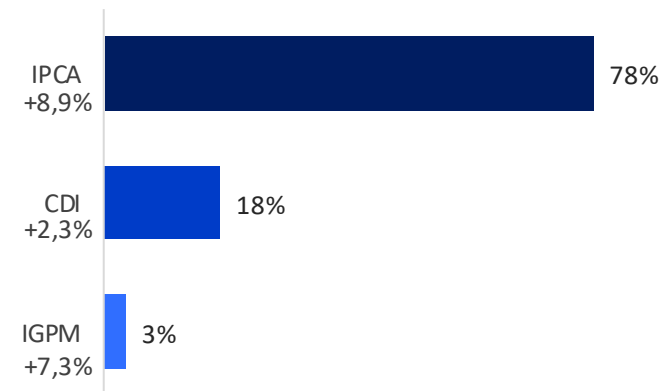
Carteira

% Total Ativos⁽²⁾



Breakdown CRIs

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

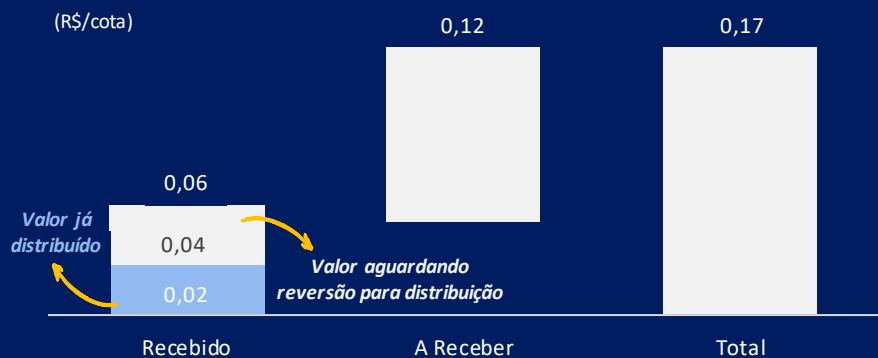


* (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem. FII RE Prime investe em cotas de EZTB. (2) Base 30/11/2023

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária⁽¹⁾

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

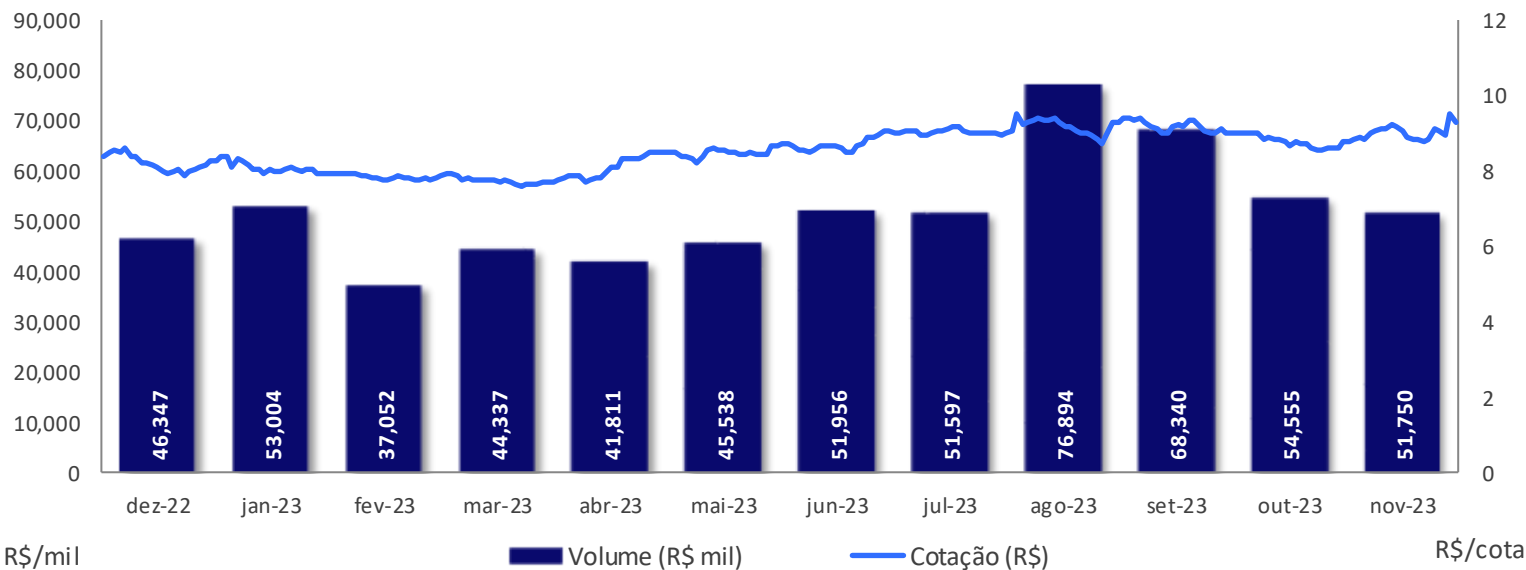


Em 20/01/2023, o BCFF comunicou ao mercado e aos cotistas o recebimento de R\$2,4 milhões em função do deferimento dos pedidos de restituição de imposto de renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de fundos de investimento imobiliário apurados entre os anos de 2019 e 2020.

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

	Mês	YTD	12M	24M	36M
BCFF11	5,4%	9,3%	9,1%	14,2%	-19,5%
IFIX	0,6%	10,8%	11,4%	23,9%	13,3%
CDI Líquido ²	0,8%	10,3%	11,4%	22,9%	26,9%
IBOV	13,2%	16,0%	14,8%	23,8%	14,3%

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.

Contatos

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

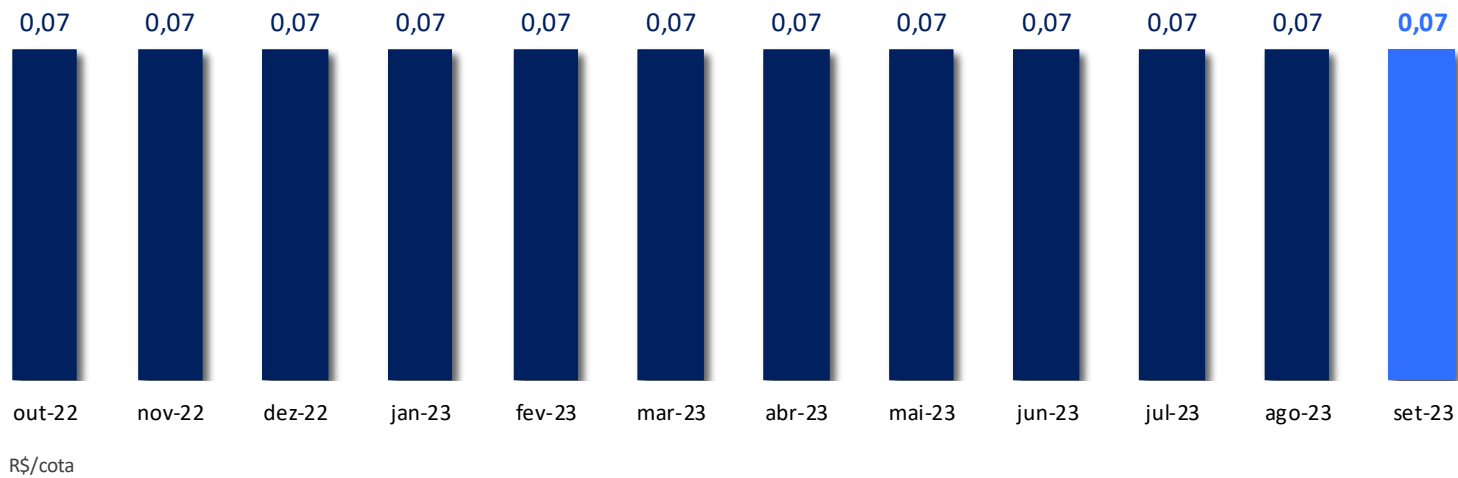
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto 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

	Jun/23 ⁽³⁾	Jul/23 ⁽³⁾	Ago/23 ⁽³⁾	Set/23 ⁽³⁾	Out/23 ⁽³⁾	Nov/23 ⁽³⁾
Receitas	15.801.335	15.050.817	16.784.572	16.450.737	15.023.650	15.812.262
Rendimentos FII	13.509.238	13.515.480	13.340.513	13.850.098	12.301.521	12.922.382
Receita de ganho de capital	-909.759	-1.419.266	936.533	690.555	805.769	1.075.998
Renda Fixa	1.259.477	1.311.637	1.361.494	692.884	529.756	461.512
CRI	1.942.379	2.271.604	1.146.031	1.217.198	1.547.756	1.352.369
Despesas do Fundo ⁽¹⁾	-2.138.723	-2.176.331	-1.214.300	-2.228.927	-2.225.332	-2.228.932
Despesas com IR	-	-	-	-117.437	-161.153	-2.361
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-1.306.054	-523.402
Resultado Líquido	13.662.612	13.503.124	14.570.271	14.104.371	12.798.317	14.104.371

Histórico de Distribuição^(1|4)



Nota: (1) Base Caixa; (2) Resultado ajustado pela reserva gerencial; (3) Considera todo resultado gerado pela estrutura do BCFF; (4) Considera valores após desdobramento de cotas, de 1 para 8.