



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Outubro 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: 08/11/2023 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 16/11/2023 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0,56/cota

Mês de referência: Outubro/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 (201.491.024 cotas após desdobramento em 29/11/2023, na proporção 1:8, conforme [Fato Relevante](#))

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



BCFF na mídia



Clique na imagem para
acessar as notícias

Investimentos

BTG Pactual Fundo de Fundos (BCFF11) tem dividend yield de 9% ao ano e é FoF favorito de analista da Empiricus Research; confira

Analista identifica no BCFF11 menor volatilidade dentre os principais FoFs da indústria e desconto das cotas em relação ao seu valor patrimonial



NEGÓCIOS

BCFF11

BCFF11 anuncia novo desdobramento de cotas; o que muda para o investidor?



Com retorno de 18,7%, BCFF11 anuncia lucro de R\$ 14,1 milhões; Veja os dividendos

O fundo imobiliário BCFF11 registrou um retorno de 18,7% em 2023 e divulgou um lucro de R\$ 14,1 milhões. Confira os dividendos do mês.

O fundo imobiliário **BCFF11** anunciou seu novo relatório gerencial, em que reportou um resultado de R\$ 14,104 milhões em setembro, o que representa uma baixa de 3,2% em relação ao lucro de agosto, que era de R\$ 14,57 milhões.

Esse resultado do **FII BCFF11** foi obtido a partir da geração de R\$ 16,45 milhões de faturamento mensal, enquanto as despesas do fundo foram de quase R\$ 2,229 milhões.

A partir disso, os **dividendos do BCFF11** foram de R\$ 0,56 por cota, mantendo o patamar recorrente de proventos que já vem sendo praticado nos últimos meses.



Destaques Financeiros

Valor de Mercado¹
(R\$ bilhões)

1,735

Valor de Mercado¹
(R\$ / cota)

68,90

R\$8,61 após split³

Valor Patrimonial¹
(R\$ bilhões)

1,979

Valor Patrimonial¹
(R\$ / cota)

78,61

R\$9,82 após split³

Rendimento Mensal
(R\$ / cota)

0,56

R\$0,07 após split³

Dividend Yield Anualizado
(12m a.a.)

9,8%

Investidores¹

303.077

FILs

61

CRIs³

17

ADTV²
(R\$ milhões)

2,61

Portfólio Alocado³

98%

Retorno 2023

12,9%

vs IFIX 10,1%

Notas: (1) Data base 31/10/2023, antes do desdobramento das cotas, efetivado em 29/11 conforme Fato Relevante disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=558271&cvm>; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume) representa o volume médio negociado por dia em cotas do BCF; (3) Valores comparativos em relação ao desdobramento das cotas, realizado na proporção de 1:8.

Mensagem aos Investidores Macro

Em outubro 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 9,8% ao ano, com base na cota de fechamento do mês.

No Brasil, a inflação seguiu movimento de desaceleração, apresentando uma taxa de 0,24% ao mês e acumulando 4,8% ao ano nos últimos 12 meses. O destaque ficou em relação aos componentes mais sensíveis à atividade econômica, como o núcleo dos serviços, que deve ficar entre 3% e 3,5% na projeção de novembro. A atividade econômica também mostrou sinais de desaceleração e o 3T23 deve apresentar crescimento próximo de zero. No entanto, uma discussão sobre a possibilidade de alteração da meta de déficit zero para 2024 (para cerca de um déficit de 0,5% do PIB) alterou o humor do mercado. O ministro da Fazenda, Fernando Haddad, reforçou que a discussão sobre a política fiscal ocorre devido ao desapontamento de receitas e não elevação dos gastos públicos. Portanto, essa possível mudança na meta deveria ter um efeito relevante no cenário apenas caso seja suficiente para alterar a percepção de risco de investidores institucionais em relação à situação fiscal, o que não parece o cenário básico até o momento.

No âmbito da política monetária, o Comitê de Política Monetária (Copom) reduziu a taxa Selic pela terceira vez consecutiva, alcançando 12,25% ao ano logo na primeira semana de novembro. O Copom reiterou a importância de manter uma política monetária restritiva, com previsão de cortes adicionais de igual magnitude nas próximas reuniões, que seria consistente com uma taxa terminal ao redor de 10%. Uma melhora do cenário externo poderia levar o BC a reduzir mais a taxa de juros à frente.

Nos EUA, observamos uma continuidade e agravamento do aumento da inclinação na curva de juros americana, com aberturas de taxa nas partes médias e longas para níveis antes vistos apenas em 2007. Tal movimento foi provocado majoritariamente por uma percepção de deterioração fiscal a médio prazo no país, além de uma atividade mais resiliente frente ao nível restritivo atual de juros, que fez com que o mercado passasse a questionar o nível de restrição monetária atual sobre a economia, dado um possível juro neutro mais alto. Embora a inflação americana tenha surpreendido para cima em setembro, o presidente do Federal Reserve, Jerome Powell, disse que houve progresso no cenário inflacionário, mas que o processo de convergência não será fácil, sugerindo que a alta de juros que ocorreu no fim de julho provavelmente foi a última do ciclo. O comitê de política monetária também sugeriu que o aperto das condições financeiras observado no terceiro trimestre deve provocar uma desaceleração do crescimento nos próximos trimestres. De fato, os dados de outubro já começaram a mostrar alguma desaceleração. Os índices de gerente de compras de manufatura e serviços desaceleraram no mês e a criação de emprego totalizou apenas 150 mil vagas, com uma revisão negativa de 101 mil vagas nos dois meses anteriores.

Por mais que a taxa de juros deva seguir em patamar elevado no curto prazo, os FIs 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.

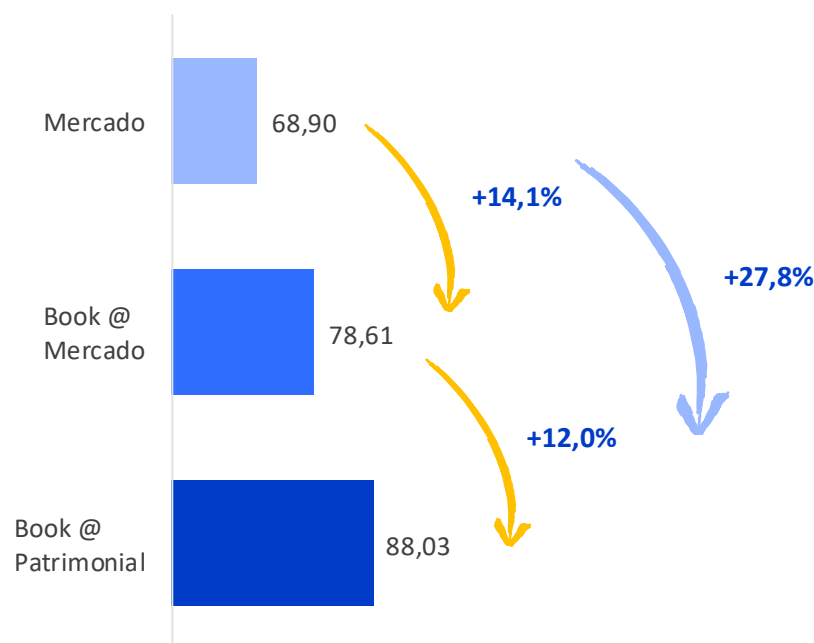


Seção do Investidor: Price to Book⁽¹⁾ & FFO⁽²⁾

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

No fechamento de setembro, o BCFF negociava com 14,1% de desconto patrimonial, contra 6,7% do fechamento de setembro. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse desconto chega a 27,7%.

Marcação Cota BCFF

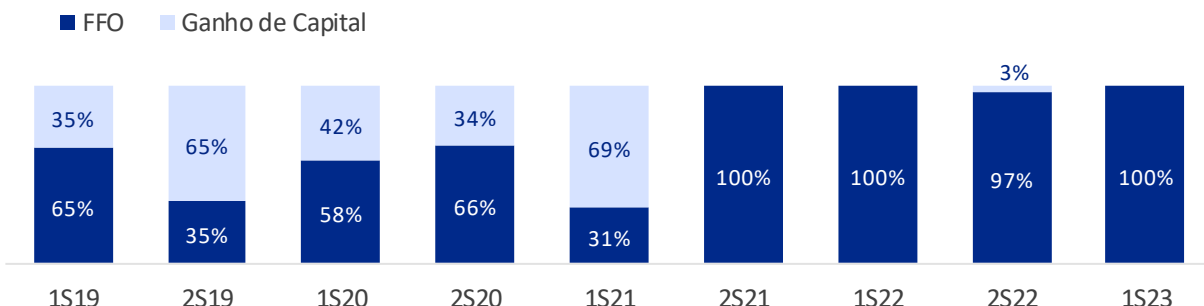


FFO⁽²⁾

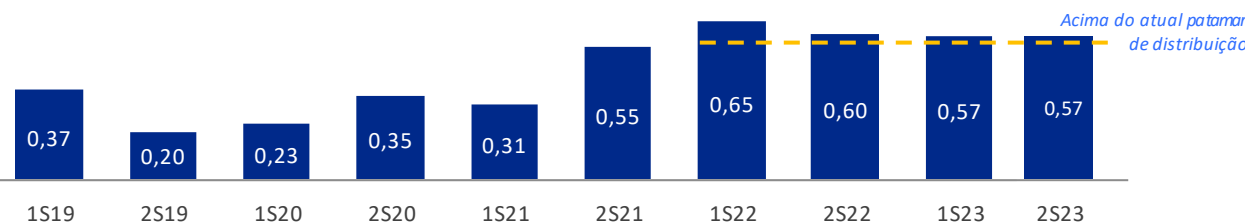
Temos apresentado nos relatórios do BCFF como o FFO, seu resultado recorrente, aumentou de representatividade dentro da distribuição mensal do fundo. Esse aumento é resultado da melhora do patamar de distribuição dos FIIs que compõe a carteira do BCFF e das movimentações realizadas no portfólio.

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⁾



Nota: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) As oportunidades e estratégias citadas são baseadas em informações de análise da Gestão do Fundo. Não representam qualquer garantia de rentabilidade futura; (2) BTG Pactual Gestora e Quantum Axis.

Resultado

Em outubro/23, o BCFF distribuiu aos seus cotistas R\$0,56/cota, valor em linha com o mês anterior, que representa um *dividend yield* de 9,8% com base na cota de fechamento do mês. Considerando rendimentos e variação da cota, o BCFF entregou aos seus investidores um retorno total de 12,9%⁽¹⁾ em 2023, vs 10,1% do IFIX no ano.

O resultado desse mês foi de R\$0,54/cota, impactado pela redução nos rendimentos dos FIIs de CRI. Por outro lado, houve nesse mês um aumento no rendimentos dos CRIs diretamente investidos pelo BCFF, com destaque para o CRI Martin Brower⁽³⁾. Essa operação, ancorada pelo BCFF, 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%.

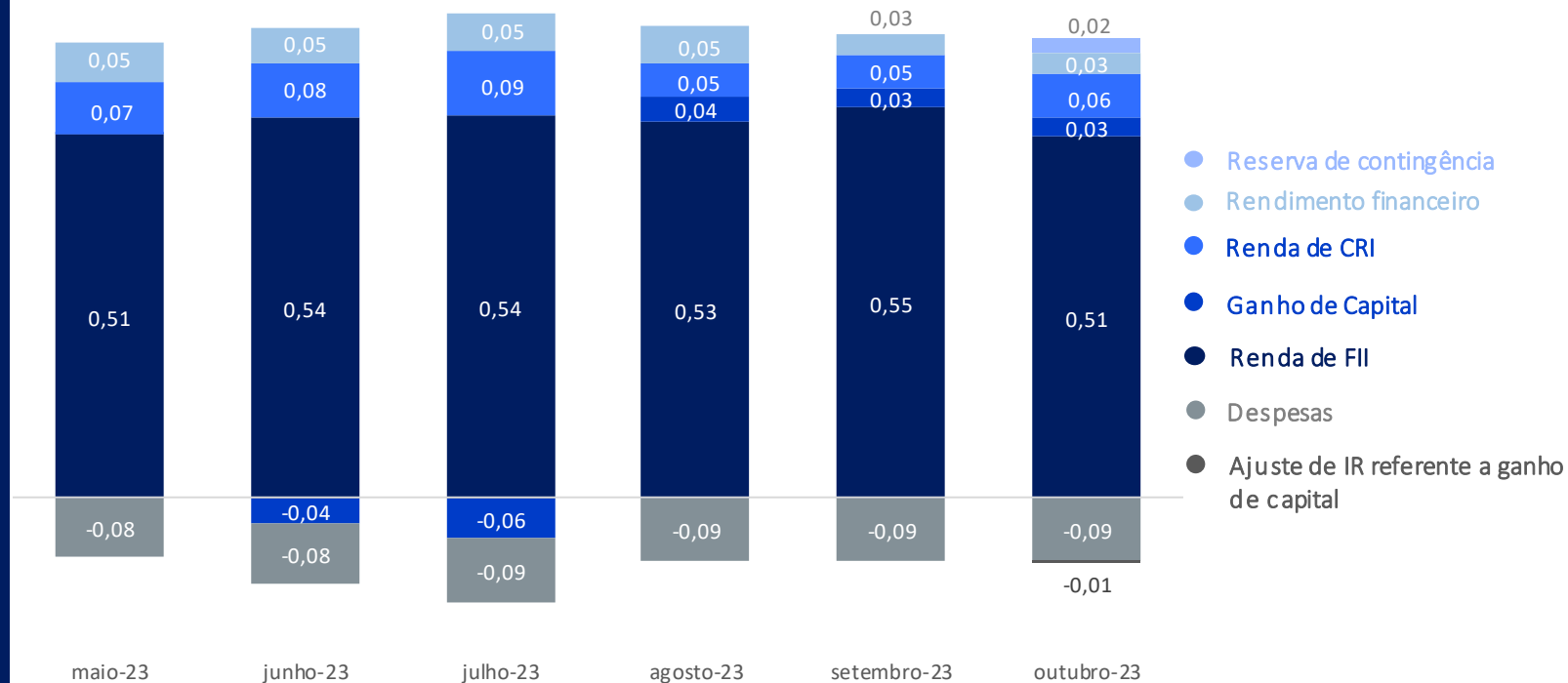
Destaque o ganho de capital positivo pelo terceiro mês consecutivo no BCFF, com a venda de FIIs no mercado secundário, que representou R\$0,03/cota na distribuição de rendimentos. O Fundo adotou uma estratégia de fortalecer o resultado recorrente do seu portfólio nos últimos meses, mas sem abrir mão de posições com alto potencial de destrava de valor.

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.

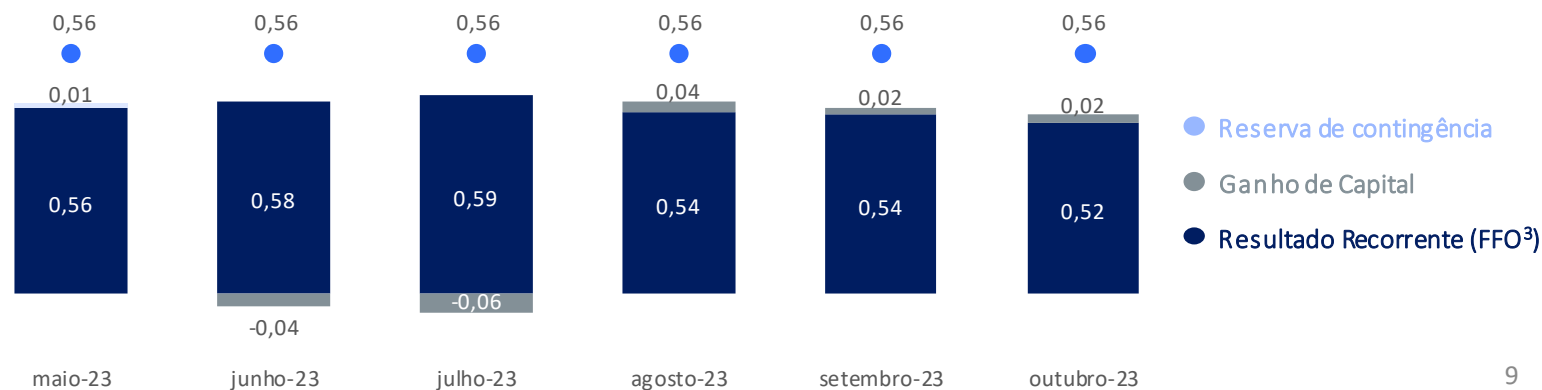
Por fim, o fundo encerrou o mês com R\$38,1mm⁽³⁾ em reservas distribuíveis, dentre gerenciais e de contingência, ou R\$1,51/cota (anterior ao desdobramento de 1:8).

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) Código IF: 23H2516001 e 23H2516002; (4) Considera todo o resultado do fundo, inclusive valores destinados à reserva de contingência.

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



Rendimentos (R\$/cota)

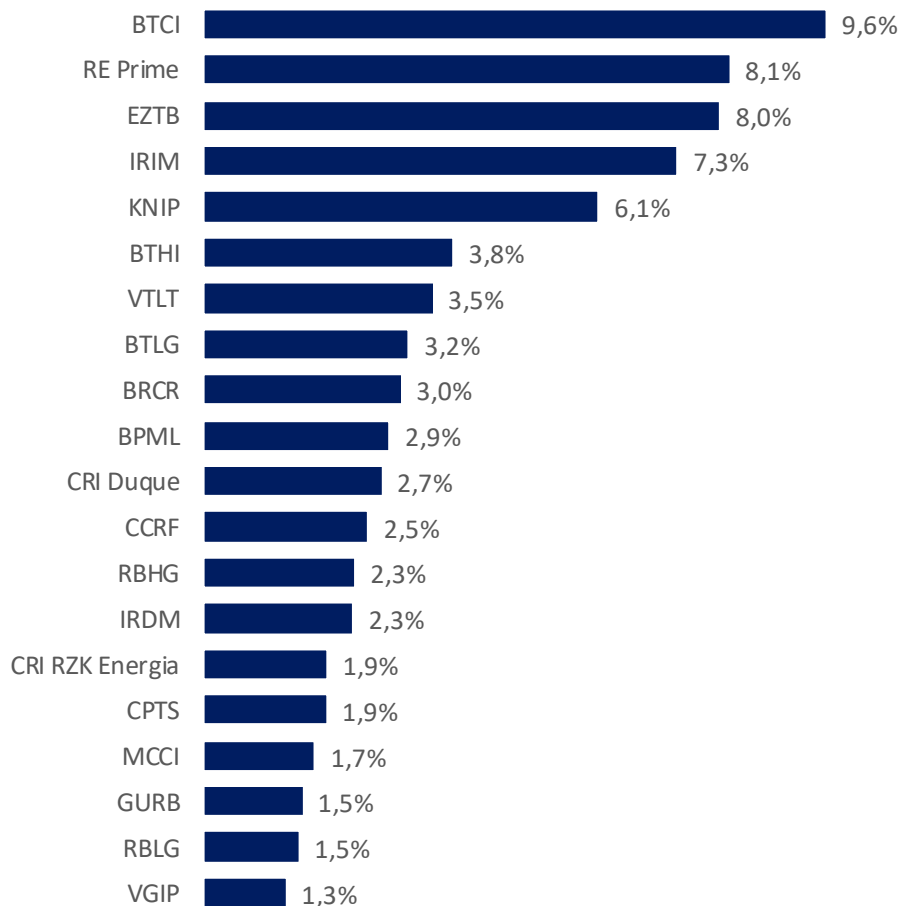


Portfólio

Top 20 Investimentos na carteira

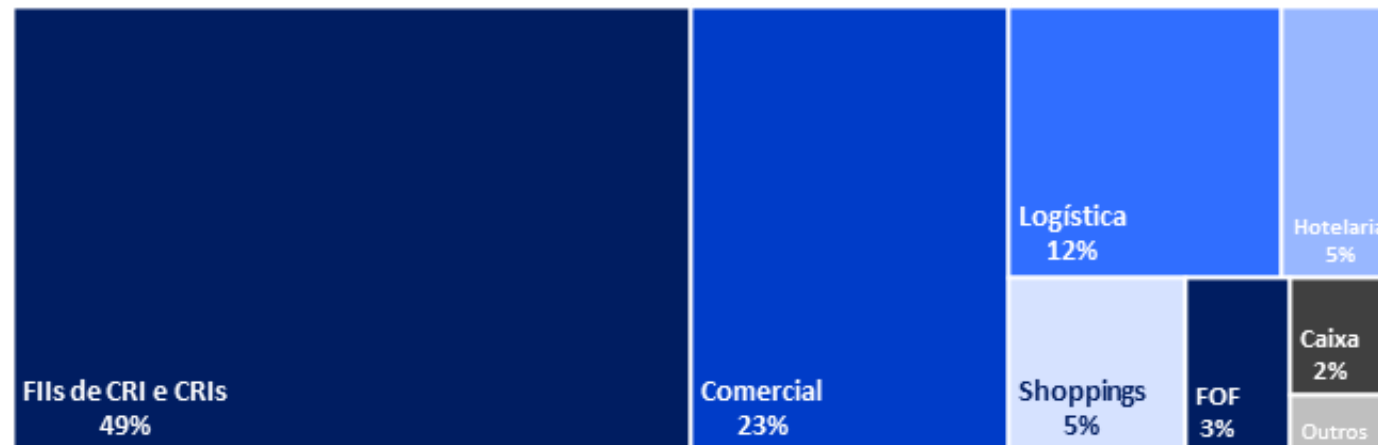
(% PL)⁽¹⁾

75% das alocações do BCFF



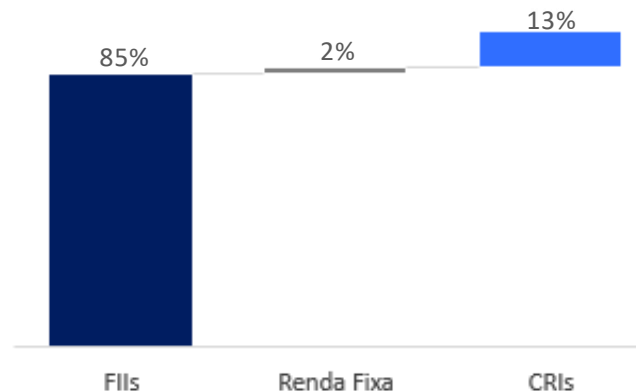
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)⁽²⁾



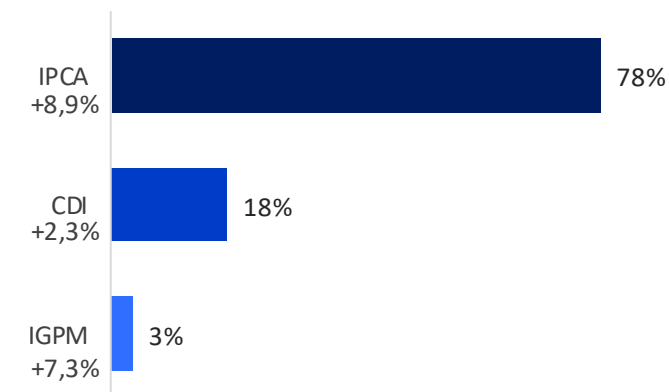
Carteira

% Total Ativos⁽²⁾



Breakdown CRIs

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

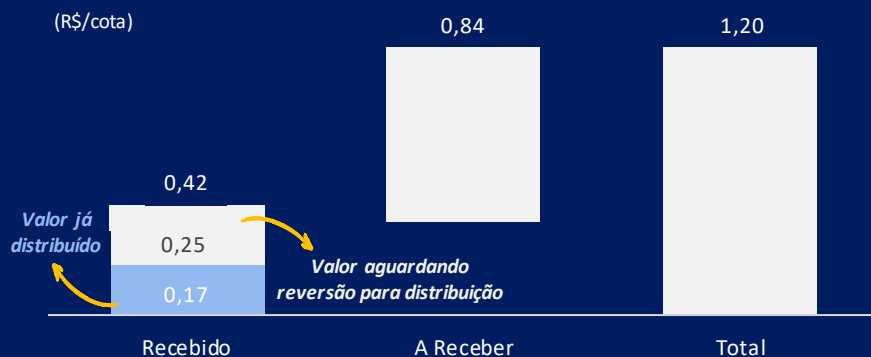


* (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem. FII RE Prime investe em cotas de EZTB. (2) Base 31/10/2023

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária⁽¹⁾

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

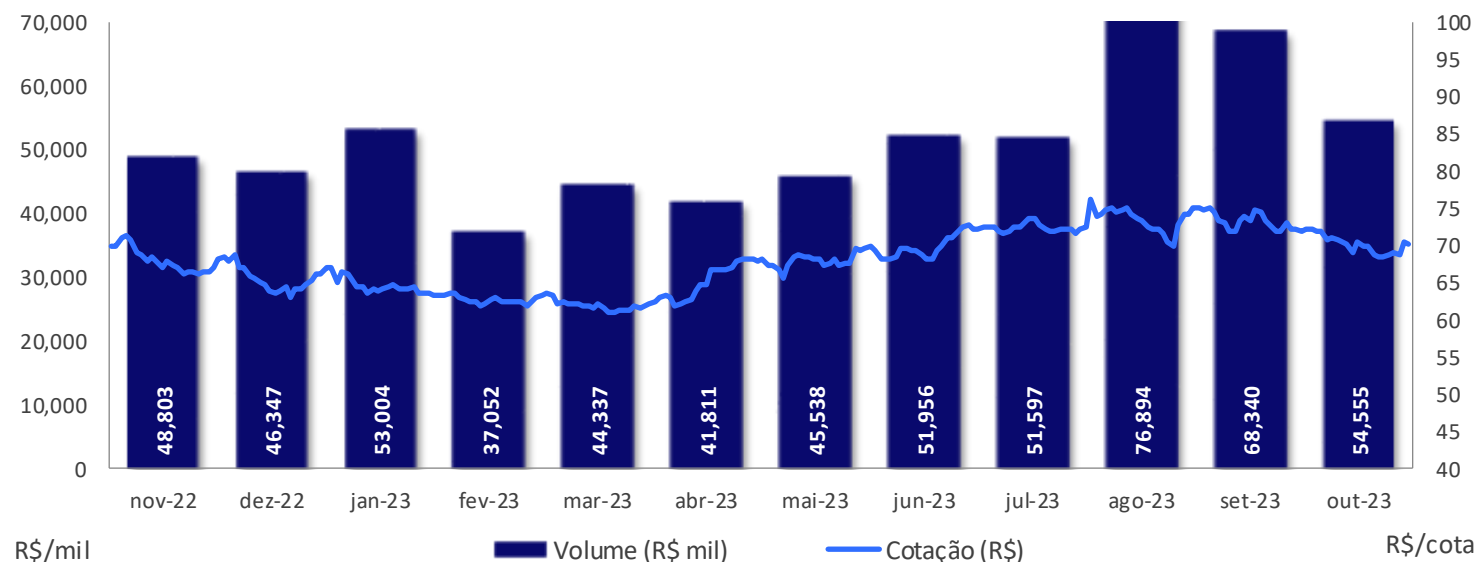


Em 20/01/2023, o BCFF comunicou ao mercado e aos cotistas o recebimento de R\$2,4 milhões em função do deferimento dos pedidos de restituição de imposto de renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de fundos de investimento imobiliário apurados entre os anos de 2019 e 2020.

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\$0,25/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	-4,9%	12,9%	8,6%	23,0%	2,7%
IFIX	-2,0%	10,1%	5,4%	17,9%	13,8%
CDI Líquido ²	0,8%	9,4%	11,5%	22,5%	26,0%
IBOV	-2,9%	3,1%	-1,2%	9,3%	15,6%

* (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

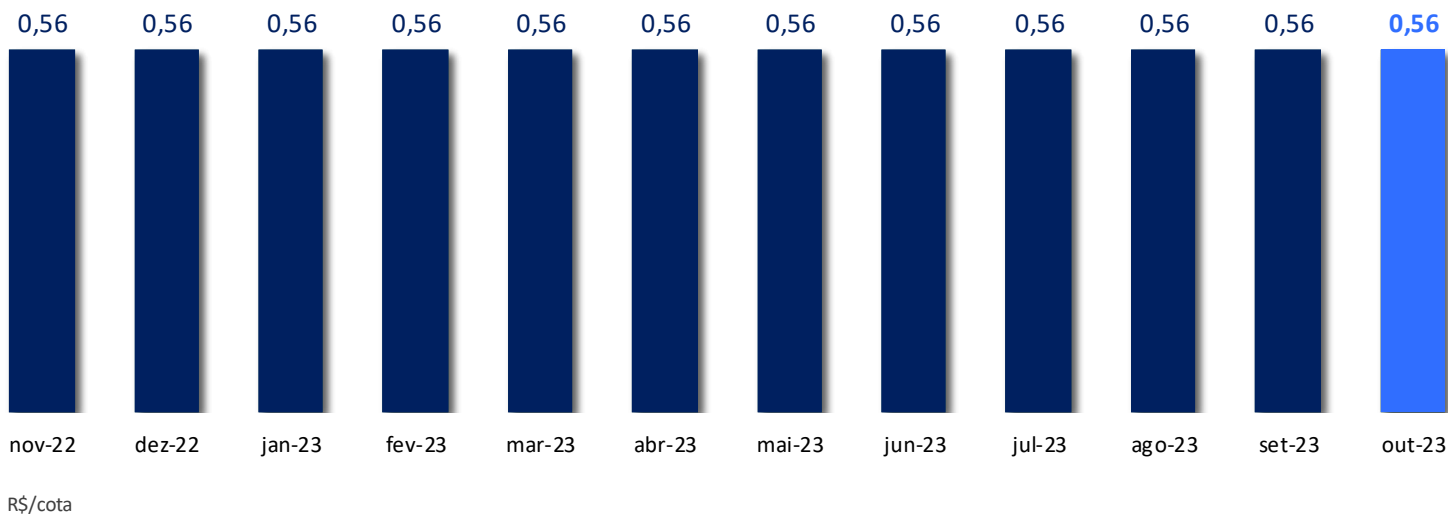
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto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

	Mai/23 ⁽³⁾	Jun/23 ⁽³⁾	Jul/23 ⁽³⁾	Ago/23 ⁽³⁾	Set/23 ⁽³⁾	Out/23 ⁽³⁾
Receitas	16.168.678	15.801.335	15.050.817	16.784.572	16.450.737	15.023.650
Rendimentos FII	12.915.939	13.509.238	13.515.480	13.340.513	13.850.098	12.301.521
Receita de ganho de capital	17.046	-909.759	-1.419.266	936.533	690.555	805.769
Renda Fixa	1.364.775	1.259.477	1.311.637	1.361.494	692.884	529.756
CRI	1.580.329	1.942.379	2.271.604	1.146.031	1.217.198	1.547.756
Despesas do Fundo ⁽¹⁾	-2.073.367	-2.138.723	-2.176.331	-1.214.300	-2.228.927	-2.225.332
Despesas com IR	-	-	-	-	-117.437	-161.153
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-1.306.054
Resultado Líquido	14.095.311	13.662.612	13.503.124	14.570.271	14.104.371	12.798.317

Histórico de Distribuição⁽¹⁾



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