



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Outubro/2024



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos





Prezado(a) Investidor(a),

No dia 14 de outubro, [conforme anunciado ao mercado](#), divulgamos a relação de troca entre o BCFF11 e o BTHF11. A troca foi estabelecida com base no critério patrimonial, com uma razão de 0,80. Isso significa que, para cada 10 cotas de BCFF11 que o cotista possui, ele receberá 8 cotas de BTHF11, além dos valores financeiros referentes a rendimentos e amortização.

Reforçamos a importância de cada cotista informar o seu custo médio para a administradora, de forma a garantir que eventual caixa que lhe é devido com a operação seja devidamente pago. Deixaremos disponível abaixo os links importantes para esse envio:

[Manual de custo médio](#)

[Manual de primeiro acesso ao Portal do investidor](#)

Cota Patrimonial BCFF11 – R\$ 8,81 ^(A)		
COMPOSIÇÃO	DESCRIÇÃO	R\$/COTA
Amortização caixa ⁽⁵⁾ (B)	Caixa a receber e/ou IR recolhido	R\$ 0,57
Rend. Setembro (C)	Rend. anunciado em 07/10, a pagar em 14/10	+ R\$ 0,07
Rend. Outubro (D)	Rend. anunciado em 18/10, a pagar em 25/10	+ R\$ 0,07
Cotas BTHF11 (E) = (A) – (B) – (C) – (D)	Cota líquida BCFF = 0,80 cotas BTHF x VP BTHF (10,13)	+ R\$ 8,10
TOTAL	Financeiro total BCFF (Caixa + Rend. Set + Rend. Out + Cota liq.)	↓ R\$ 8,81

Nota: Cota patrimonial mais recente e estimada pelo gestor, calculada no dia da integralização dos ativos do BCFF11 na emissão do BTHF11 (10/10/2024). O Caixa amortizado é uma estimativa da gestão, podendo sofrer alterações devido ao custo de liquidação do fundo e/ou eventual rendimento do caixa.

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: 07/10/2024 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 14/10/2024 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0,070/cota
(equivalente a R\$0,560/cota antes do split)

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:

201.491.024 (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) 1,626	Valor de Mercado¹ (R\$ / cota) 8,07 <i>após split³</i>	Valor Patrimonial¹ (R\$ bilhões) 1.839	Valor Patrimonial¹ (R\$ / cota) 9,12	Rendimento Mensal (R\$ / cota) 0,070	<i>Dividend Yield</i> Anualizado (12m a.a.) 10,41%
Investidores¹ (+18% após split) 356.269	# FIIs 64	# CRIs 13	<i>ADTV²</i> (R\$ milhões) 2,76	Portfólio Alocado³ 94%	Retorno <i>24 meses</i> 9,4%

Notas: (1) Data base 30/09/2024, 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 outubro/24, o BCFF pagou R\$ 0,070/cota aos seus investidores, que representa um *dividend yield* de 10,41% ao ano com base na cota de fechamento de setembro/24.

Neste mês, a atividade econômica continuou aquecida, com um crescimento sólido previsto para o PIB de 3,1% e uma taxa de desemprego abaixo de 7%, o que representa o menor nível desde 2014. Além disso, entramos no último trimestre do ano enfrentando forte volatilidade nos ativos domésticos, em razão da grande incerteza provocada pelo elevado risco fiscal, que ameaça a sustentabilidade das contas públicas nos próximos anos. As despesas obrigatórias seguem aumentando em ritmo acelerado, registrando uma taxa de crescimento real de 7,1% no acumulado do ano. Como reflexo desse contexto, o dólar atingiu, neste mês, seu maior nível desde 2021, sendo cotado a R\$ 5,76.

Esses fatores têm impactado as projeções de inflação e taxas de juros. Para 2025 o mercado prevê uma inflação de 4,0% e uma Selic terminal de 11,25%, conforme o último Boletim Focus divulgado nesta segunda-feira. Já a curva de juros longa está precificando 12,90% ao ano para 2030. Nesse cenário, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) apresentou uma queda de aproximadamente 3,0%, refletindo todas as incertezas, mas também criando oportunidades para a aquisição de ativos a preços descontados em relação ao seu valor patrimonial, evidenciando um momento propício para investimentos com horizonte de longo prazo.

No cenário internacional, os Estados Unidos têm apresentado dados mais fortes do que o esperado. O relatório de empregos de setembro registrou a criação de 254 mil novos postos de trabalho, superando todas as expectativas. Além disso, o ritmo consistente de geração de vagas fez a taxa de desemprego recuar de 4,22% para 4,05%, sinalizando estabilidade no mercado de trabalho. Com isso, o Banco Central norte-americano deve reduzir a magnitude dos próximos cortes de juros para 25 pontos-base.



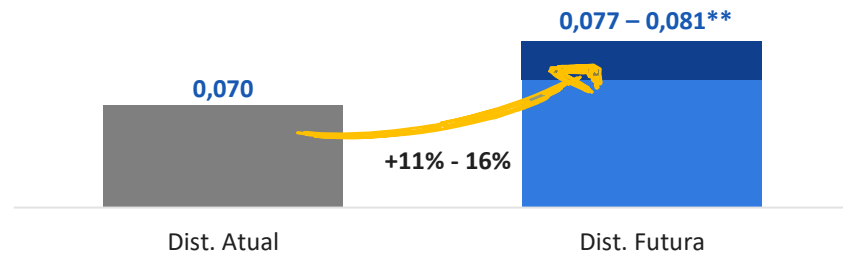
Seção do Investidor Price to Book⁽¹⁾ & FFO⁽²⁾

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

No fechamento de setembro/24, o BCFF negociava com 11,5% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse desconto chega a 24,4%.

Transação BCFF11 + BTHF11

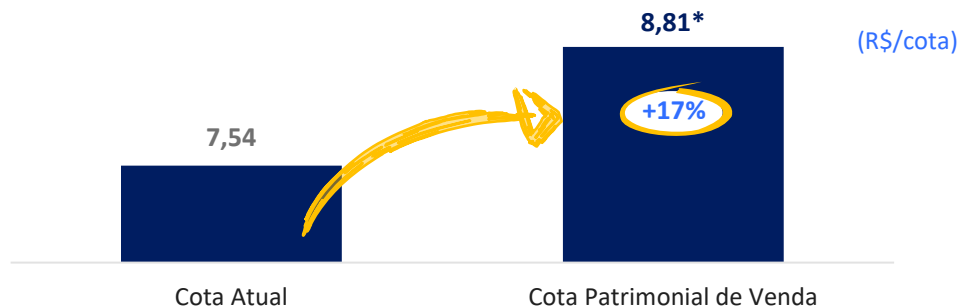
Aumento de Rendimento* vs. patamar atual (R\$0,07/cota)



*Assumindo reinvestimento de eventual caixa amortizado em BTHF11

**Valores indicativos, usando a base anterior (quantidade cotas BCFF11) como referência

Potencial Ganho de Capital vs. cota atual no mercado



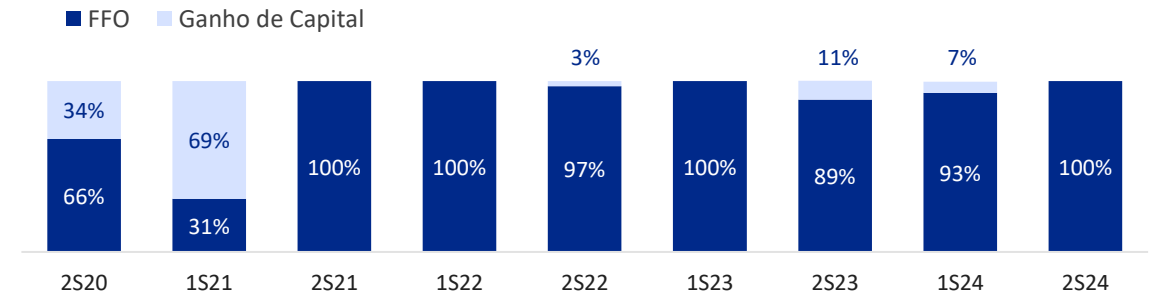
*Cota Patrimonial de Venda será posteriormente composta por: (i) cotas de BTHF11, (ii) rend. Setembro, (iii) rend. outubro, e (iv) caixa amortizado e/ou IRRF recolhido.

FFO⁽²⁾

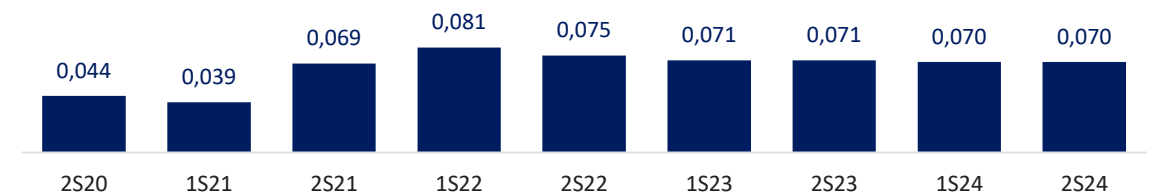
No mês de setembro, o Fundo obteve um desempenho acima do patamar de distribuição usual, o que permitiu uma distribuição adicional aos cotistas em outubro.

Esse resultado positivo foi impulsionado por operações estratégicas, incluindo a negociação de CRIs no mercado secundário para fortalecer a liquidez do Fundo, preparando-o para a integralização da oferta do BTHF e para a amortização parcial de caixa do BCFF11. Além disso, recebemos, neste mês, autorização para distribuir uma parcela significativa do IR recuperado pelo Fundo (conforme detalhado na página 11). Adicionalmente, realizamos a distribuição de lucros acumulados de períodos anteriores, tendo em vista o aporte de ativos do BCFF11 na emissão do BTHF11 em outubro.

Menor Representatividade do Ganho de Capital: % do resultado



Aumento do FFO – Ganho Recorrente R\$/cota

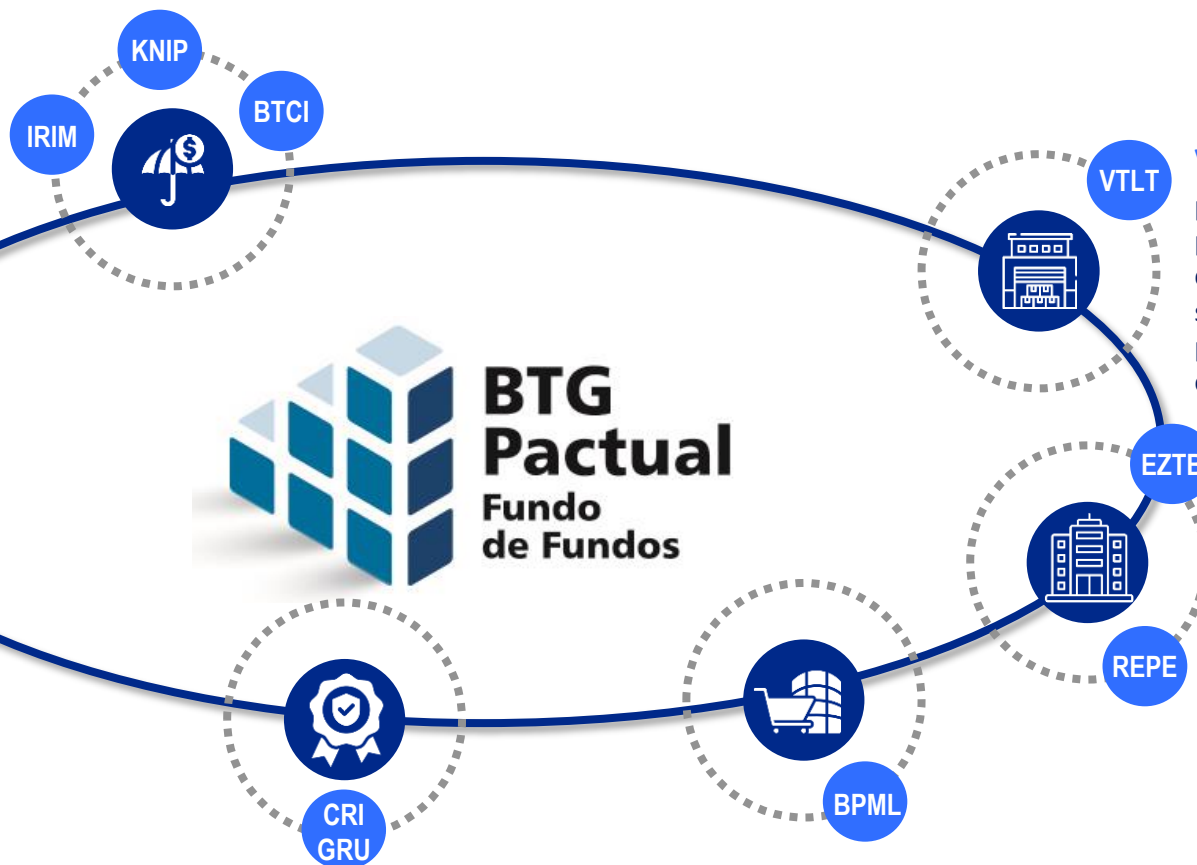
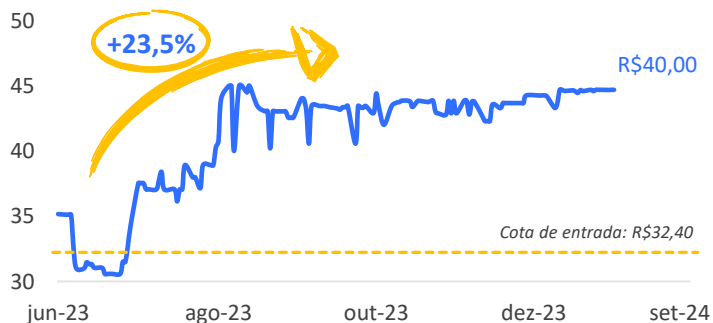


Seção do Investidor

Análise principais posições BCFF 55% 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%.

BTHI11: Case de destaque do BCFF, com Investimento realizado em 2023. O Fundo entregou uma valorização de 23,5% considerando a cota de entrada e apresenta *Yield on Cost* superior a 11,5% 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 12,0% 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 17,1%, e no mês de abril, o fundo realizou seu follow-on com captação de R\$ 313 mm, aumentando sua liquidez no mercado secundário.

Resultado

Em outubro/24, o BCFF distribuiu aos seus cotistas R\$0,070/cota, que representa um *dividend yield* de 10,41% com base na cota de fechamento do mês de setembro/24.

Este mês, registramos um resultado de R\$0,094 por cota, uma alta expressiva em relação ao mês anterior. Essa variação é atribuída principalmente ao aumento na linha de ganho de capital e pelo IR recuperado pelo fundo. Como já mencionado, o Fundo obteve ganho de capital significativo em operações de CRIs no mercado secundário, tendo em vista a necessidade de caixa para amortização parcial do fundo e o evento com o BTHF11.

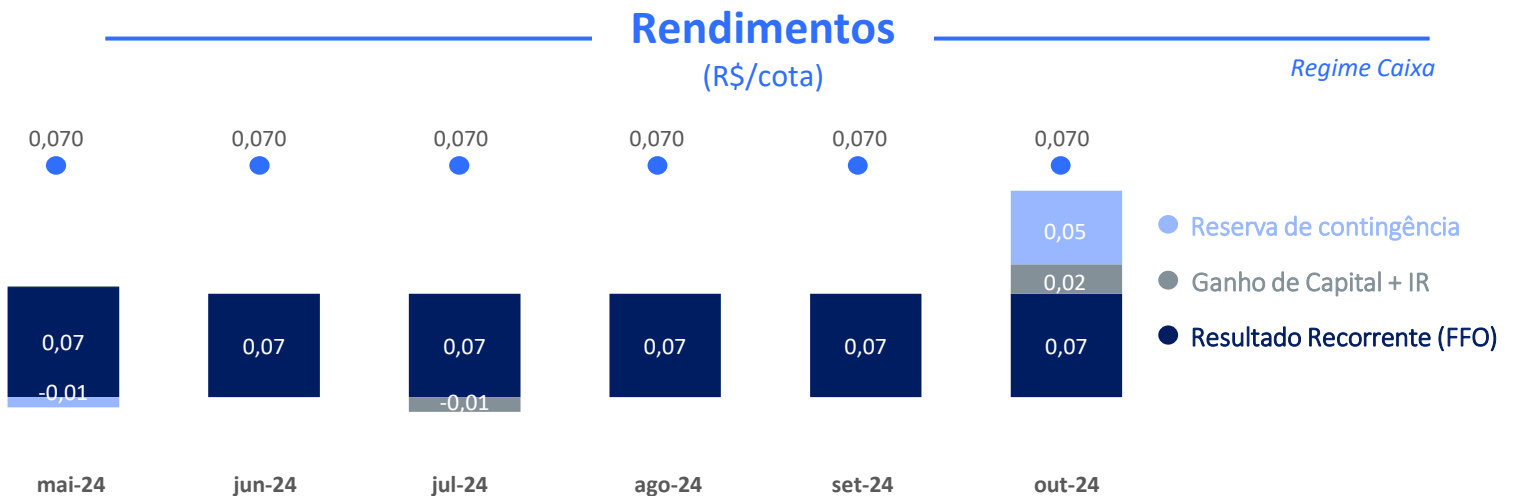
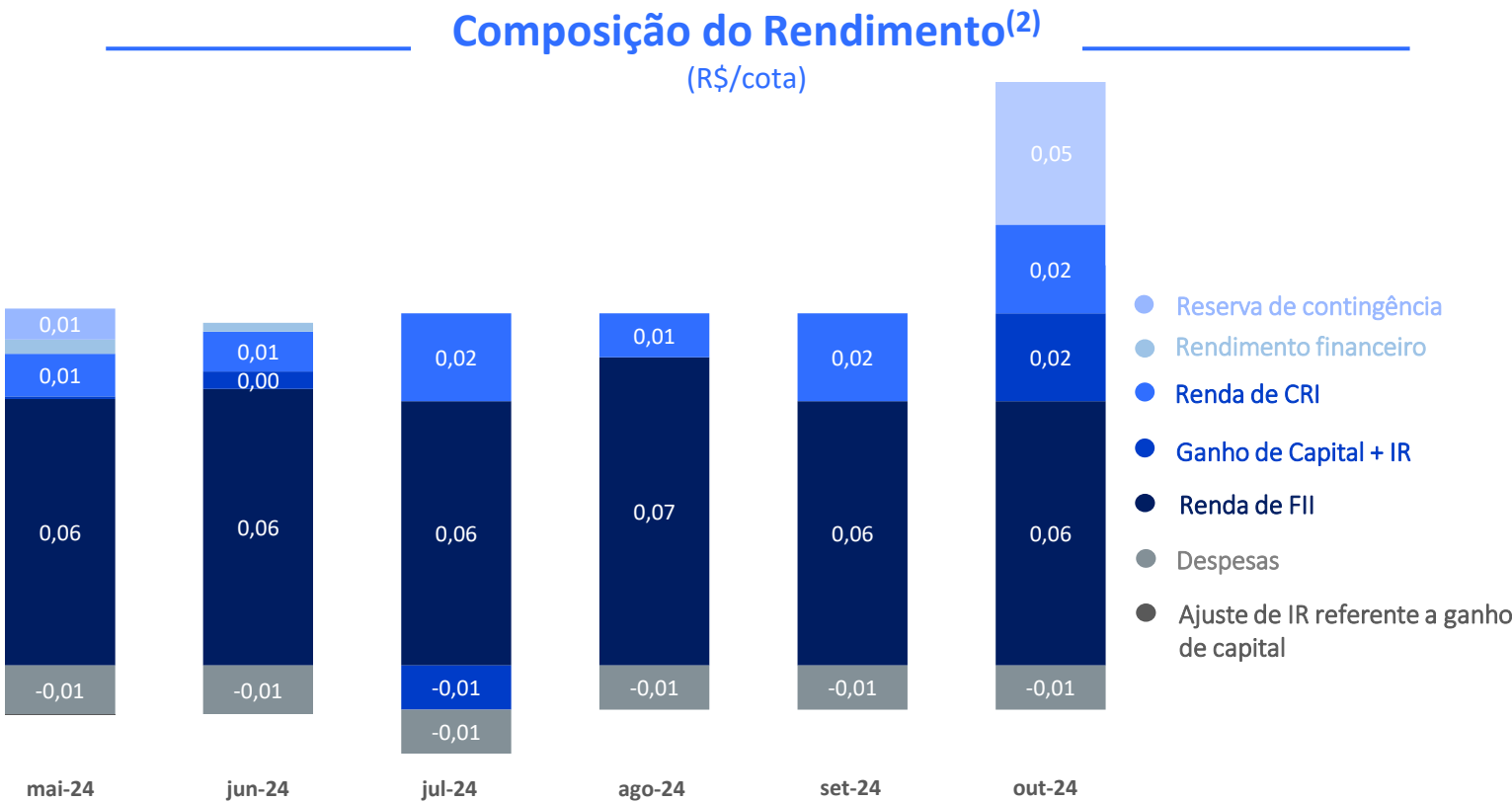
Neste mês, devido ao evento de união com o BTHF11, optamos por distribuir ainda dentro do mês de outubro, todo o resultado feito no mês, e ainda, reverter da reserva de contingência o valor necessário para suprir a distribuição de resultados duplicada no mês de outubro, uma vez que não haverá distribuição de rendimentos caixa novembro para os cotistas do BCFF11

Destacamos que as negociações do BCFF11 se encontram suspensas na B3, para que todos os investidores possam calcular e enviar o custo médio para a Administradora.

Deixaremos disponível abaixo os links importantes para esse envio:

- [Manual de custo médio](#)
- [Manual de primeiro acesso ao Portal do investidor](#)

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.(2) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa

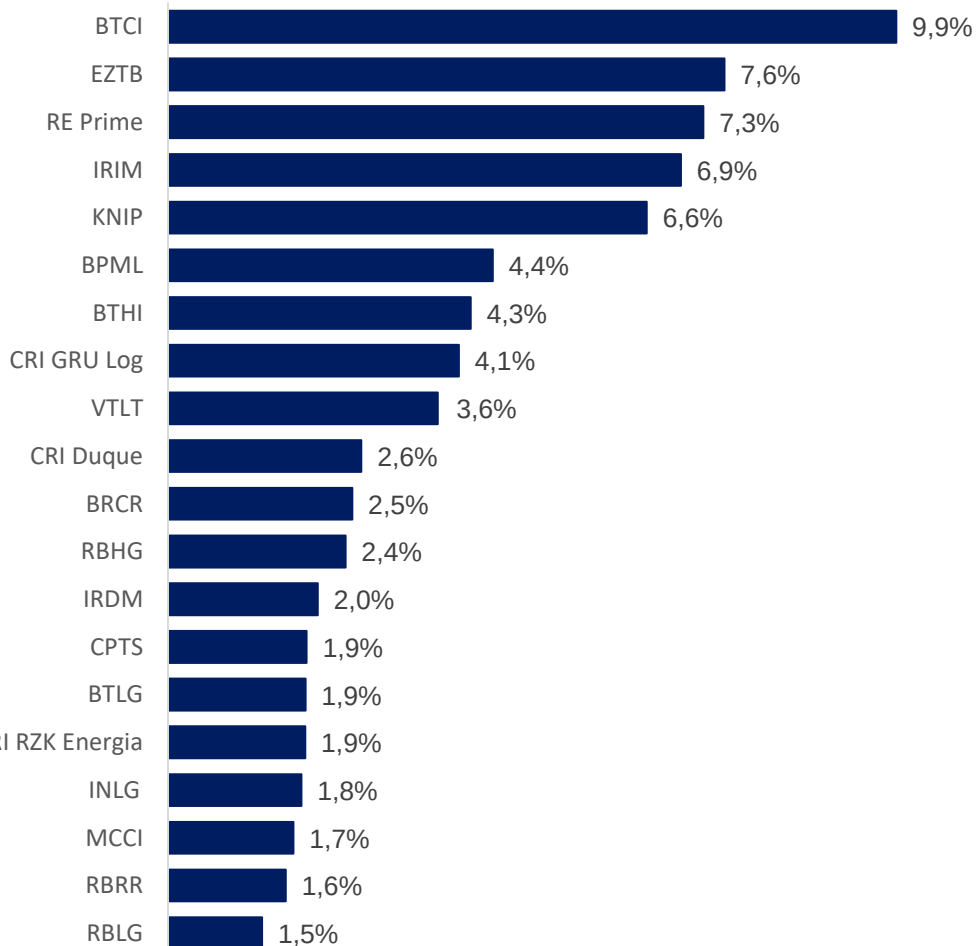


Portfólio

Top 20 Investimentos na carteira

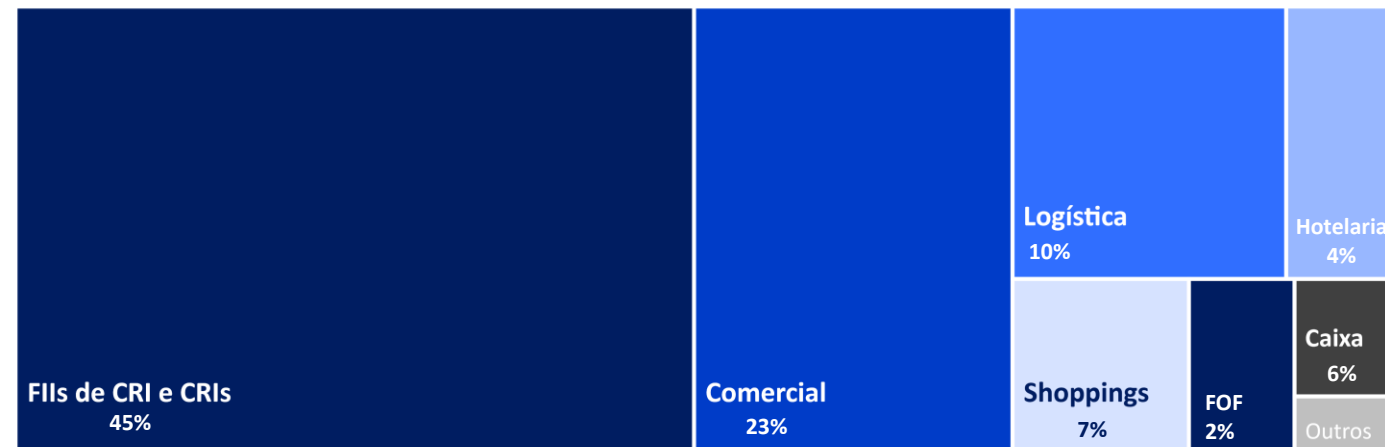
(% PL)⁽¹⁾⁽³⁾

76,5% das alocações do BCFF



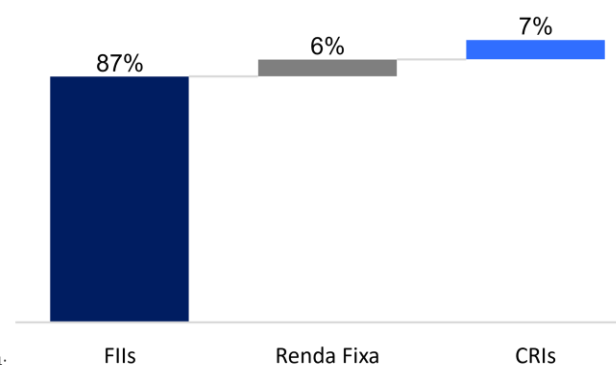
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)⁽²⁾



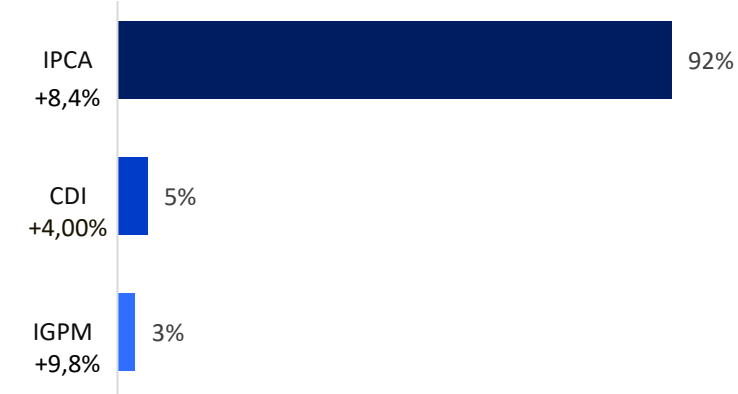
Carteira

% Total Ativos⁽²⁾



Breakdown CRIs

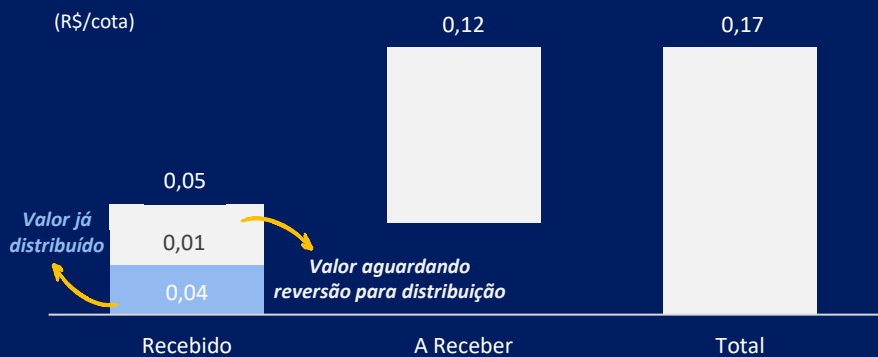
% do portfólio de CRIs por indicador e taxa⁽²⁾



Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária⁽¹⁾

Recuperação parcial do IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FII's

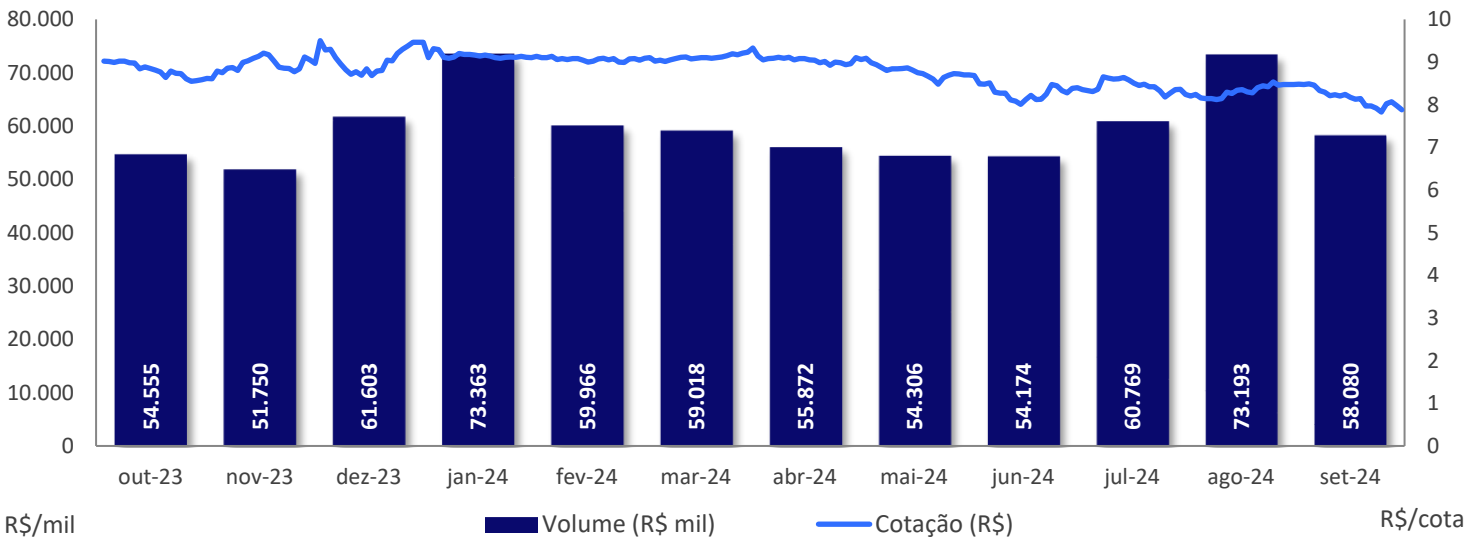


Em 20/01/2023, o BCFF comunicou ao mercado e aos cotistas o recebimento de R\$2,4 milhões em função do deferimento dos pedidos de restituição de imposto de renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de fundos de investimento imobiliário apurados entre os anos de 2019 e 2020.

Atualmente, o BCFF acumula R\$2,7 milhões já recebidos a título dos pedidos de restituição de IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FII's. Esse valor equivale a R\$0,01/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

	Setembro-24	YTD	12M	24M	36M
BCFF11	-3,9%	-7,4%	-2,6%	9,4%	17,4%
IFIX	-2,6%	-0,2%	2,7%	10,5%	21,7%
CDI Líquido ³	0,7%	6,8%	9,4%	22,1%	33,8%
IBOV	-3,1%	-1,8%	13,1%	19,8%	18,8%

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.; (3) Tributação de 15%

Contatos

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

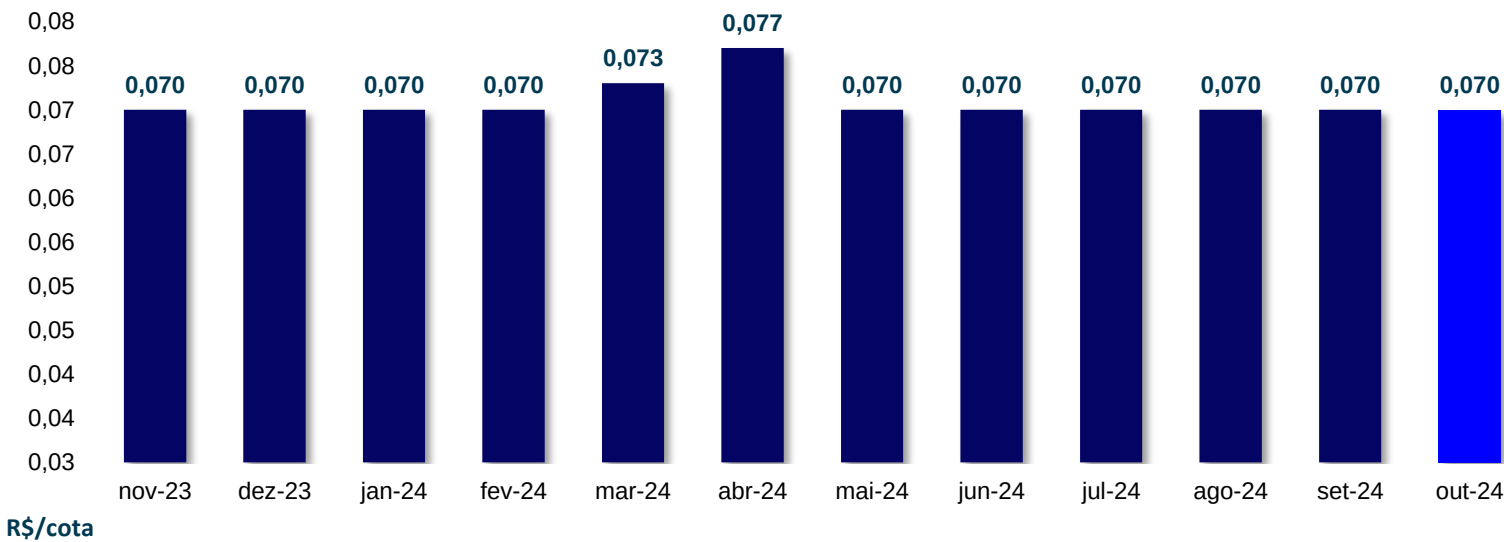
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto 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^(1|2)

	Mai/24	Jun/24	Jul/24	Ago/24	Set/24	Out/24
Receitas	16.352.969	15.741.595	15.594.654	16.241.106	16.397.263	21.163.578
Rendimentos FII	12.190.398	12.655.101	12.416.269	13.964.422	12.308.149	11.988.139
Receita de ganho de capital + IR	118.421	755.386	-1.263.187	-282.710	-33.242	3.582.225
Renda Fixa	641.550	432.834	453.153	529.980	501.543	609.614
CRI	1.949.229	1.898.271	3.988.419	2.029.415	3.620.813	4.983.599
Despesas do Fundo ⁽¹⁾	-2.224.913	-2.281.241	-2.167.579	-2.140.321	-2.125.231	-2.126.411
Despesas com IR	-23.684	-	-	-	-	-
Reserva de Contingência	-1.453.369	-766.034	-64.679	3.586	-	9.263.748
Resultado Líquido	14.104.371	14.226.388	13.362.396	14.104.371	14.272.032	28.300.914

Histórico de Distribuição^(1|3)



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