



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Setembro 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: 06/10/2023 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 16/10/2023 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0,56/cota

Mês de referência: Setembro/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:

25.186.378

Código de Negociação:

BCFF11

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em geral

BCFF na mídia



Clique na imagem para
acessar as notícias

NEGÓCIOS

BCFF11

BCFF11 tem maior lucro em 11 meses e paga dividendos de 9% ao ano



FIIS

FUNDOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

HGLG11, BCFF11 e VISC11 estão entre os fundos imobiliários recomendados para setembro; veja a lista



BCFF11 registra retorno de 19,7% em 2023; confira outros resultados

Em relatório mensal, o FII BCFF11 divulgou um dividend yield de 9,0%, com base na cota de fechamento do mês

O fundo de investimento imobiliário **BCFF11** divulgou nesta terça-feira (24) um relatório mensal referente ao mês de agosto 2023. O documento apontou que, considerando rendimentos e variação da cota, o fundo entregou aos seus investidores um retorno total de 19,7%.

Neste mês, a cota atribuída aos cotistas foi de R\$ 0,56 cada uma, seguindo a linha do mês anterior. Isso representa um dividend yield (DY) de 9,0%, com base na cota de fechamento do mês.

Avaliando o cenário doméstico, embora no curto prazo as incertezas em relação ao cenário político brasileiro possam trazer volatilidade, o BCFF11 acredita em uma janela de oportunidades na aquisição de ativos imobiliários a preços convidativos, muitas vezes abaixo de seu custo de reposição, e com taxas reais de retorno acima da média histórica.



Destaques Financeiros

Valor de
Mercado¹
(R\$ bilhões)

1,838

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

72,99

Valor
Patrimonial¹
(R\$ bilhões)

1,962

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

77,90

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,56

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

9,2%

Investidores¹

303.264

FILs

64

CRIs³

16

*ADTV*²
(R\$ milhões)

2,92

Portfólio
Alocado³

99%

Retorno
2023

18,3%

Mensagem aos Investidores Macro

Em setembro de 2023, o BCFF pagou R\$ 0,56/cota aos seus investidores, em linha com suas últimas distribuições. Este valor representa um *dividend yield* de 9,2% ao ano, com base na cota de fechamento do mês. **Destacamos o retorno total do BCFF em 2023, de 18,7%, quando considerada a distribuição de rendimentos e variação da cota a mercado, vs variação de 12,3% do IFIX para o período.**

No Brasil, o Banco Central cortou a taxa de juros para 12,75%, como esperado, e sinalizou que deverá seguir o mesmo ritmo de corte para a próxima reunião (-50 bps) ao final de outubro. Mesmo com o início do ciclo de cortes da Selic, o IFIX apresentou retorno de -0,4% no mês, em linha com o movimento de aumento nas taxas nas NTN-Bs, observado ao longo dos últimos meses como reflexo ao momento de maior cautela frente ao cenário macroeconômico global. Embora o cenário local esteja mais favorável, com a redução das expectativas de inflação para 2023 (4,65% vs 4,86% há 1 mês) e expectativa positiva em relação ao PIB (+2,90% de acordo com o relatório Focus), o cenário global passou por uma deterioração devido as recentes comunicações do Fed, indicando que a taxa de juros nos EUA poderia permanecer em patamar mais elevado por mais tempo do que o projetado pelo mercado, tendo em vista que a inflação acumulada lá está em aproximadamente 3,70%, distante ainda da meta de 2,0% a.a. Em relação à agenda de aprovação de medidas para elevar a arrecadação, algum progresso é esperado para o mês de outubro com a expectativa de aprovação do PL da tributação de fundos exclusivos e rendimentos no exterior.

Nos EUA, a avaliação é que a taxa de juros nos EUA está muito próxima do nível mais alto, mas o ciclo de corte de juros só deve começar no segundo semestre de 2024. O cenário externo mais adverso fragilizou o ambiente para as economias emergentes com fortalecimento do dólar e alta das taxas de juros. Ainda que a taxa norte-americana pareça baixa quando comparada com outros países, a atual taxa representa o maior patamar dos últimos 16 anos (contexto da crise financeira de 2007-2008). Como reflexo direto no mercado imobiliário, observamos um aumento no *cap rate* médio dos REITs, atualmente negociados em 6,1% a.a., maior valor desde 2010. Já na Europa, o Banco Central Europeu subiu a taxa de juros em 25 pontos-base, para 4%, já sinalizando o fim do ciclo de aperto monetário. A surpresa da inflação para baixo de setembro (o núcleo da inflação acumulada em 12 meses passou de 5,3% para 4,5% vs 4,8%) reforça o cenário de manutenção da taxa de juros e início do ciclo de corte no quarto trimestre de 2024.

Por mais que a taxa de juros deva seguir em patamar elevado no curto prazo, os FIIs seguem cada vez mais presentes na carteira de investimentos, alcançando a marca de 2,4⁽²⁾ milhões de investidores, reforçando o posicionamento do produto com uma boa relação risco retorno vs outras classes de ativos, assim permanecendo como o principal veículo de investimento em ativos reais. 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, muitas vezes abaixo de seu custo de reposição, 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.

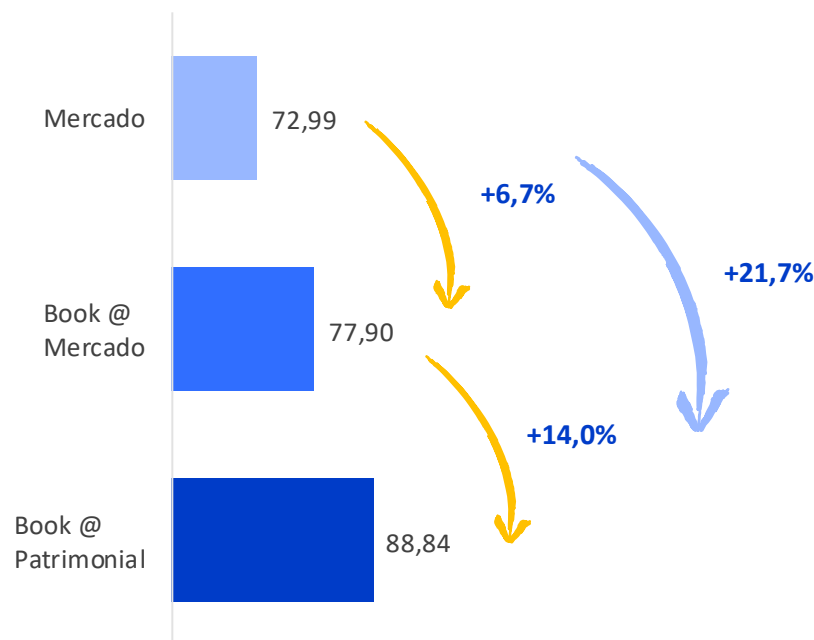


Seção do Investidor: Price to Book⁽¹⁾ & FFO⁽²⁾

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

No fechamento de setembro, o BCFF negociava com 6,7% de desconto patrimonial, valor esse cerca de 2,0% superior ao de agosto. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse desconto chega a 21,7%. O desconto ao valor patrimonial foi reduzido de 18,7% para cerca de 6% nos últimos meses, resultado da boa performance da cota a mercado e dos FIIs que compõe o portfólio do fundo.

Marcação Cota BCFF

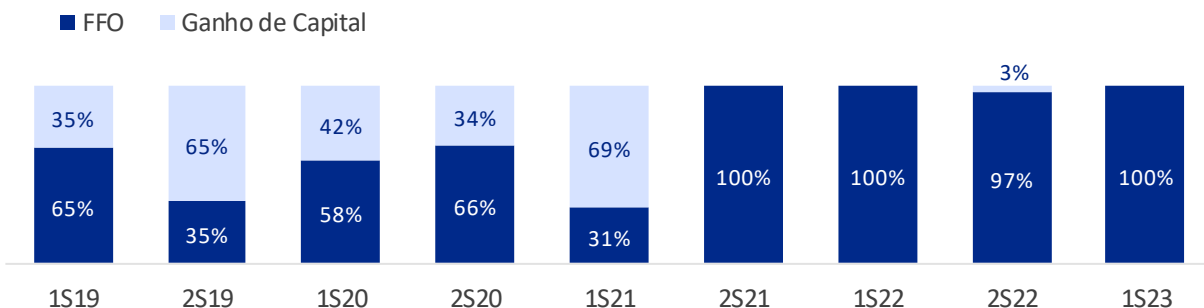


FFO⁽²⁾

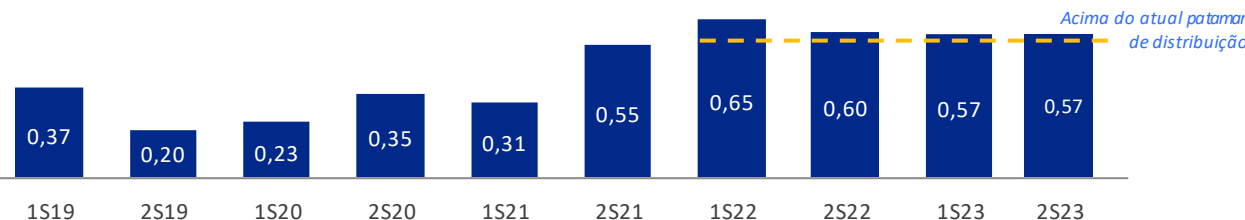
Temos apresentado nos relatórios do BCFF como o FFO, seu resultado recorrente, aumentou de representatividade dentro da distribuição mensal do fundo. Esse aumento é resultado da melhora do patamar de distribuição dos FIIs que compõe a carteira do BCFF e das movimentações realizadas no portfólio.

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

Investimento no BTHI11

Em julho, o BCFF realizou investimento na emissão primária do BTHI11⁽¹⁾, cujo valor captado foi aplicado para reestruturação do fundo.

O valor de aquisição por cota na emissão foi de R\$32,40, que representava *Price to Book*⁽²⁾ de 0,32. No momento, o fundo estava sem distribuir rendimentos na classe ordinária de cotas, que contava com uma estrutura de cotistas com classes. Com os recursos da captação, a qual o BCFF foi o principal investidor, as classes de cotas foram unificadas e a “alavancagem” representada pela classe sênior foi eliminada.

O BTHI11 possui um portfólio de hotéis de qualidade com bons indicadores operacionais e potencial para crescimento, com 85% dos ativos localizados em São Paulo/SP e com destaque para o [Pullman Ibirapuera](#), de excelente localização, que representa cerca de 50% do portfólio e conta com grande apelo tanto ao público corporativo, devido a proximidade com principais escritórios e sede de diversas empresas, quanto ao público de lazer, devido a sua localização privilegiada próximo a centros de entretenimento e ao próprio Parque do Ibirapuera, que dá nome ao ativo.

Logo após a oferta e a reorganização estrutural, o BTHI11 passou a contar com estrutura sem qualquer alavancagem e já no 2º mês após a emissão (setembro/23), distribuiu rendimento mensal equivalente a *Yield on Cost*⁽³⁾ de 15,0% a.a., valor muito superior ao IFIX (aprox. 9,5%) e em relação aos FIIs puramente de tijolo (aprox. 8,3%). Como resultado, desde então, as cotas do BTHI11 já se valorizaram em +38% na B3, representando aumento de R\$0,90/cota no valor patrimonial do BCFF (+1,20%).



85% dos ativos em
São Paulo/SP

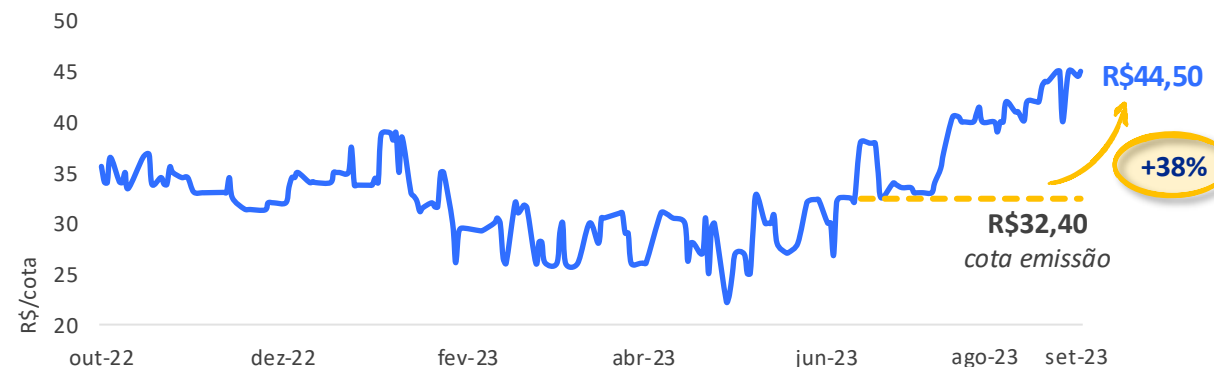


0% de
alavancagem

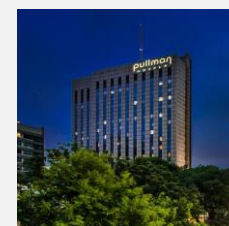


Yield on Cost⁽³⁾
15,0% a.a.

Evolução cota a mercado BTHI11 (LTM – R\$)



Principais ativos do BTHI11



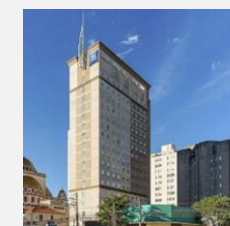
Pullman Ibirapuera
São Paulo (SP)
Quartos: 348 (100%)

Valores (R\$ mil)
• m² privativo: 14,8



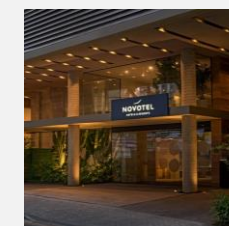
Ibis São Paulo Expo
São Paulo (SP)
Quartos: 286 (100%)

Valores (R\$ mil)
• m² privativo: 13,2



Ibis Budget SP Paraíso
São Paulo (SP)
Quartos: 150 (50%)

Valores (R\$ mil)
• m² privativo: 7,8



Novotel Curitiba Batel
Curitiba (PR)
Quartos: 72 (41%)

Valores (R\$ mil)
• m² privativo: 6,9

Seção do Investidor

Principais estratégias do Fundo⁽¹⁾



Resultado

Em setembro/23, o BCFF distribuiu aos seus cotistas R\$0,56/cota, valor em linha com o mês anterior, que representa um *dividend yield* de 9,2% com base na cota de fechamento do mês. Considerando rendimentos e variação da cota, o BCFF entregou aos seus investidores um retorno total de 18,7%⁽¹⁾ nesse ano.

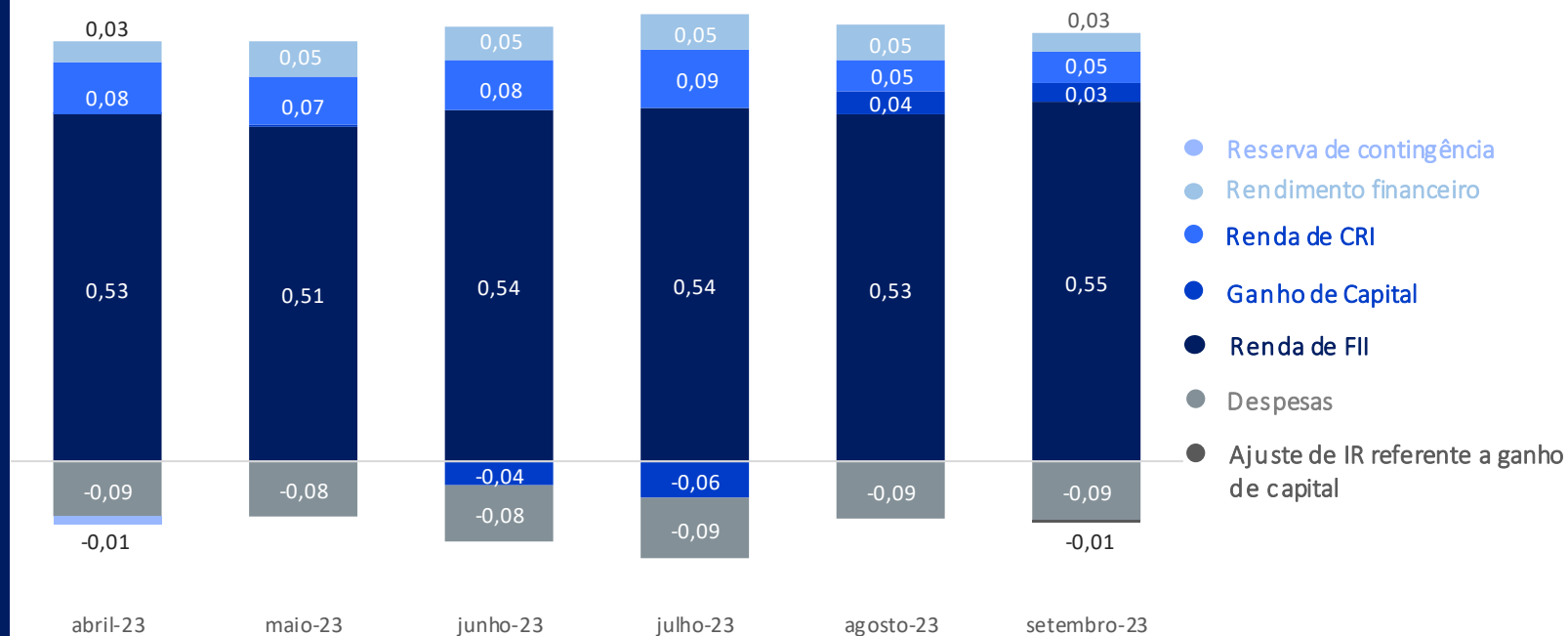
O resultado desse mês foi de R\$0,57/cota, acima do atual patamar de distribuição, sendo que o FFO⁽²⁾ apurado em setembro foi de R\$0,54/cota, resultado em linha com o mês anterior, ainda impactado pelo efeito do IPCA negativo registrado em no mês de junho. Destacamos o ganho de capital positivo pelo segundo mês consecutivo, com a venda de FIIs no mercado secundário, que representou R\$0,03/cota na distribuição de rendimentos. 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.

Destacamos ainda a apreciação das cotas do FII BTHI11, ativo recém investido pelo fundo em operação estruturada de originação própria, que deve apresentar *Yield on Cost* de 15,0% a.a. Desde que realizou o investimento há cerca de 3 meses, as cotas já se valorizaram 38%.

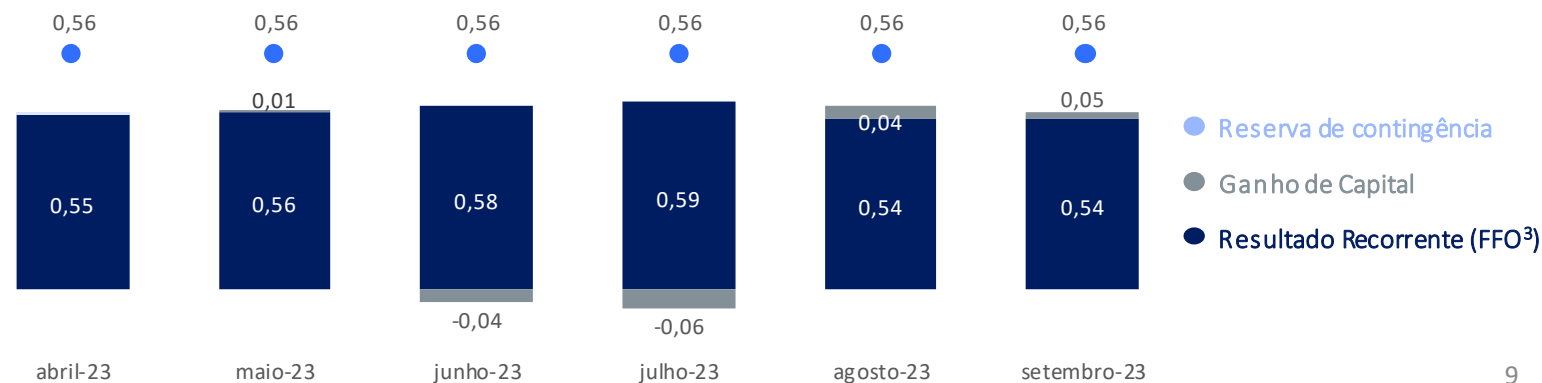
O BCFF também vem realizando nos últimos 12 meses aquisições relevantes em 7 FOFs, que se encontravam com desconto ao valor patrimonial relevante e devem ser uma das primeiras classes de ativos a recuperarem valor com a melhora do cenário econômico, sendo que atualmente essas posições já contam com resultado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

Por fim, o fundo encerrou o mês com R\$40,7mm⁽³⁾ em reservas distribuíveis, dentre gerenciais e de contingência, ou R\$1,62/cota.

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



Rendimentos (R\$/cota)



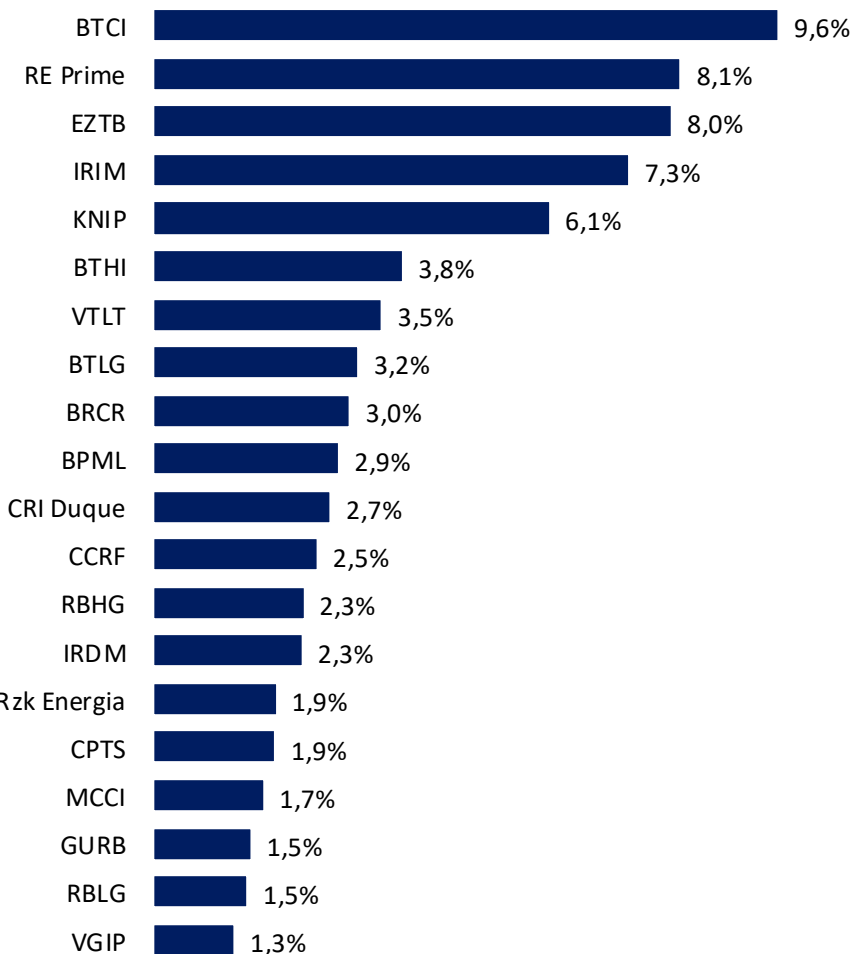
Nota: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) Retorno total até fechamento de setembro/23. Não representa retorno atualizado; (2) FFO representa *Funds From Operations* é uma métrica utilizada para analisar o desempenho do FII. O valor do FFO compreende o resultado operacional líquido do portfólio, ou seja, 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.

Portfólio

Top 20 Investimentos na carteira

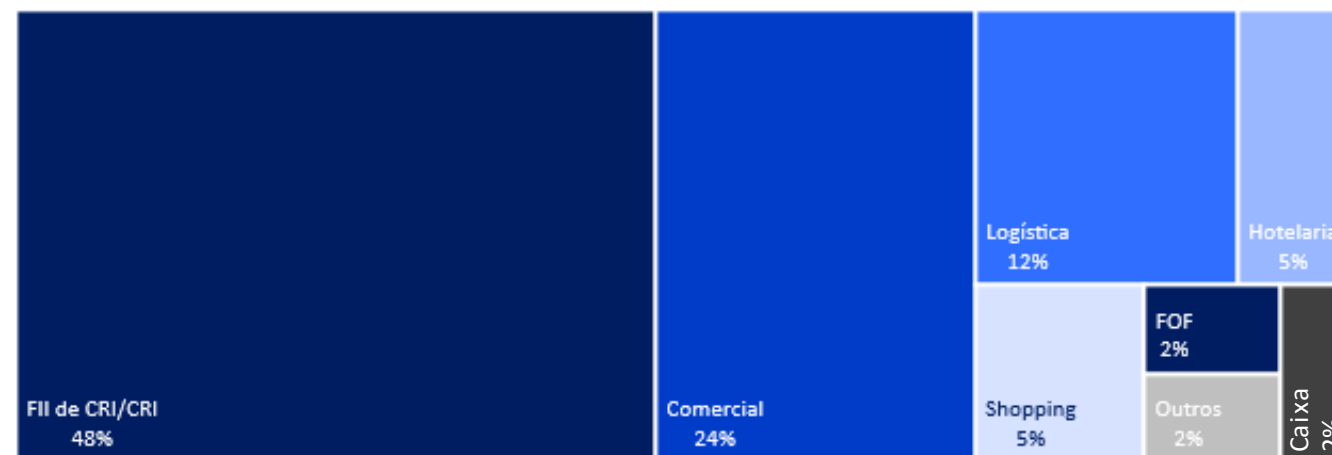
(% PL)⁽¹⁾

75% das alocações do BCF



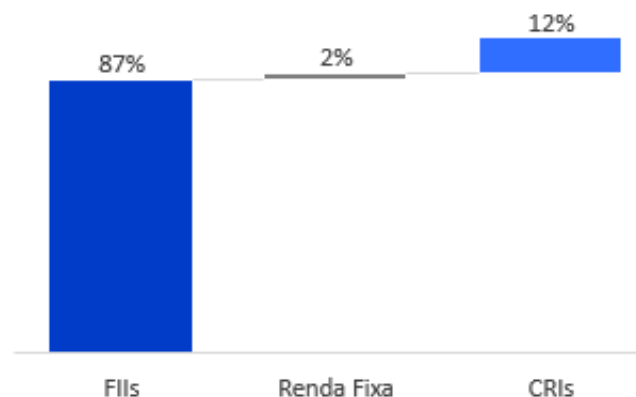
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)⁽²⁾



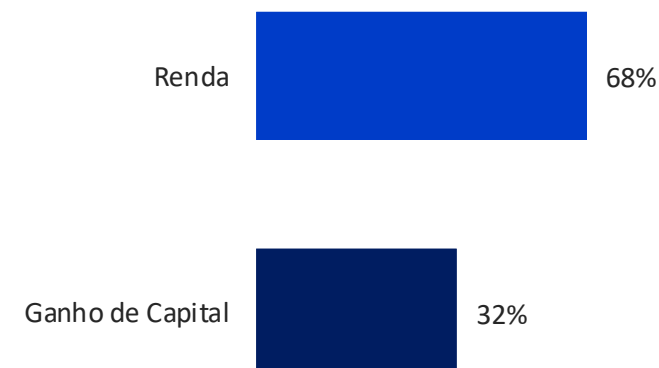
Carteira

(% Total Ativos)⁽²⁾



Estratégia

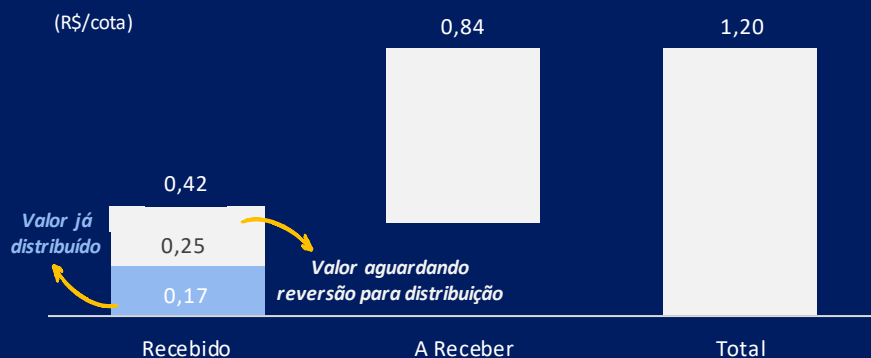
(% Total Ativos)⁽²⁾



Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária⁽¹⁾

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

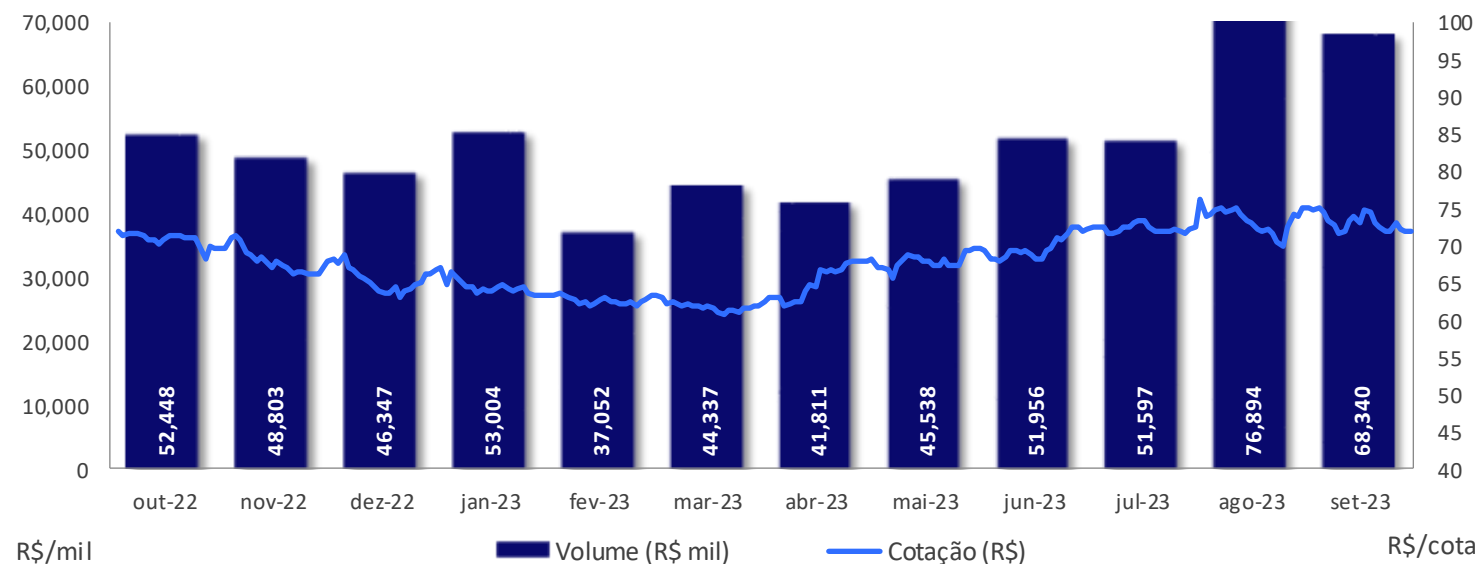


Em 20/01/2023, o BCFF comunicou ao mercado e aos cotistas o recebimento de R\$2,4 milhões em função do deferimento dos pedidos de restituição de imposto de renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de fundos de investimento imobiliário apurados entre os anos de 2019 e 2020.

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\$0,25/cota, que serão revertidos para a distribuição de resultados do Fundo conforme legislação aplicável.

Link do Fato Relevante [aqui](#)

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	YTD	12M	24M	36M
BCFF11	1,3%	18,7%	12,6%	22,5%	6,1%
IFIX	0,4%	12,3%	8,2%	19,2%	15,2%
CDI Líquido ²	0,9%	8,5%	11,5%	22,2%	25,1%
IBOV	-0,8%	-6,2%	7,5%	5,8%	23,2%

* (1) Valor referido representa uma expectativa, cujo repasse ao cotista se encontra pendente de confirmação;

Contatos

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

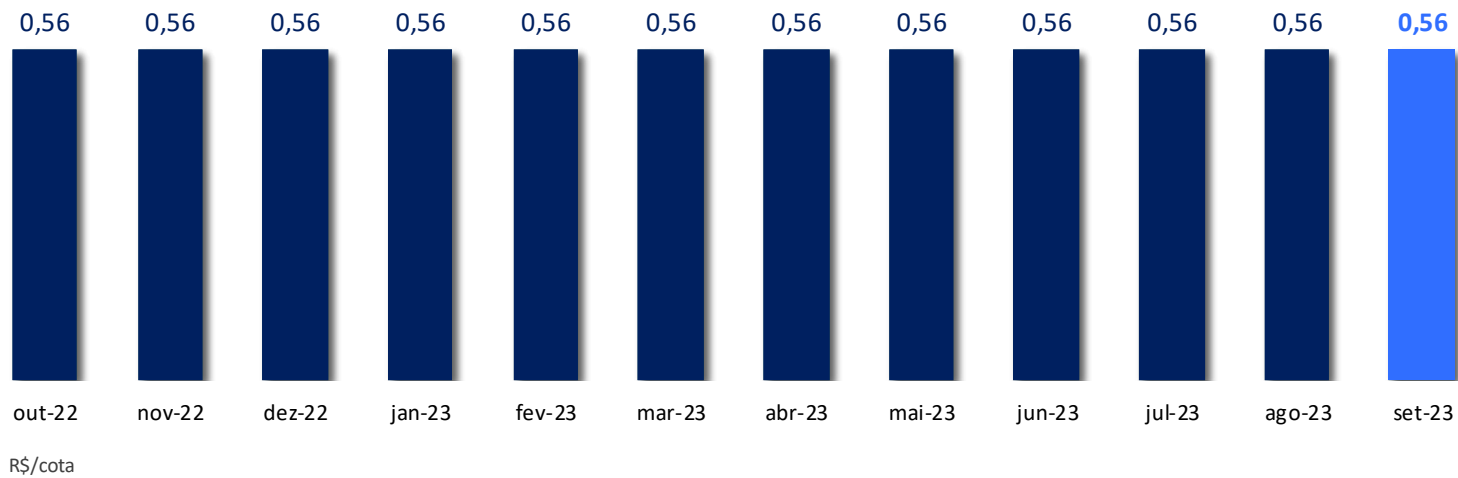
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto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

	Abr/23 ⁽³⁾	Mai/23 ⁽³⁾	Jun/23 ⁽³⁾	Jul/23 ⁽³⁾	Ago/23 ⁽³⁾	Set/23 ⁽³⁾
Receitas	16.264.150	16.168.678	15.801.335	15.050.817	16.784.572	16.450.737
Rendimentos FII	13.419.892	12.915.939	13.509.238	13.515.480	13.340.513	13.850.098
Receita de ganho de capital	773	17.046	-909.759	-1.419.266	936.533	690.555
Renda Fixa	848.790	1.364.775	1.259.477	1.311.637	1.361.494	692.884
CRI	1.995.467	1.580.329	1.942.379	2.271.604	1.146.031	1.217.198
Despesas do Fundo ⁽¹⁾	-2.144.154	-2.073.367	-2.138.723	-2.176.331	-1.214.300	-2.228.927
Despesas com IR	-	-	-	-	-	-117.437
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	14.119.995	14.095.311	13.662.612	13.503.124	14.570.271	14.104.371

Histórico de Distribuição⁽¹⁾



Nota: (1) Base Caixa; (2) Resultado ajustado pela reserva gerencial; (3) Considera todo resultado gerado pela estrutura do BCFF.