



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Abril 2024



Administração Fiduciária



Gestão 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: 08/05/2024 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 15/05/2024 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0,070/cota

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

Mês de referência: Abril/2024

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

Destaques Financeiros

Valor de Mercado¹
(R\$ bilhões)

1,809

Valor de Mercado¹
(R\$ / cota)

8,98

após split³

Valor Patrimonial¹
(R\$ bilhões)

1,937

Valor Patrimonial¹
(R\$ / cota)

9,61

Rendimento Mensal
(R\$ / cota)

0,070

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

9,35%

Investidores¹

354.800

FILs

74

CRIs³

15

ADTV²
(R\$ milhões)

2,53

Portfólio Alocado³

97%

Retorno
12 meses

16,4%

Notas: (1) Data base 30/04/2024, 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 abril de 2024, o BCFF pagou R\$ 0,070/cota aos seus investidores, que representa um *dividend yield* de 9,35% ao ano com base na cota de fechamento do mês.

Ao longo do ano, temos observado um cenário global mais adverso a ativos de risco no geral, com dados de inflação e atividade mais resilientes que o previsto, especialmente, na economia americana. No mês de abril, tal movimento se acentuou com o último número de inflação nos Estados Unidos vindo acima do esperado, fazendo com que o mercado passasse a questionar a viabilidade do FED⁽¹⁾ iniciar um ciclo de cortes de juros ainda este ano. A inflação acima do esperado nos EUA levou a uma reprecificação global dos ativos de risco, visto que o cenário passou de 3 cortes de juros no ano, começando em junho, para um cenário sem timing de corte. O FED indicou que o cenário básico ainda é o corte de juros, já que se espera que a inflação volte a desacelerar, mas mostrou um pouco menos de confiança, principalmente, sobre quando o ciclo se iniciaria.

No Brasil, o mal-estar externo foi agravado pela revisão das metas fiscais dos próximos anos para alvos menos ambiciosos, além de dados de mercado de trabalho mais resilientes. Em meio a uma depreciação do Real contra o Dólar, por outro lado, a inflação foi inferior ao esperado, provocando uma revisão das métricas estruturais para baixo nos próximos meses. A média dos núcleos deve passar de 3,5% em março para 2,6% em junho, na variação de 3 meses anualizada e dessazonalizada. E a inflação de serviços subjacentes, nessa mesma métrica, deve passar de 5,5% em março para 3,9% em junho.

O Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central do Brasil reduziu o ritmo e cortou em 0,25 ponto percentual a Selic, a taxa de juros básica da economia. A taxa passou de 10,75% para 10,50% ao ano. Essa foi a sétima redução seguida na taxa Selic, que agora está no menor patamar desde fevereiro de 2022, quando o BC elevou a taxa de 9,25% para 10,75%.

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.

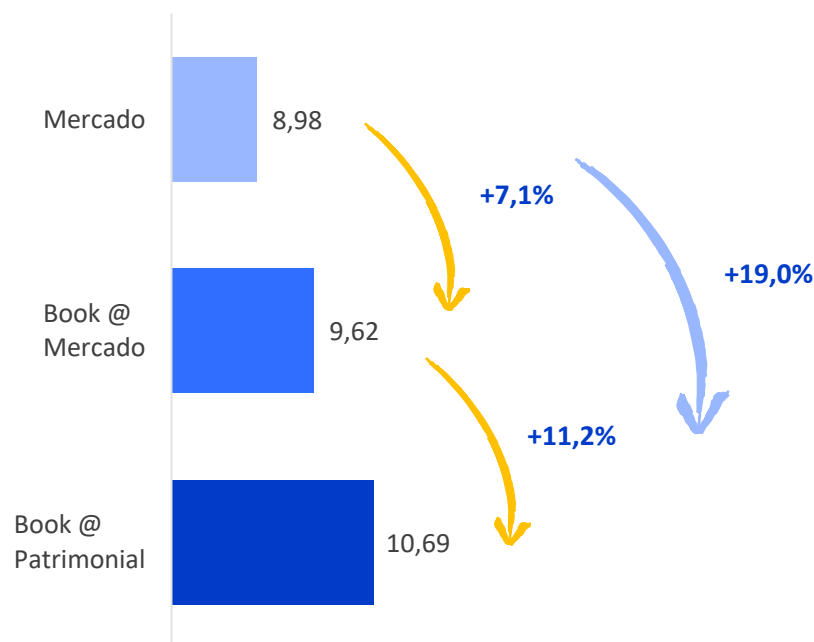


Seção do Investidor Price to Book⁽¹⁾ & FFO⁽²⁾

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

No fechamento de abril/24, o BCFF negociava com 7,1% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse desconto chega a 19,0%.

Marcação Cota BCFF

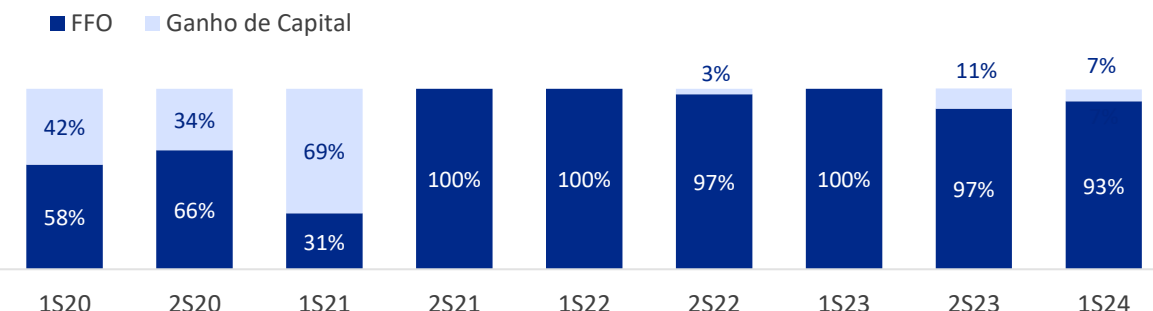


FFO⁽²⁾

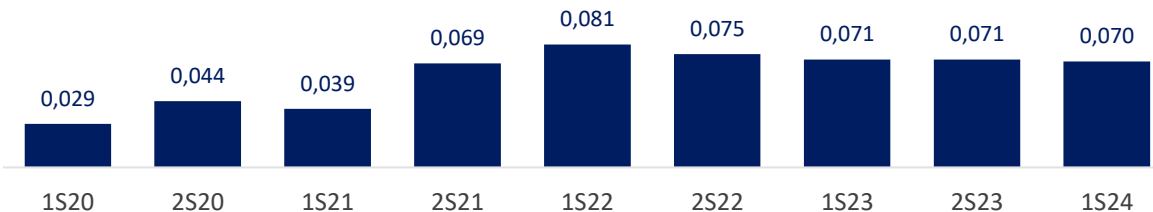
Apesar da modesta performance do IFIX em 2024 (YTD 2,1%), o BCFF tem aproveitado oportunidades para realizar operações com ganho de capital. Temos apresentado nos relatórios um aumento na representatividade do FFO, seu resultado recorrente, na distribuição mensal do fundo, impulsionado pela melhora na distribuição dos FIIs em carteira e movimentações estratégicas.

Nos últimos trimestres, o FFO tem superado o patamar de distribuição, aumentando a segurança para os investidores. Embora o ganho de capital represente apenas 7% do resultado no último semestre, esse valor deve ganhar relevância à medida que o mercado demonstre resultados positivos com o fechamento da curva de juros, em comparação com semestres pré-2021.

Menor Representatividade do Ganho de Capital: % do resultado



Aumento do FFO – Ganho Recorrente R\$/cota



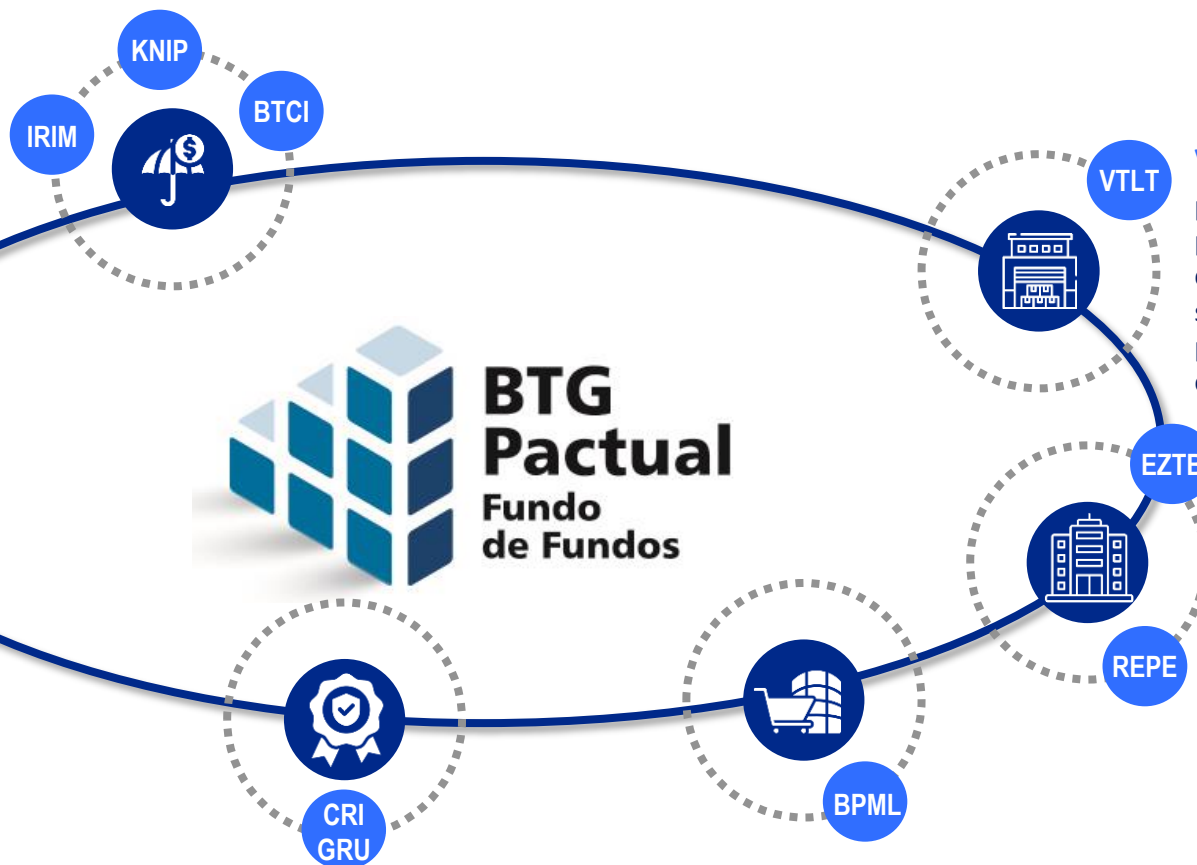
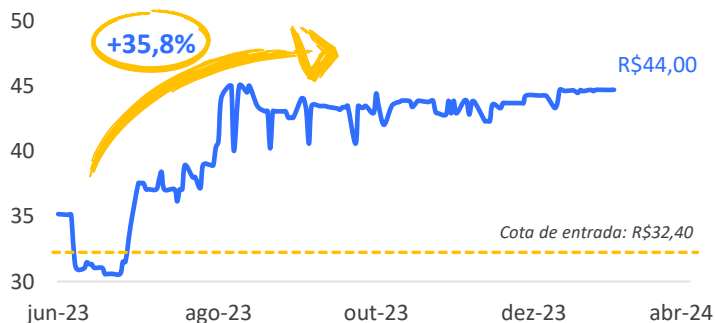
Seção do Investidor

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%.

Destacamos ainda o BTCI, maior posição do BCFF, fundo apresentou retorno de 25,8% nos últimos 12 meses, entregando *dividend yield* corrente superior a 10,8% a.a.

BTHI11: Case de destaque do BCFF, com Investimento realizado em 2023. Fundo já entregou 45,1% de retorno total e apresenta *Yield on Cost* superior a 13,7% 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 11,3% a.a. e possui grande potencial de destrava de valor no curto e médio prazo.

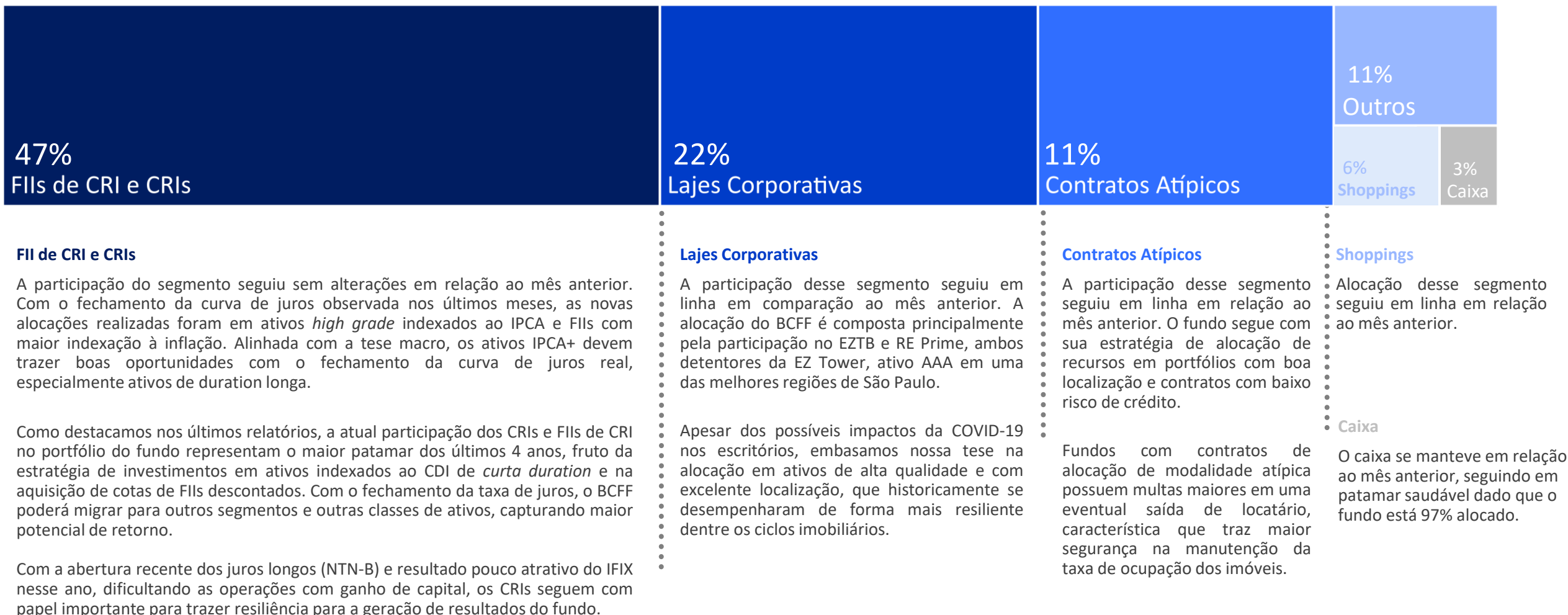
EZTB e REPE: Os fundos, em conjunto, possuem 60% de participação na Ez Tower, ativo AAA na região da Chucuri Zaidan em São Paulo/SP. Com a retomada do setor corporativo e movimento das empresas na busca por áreas de alta qualidade, o ativo possui grande potencial de destrava de valor no médio prazo.

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 80,6%, 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⁾



Resultado

Em abril/24, o BCFF distribuiu aos seus cotistas R\$0,070/cota, que representa um *dividend yield* de 9,35% com base na cota de fechamento do mês.

O resultado desse mês foi de R\$0,065/cota, redução em relação ao mês anterior devido principalmente ao menor resultado da inflação (IPCA março/24 0,16% vs 0,83% fevereiro) e à menor participação das operações com ganho de capital com cotas de FIIs (IFIX -0,8% no mês).

Nesse mês, como resultado da menor inflação em março, quando comparado ao mês de fevereiro, os FIIs de CRI apresentaram menor rentabilidade, impactando o resultado do mês. Ainda assim, o BCFF seguiu distribuindo seu patamar de resultado aos investidores, demonstrando a resiliência de sua carteira. O portfólio relacionado a CRIs no BCFF representa cerca de 47% do seu patrimônio e faz parte da estratégia de trazer resiliência ao fundo e proteção ao investidor em períodos de maior volatilidade.

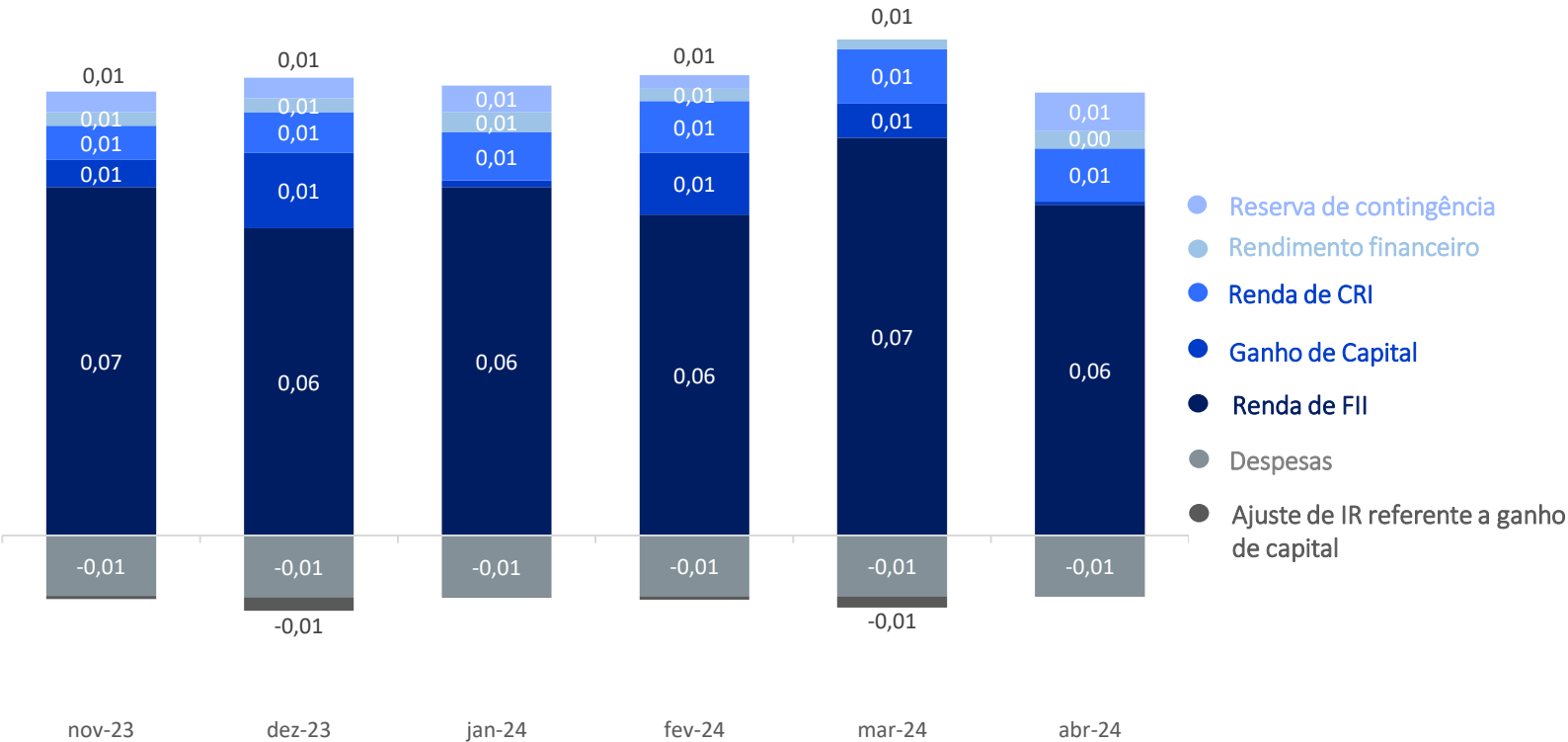
Embora tenhamos observado uma relevante abertura das taxas de juros longas, com a redução da Selic, é esperada uma maior participação das operações com ganho de capital na composição final do resultado do BCFF.

Por fim, o fundo encerrou o mês com R\$35,3mm⁽¹⁾ em reservas distribuíveis, dentre gerenciais e de contingência, ou R\$0,18/cota, já considerando o desdobramento de 1:8 cotas.

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.

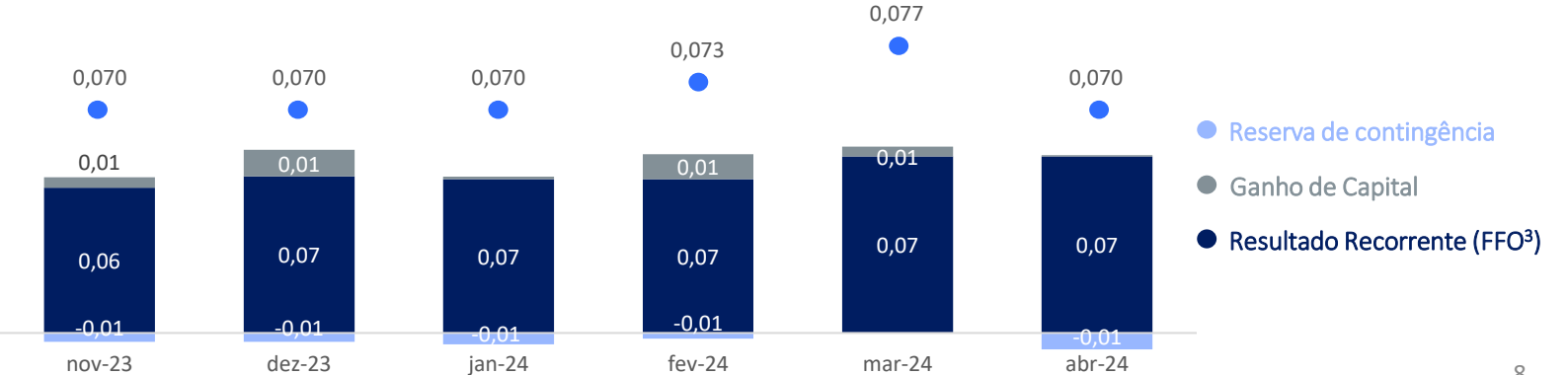
Composição do Rendimento⁽³⁾

(R\$/cota)



Rendimentos

(R\$/cota)

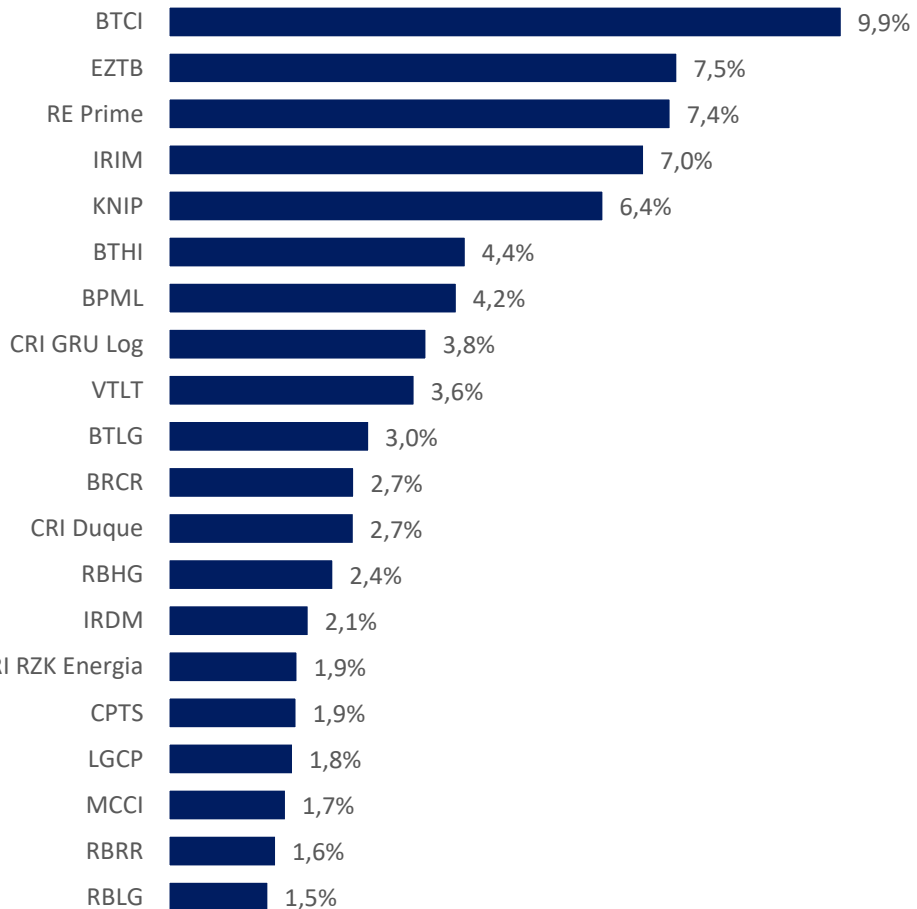


Portfólio

Top 20 Investimentos na carteira

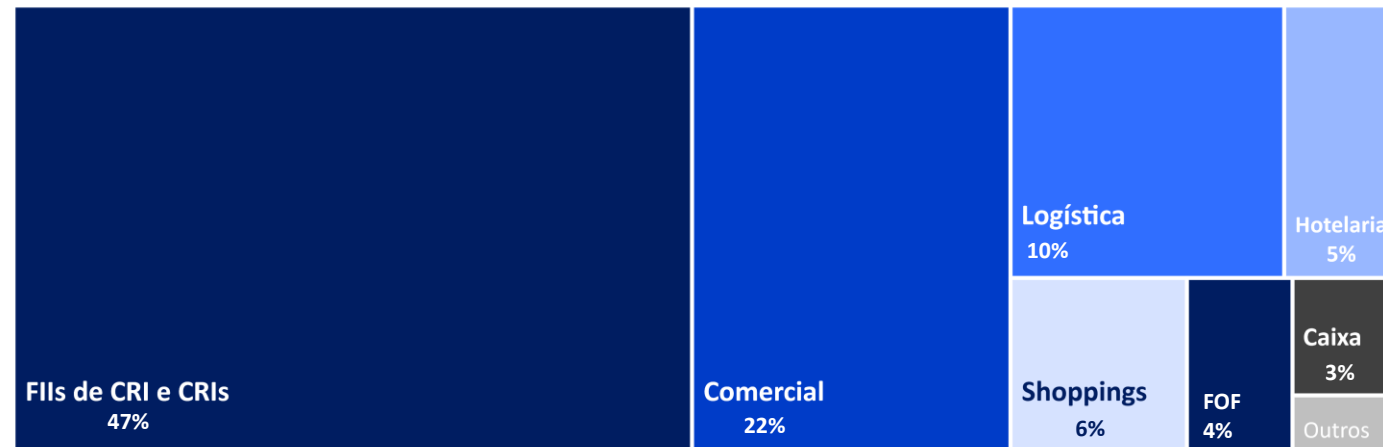
(% PL)^(1|3)

77,5% das alocações do BCFF



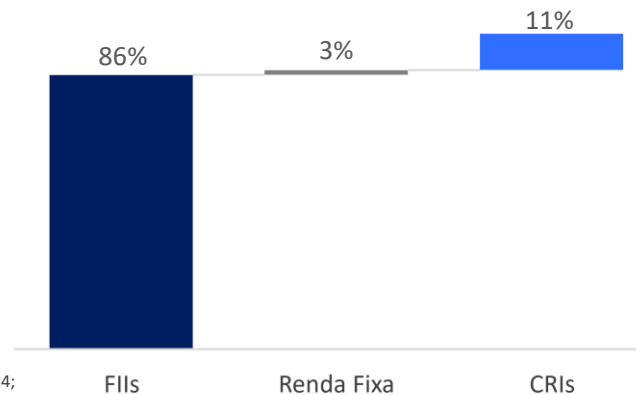
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)⁽²⁾



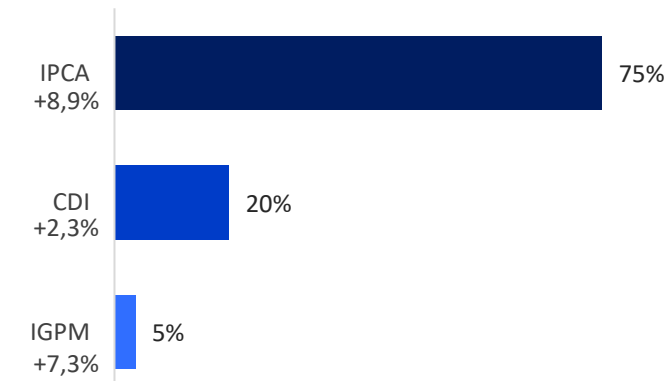
Carteira

% Total Ativos⁽²⁾



Breakdown CRIs

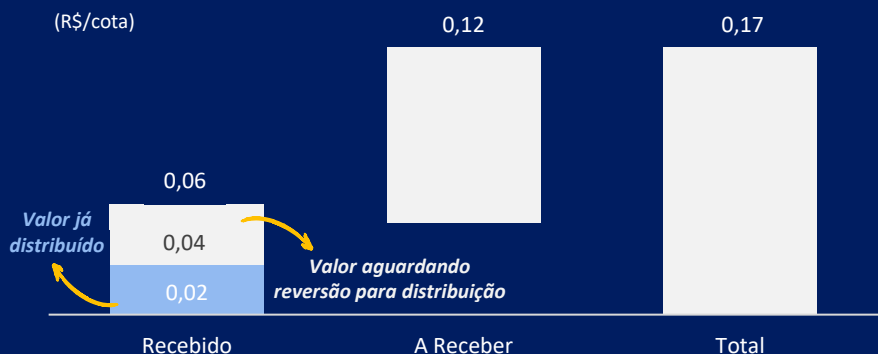
% do portfólio de CRIs por indicador e taxa⁽²⁾



Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária⁽¹⁾

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

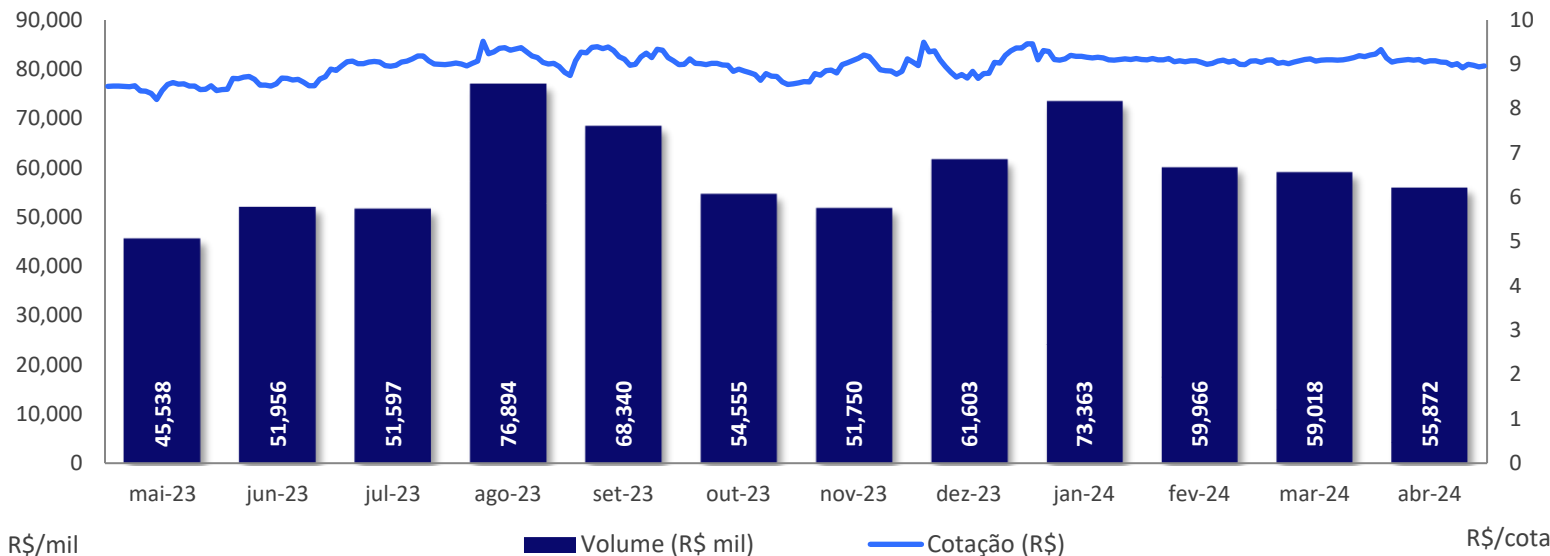


Em 20/01/2023, o BCFF comunicou ao mercado e aos cotistas o recebimento de R\$2,4 milhões em função do deferimento dos pedidos de restituição de imposto de renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de fundos de investimento imobiliário apurados entre os anos de 2019 e 2020.

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

	Mês	YTD	12M	24M	36M
BCFF11	-1,0%	-1,1%	16,4%	29,3%	10,4%
IFIX	-0,8%	2,1%	18,3%	20,2%	18,2%
CDI Líquido ²	0,8%	3,0%	10,5%	23,2%	30,9%
IBOV	-1,7%	-6,2%	20,6%	16,7%	5,9%

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.

Informe de Rendimentos – IR 2024

Conforme Comunicado ao Mercado publicado em 31 de janeiro, os informes de Rendimentos para o IR de 2024 serão disponibilizados no Portal do Investidor, com acesso pelo link [Portal do Investidor – BTG Pactual](#)

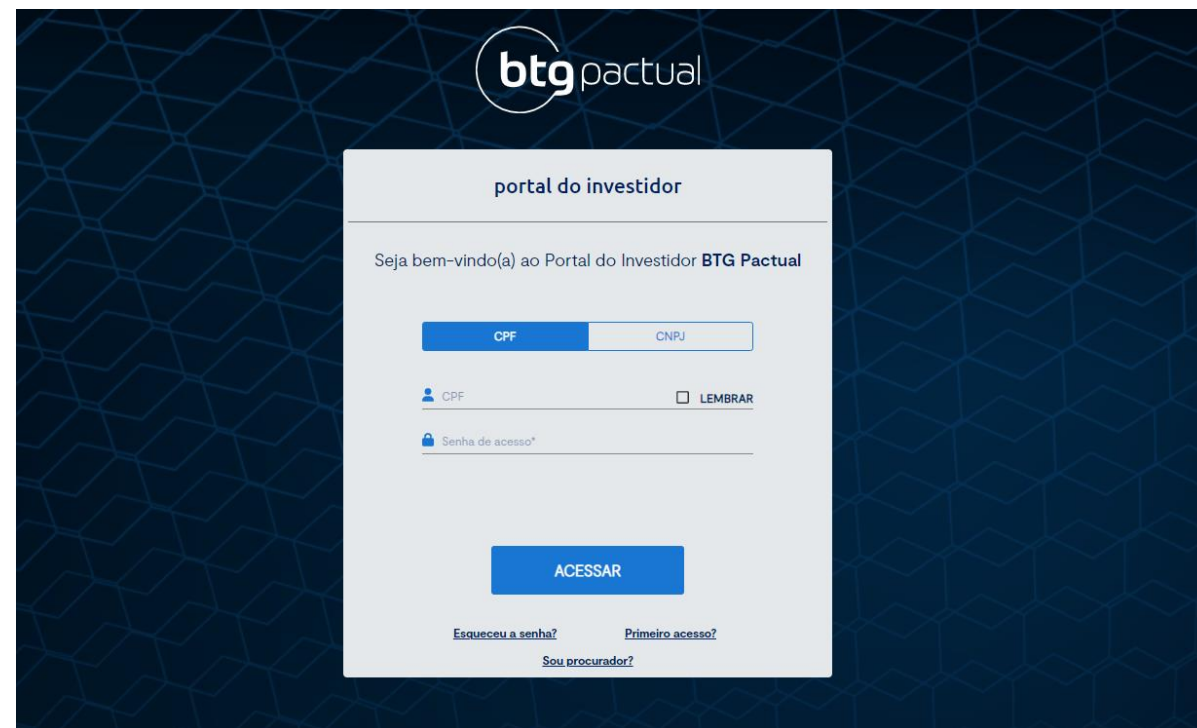
No Portal, todas as informações referentes ao rendimentos distribuídos pelo BCFF estão detalhados para que sejam corretamente declarados. A administradora preparou ainda dois manuais para auxiliar os investidores:



[Manual de Primeiro Acesso ao Portal](#)

[Manual do Informe de Rendimentos](#)

Eventuais dúvidas podem ser encaminhadas para o e-mail: ir.psf@btgpactual.com



Disclaimer: Página meramente informativa sobre o Informe de Rendimentos. A declaração de Imposto de Renda, bem como todas as informações envolvidas, são de única e exclusiva responsabilidade do investidor. 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.

A LEITURA DESTA 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. 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.

Contatos

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

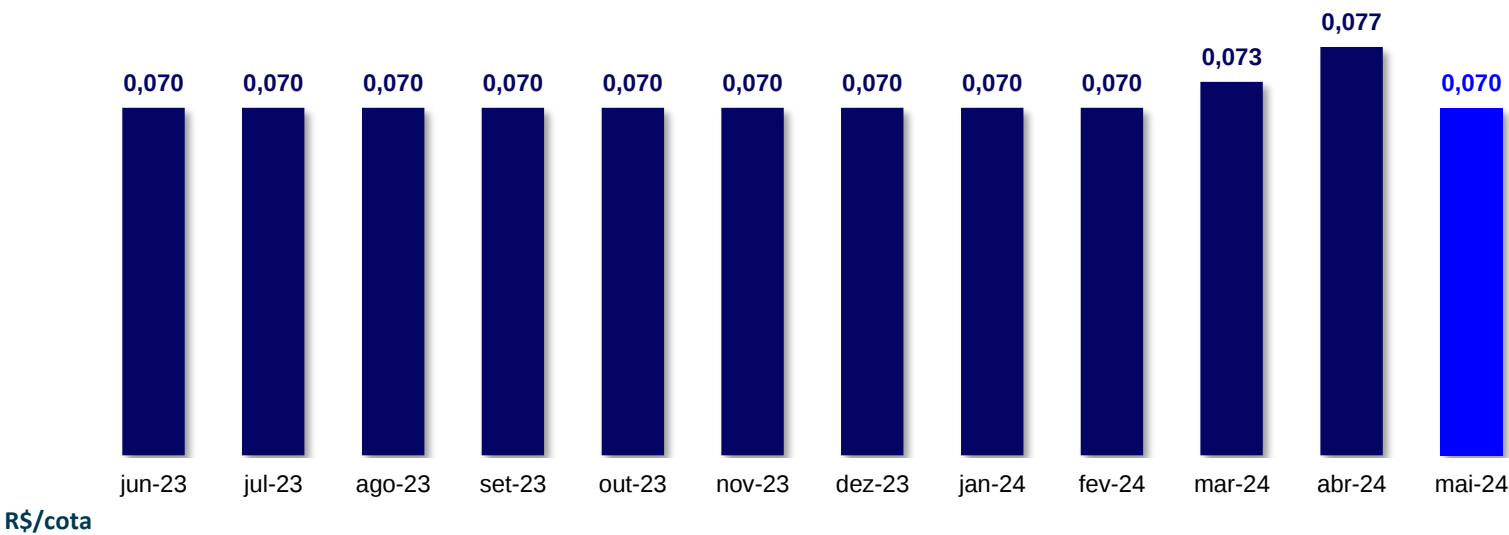
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto 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⁽³⁾

	Nov/23	Dez/23	Jan/24	Fev/24	Mar/24	Abr/24
Receitas	15.812.262	16.158.848	15.405.106	16.518.186	19.724.416	16.352.969
Rendimentos FII	12.922.382	11.344.297	12.796.106	13.777.652	14.667.281	12.190.398
Receita de ganho de capital	1.075.998	2.333.098	109.205	2.282.012	1.261.005	118.421
Renda Fixa	461.512	574.869	716.982	458.522	367.381	641.550
CRI	1.352.369	1.450.412	1.782.808	1.714.946	4.689.754	1.949.229
Despesas do Fundo ⁽¹⁾	-2.228.932	-2.333.098	-2.256.083	-2.236.639	-2.229.149	-2.224.913
Despesas com IR	-2.361	-481.196	-21.841	-	-418.402	23.684
Reserva de Contingência	-523.402	-759.817	-977.193	-326.551	-	-1.453.369
Resultado Líquido	14.104.371	14.104.374	14.104.372	14.612.086	18.584.265	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.