



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Setembro/2024



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos



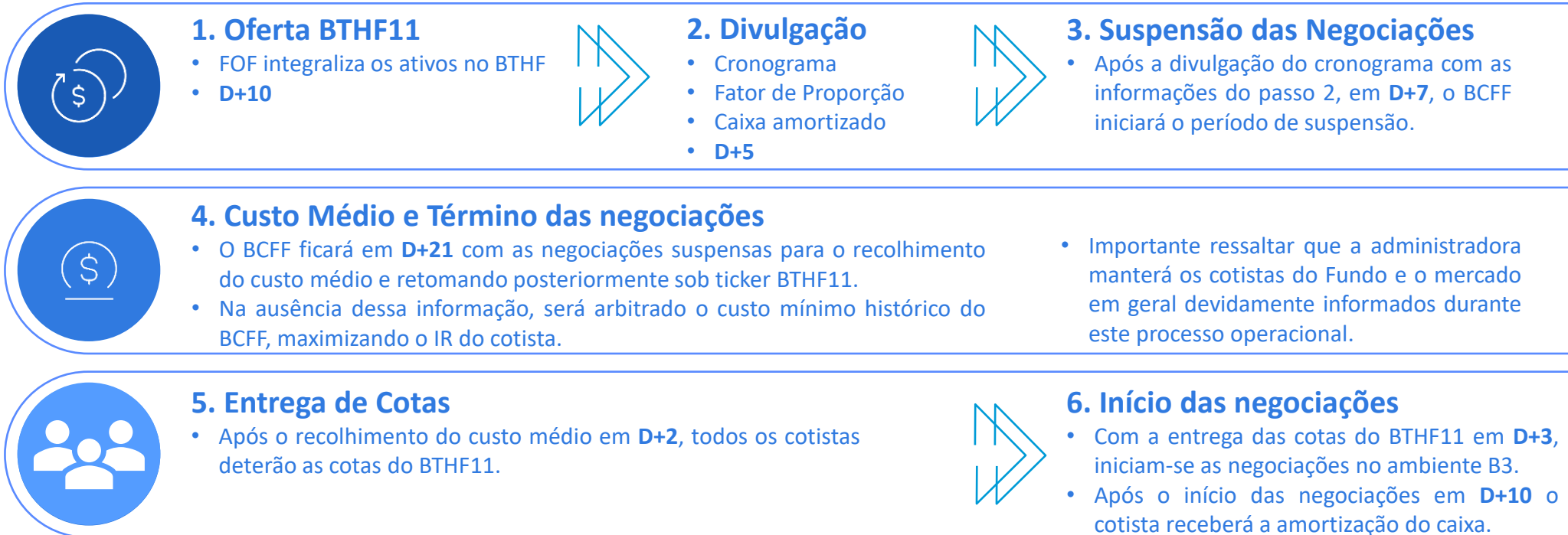
Assembleia Geral Extraordinária BCFF

Relações com Investidores

Prezado(a) Investidor(a)

Conforme [comunicado ao mercado](#) no dia 13/set, o Fundo publicou o termo de apuração da AGE. Os cotistas aprovaram a aplicação de recursos do BCFF11 para a subscrição de cotas do BTHF11. Foram recebidas respostas de cotistas representando aproximadamente 35,23% das cotas do Fundo, com 27,78% de aprovação.

Próximos passos da operação a partir de Outubro:



Para maiores dúvidas, nosso RI está disponível no e-mail sh-RI-BCFF@btgpactual.com, além do nosso site <https://bcff.btgpactual.com/>, onde constarão todos os comunicados ao mercado referentes ao operacional da transação.

Atenciosamente,

BTG Pactual Gestora 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: 06/09/2024 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 13/09/2024 (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)

1,706

Valor de Mercado¹
(R\$ / cota)

8,47

após split³

Valor Patrimonial¹
(R\$ bilhões)

1.880

Valor Patrimonial¹
(R\$ / cota)

9,33

Rendimento Mensal
(R\$ / cota)

0,070

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

9,92%

Investidores¹
(+17% após split)

355.128

FILs

64

CRIs

15

ADTV²
(R\$ milhões)

3,32

Portfólio Alocado³

96%

Retorno
24 meses

15,4%

Notas: (1) Data base 30/08/2024, 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 setembro/24, o BCFF pagou R\$ 0,070/cota aos seus investidores, que representa um *dividend yield* de 9,92% ao ano com base na cota de fechamento de agosto/24.

Em setembro, o Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu, de maneira unânime, proceder com um aumento na taxa Selic, elevando-a para 10,75% ao ano. Essa decisão reflete uma postura mais dura em relação à condução da política monetária, em consonância com as projeções do mercado. O aumento da taxa de juros foi motivado por uma série de fatores internos que se mostraram significativos: o crescimento econômico observado no primeiro semestre do ano, que superou as expectativas inicialmente estabelecidas, a incerteza em relação ao cumprimento das regras fiscais e a elevação das expectativas de inflação para os próximos anos.

Durante o mesmo mês, as taxas dos títulos públicos apresentaram um aumento considerável. A NTN-B com vencimento em 2029, por exemplo, passou a ser negociada a uma taxa de IPCA + 6,75% ao ano. Este ajuste nas taxas contribuiu para um cenário de maior volatilidade nos ativos de renda variável, resultando em uma queda aproximada de 2,5% no Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) durante o período.

No cenário internacional, os Estados Unidos também vivenciaram movimentos significativos em sua política monetária. O Banco Central Americano surpreendeu o mercado ao anunciar uma redução de 0,50% em suas taxas de juros, levando-as para um intervalo de 4,75% a 5,00%. O tom do comunicado emitido pelo comitê demonstrou uma confiança crescente em relação à trajetória de desinflação, e o mercado passou a estimar uma taxa terminal em 3,4%.

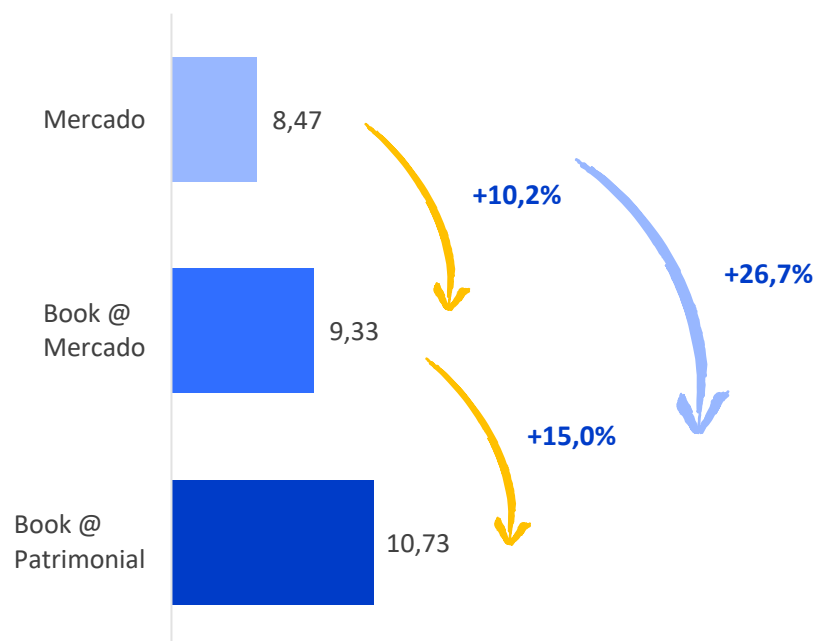


Seção do Investidor Price to Book⁽¹⁾ & FFO⁽²⁾

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

No fechamento de agosto/24, o BCFF negociava com 9,2% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse desconto chega a 21,1%.

Marcação Cota BCFF

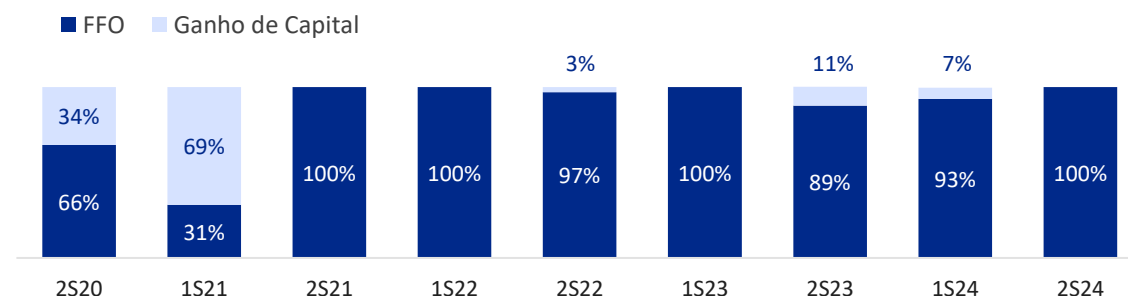


FFO⁽²⁾

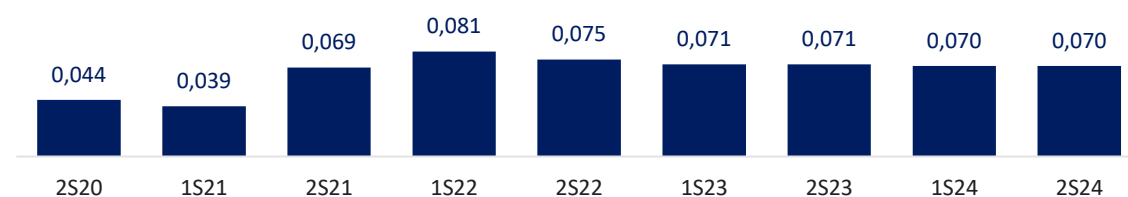
No mês de agosto, o resultado do Fundo continuou em linha com o restante do semestre, incorrendo na manutenção do patamar de distribuição, houve um aumento expressivo na linha de rendimentos de CRI, ocasionado por movimentações pontuais no mercado secundário. Isso foi necessário para suprir um menor rendimento na linha de rendimentos de FIIs, ocasionado pela distribuição inferior dos fundos de CRI atrelados à inflação.

Nos últimos trimestres, o FFO tem se igualado ao patamar de distribuição, fazendo com que o ganho de capital não seja necessário para a manutenção desse nível de rendimentos.

Menor Representatividade do Ganho de Capital: % do resultado



Aumento do FFO – Ganho Recorrente R\$/cota

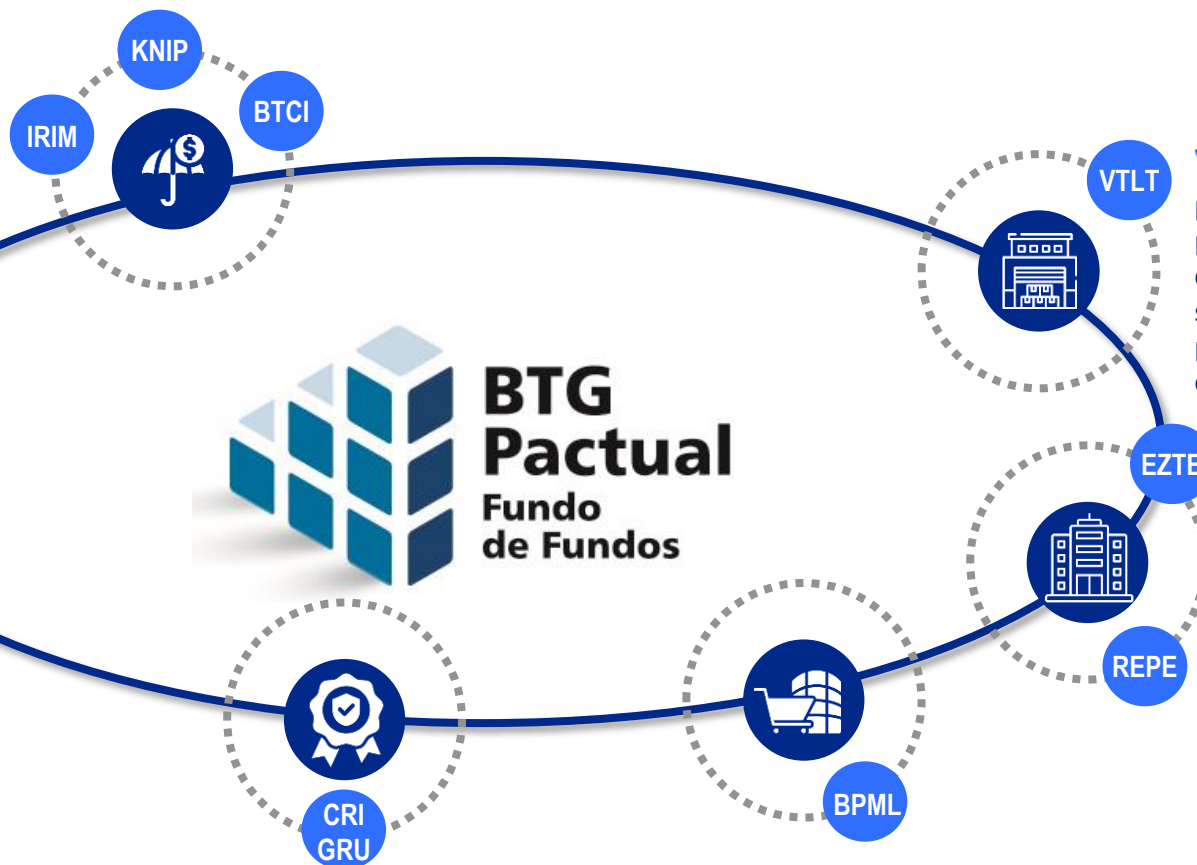
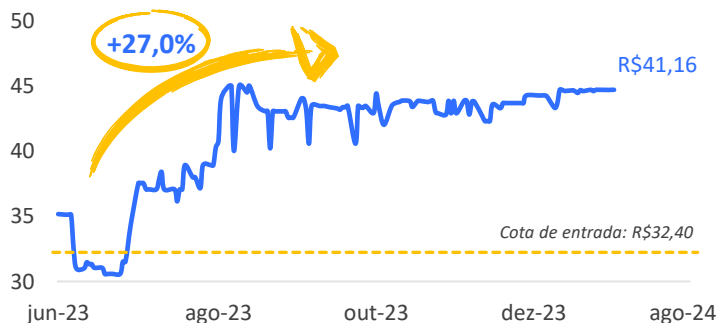


Seção do Investidor

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 27,0% considerando a cota de entrada e apresenta *Yield on Cost* superior a 10,7% 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 11,5% 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 42,4%, 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 setembro/24, o BCFF distribuiu aos seus cotistas R\$0,070/cota, que representa um *dividend yield* de 9,92% com base na cota de fechamento do mês de agosto/24.

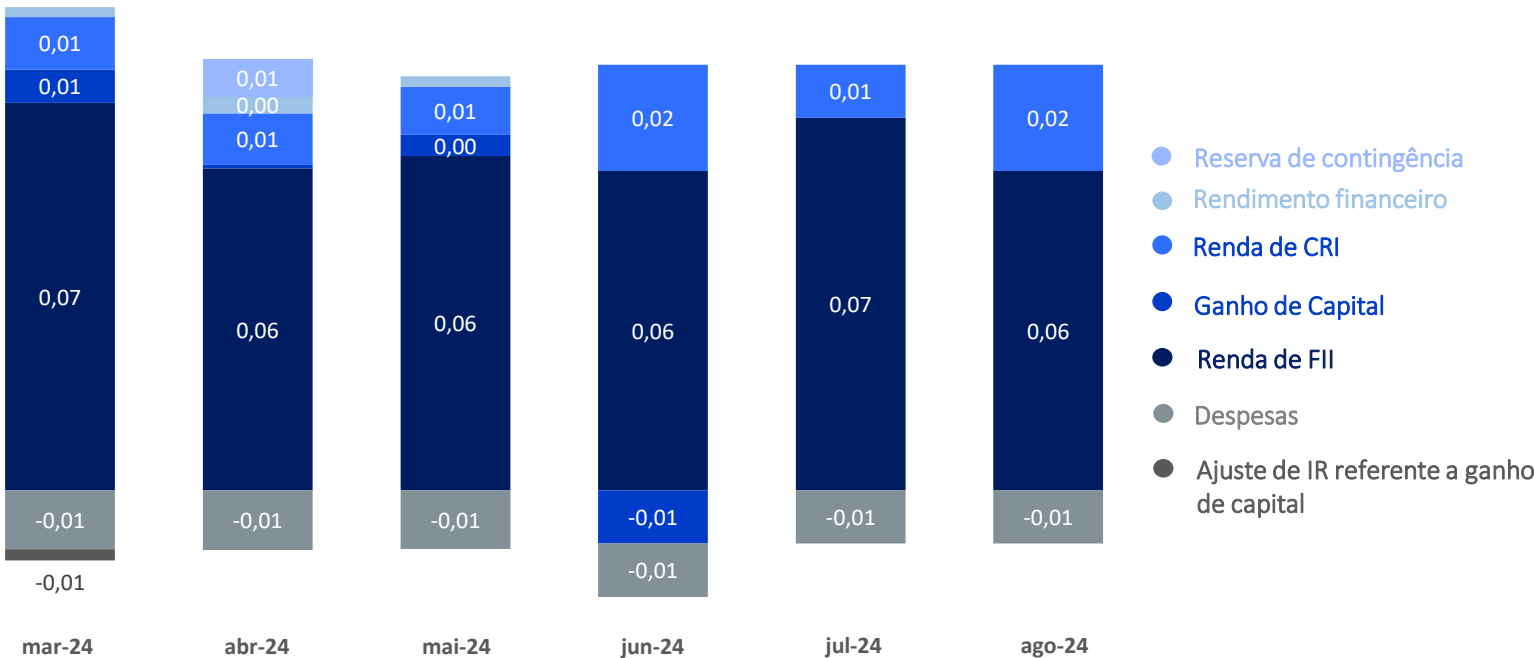
Este mês, registramos um resultado de R\$0,07 por cota, uma leve alta em relação ao mês anterior. Essa variação é atribuída principalmente ao aumento na linha de Renda de CRIs. No entanto, esse aumento foi parcialmente compensado pelo impacto negativo nas receitas provenientes de rendimentos de FIIs.

Neste mês, devido à solidez da carteira, o portfólio apresentou um comportamento semelhante ao do mês anterior, permitindo que o nível de resultados fosse mantido de forma consistente. O portfólio relacionado a CRIs no BCFF representa cerca de 49% do seu patrimônio e faz parte da estratégia de trazer resiliência ao fundo e proteção ao investidor em períodos de maior volatilidade.

Destacamos a evolução no número de investidores após split de cotas, havendo um aumento de mais de 62 mil cotistas, favorecendo a liquidez do fundo no mercado secundário.

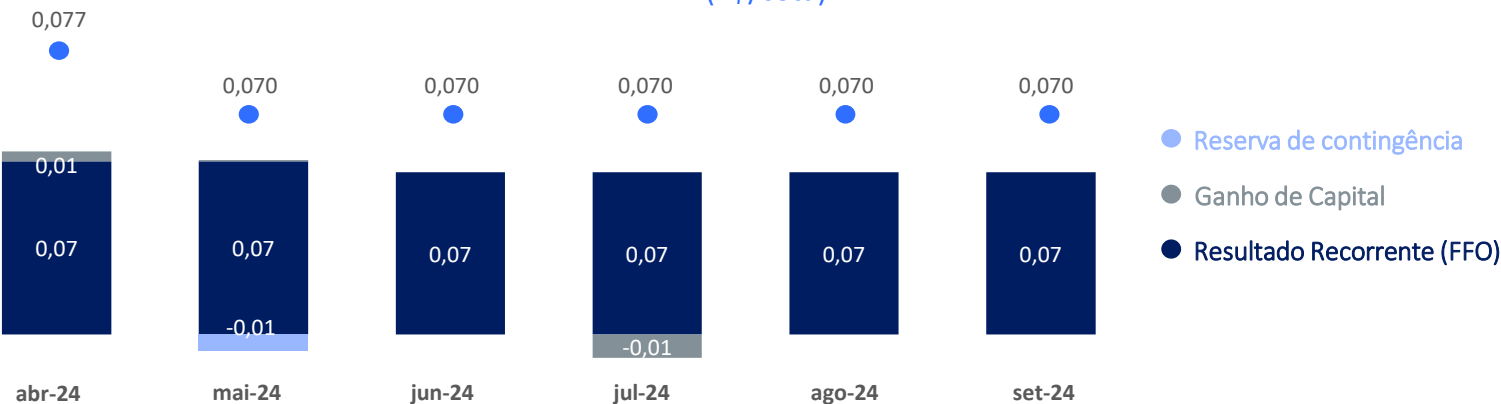
Nota: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) Considera todo o resultado do fundo, inclusive valores destinados à reserva de contingência. Valores ajustados após desdobramento de cotas de 1:8, realizada ao final de novembro.(2) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa

Composição do Rendimento⁽²⁾ (R\$/cota)



Rendimentos (R\$/cota)

Regime Caixa

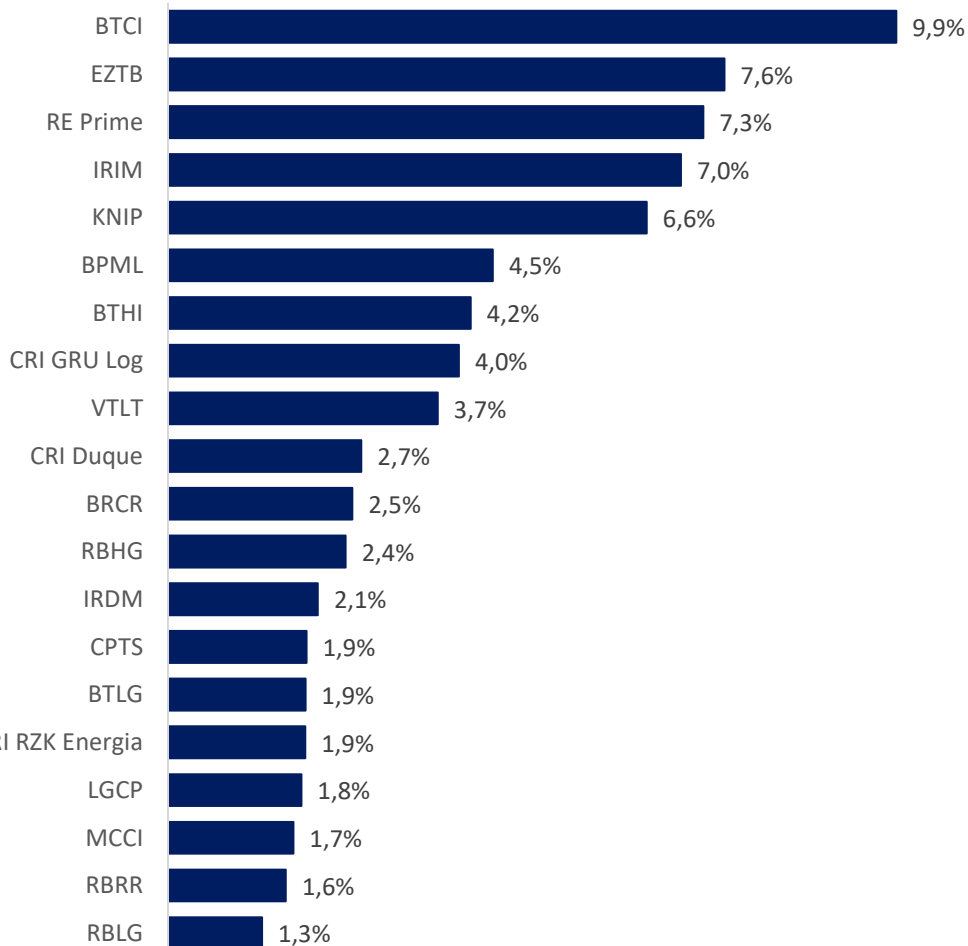


Portfólio

Top 20 Investimentos na carteira

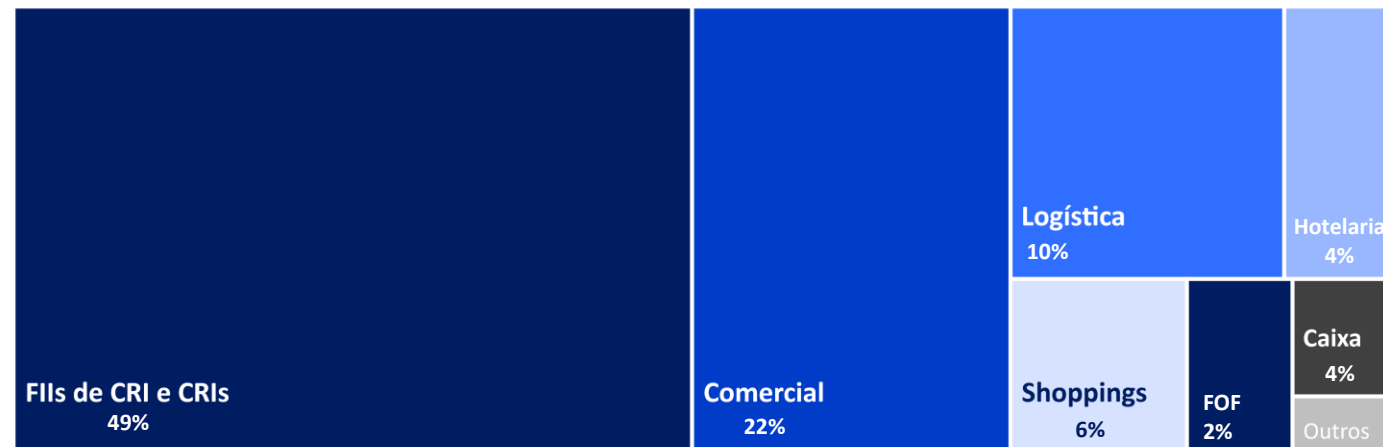
(% PL)^(1|3)

76,5% das alocações do BCFF



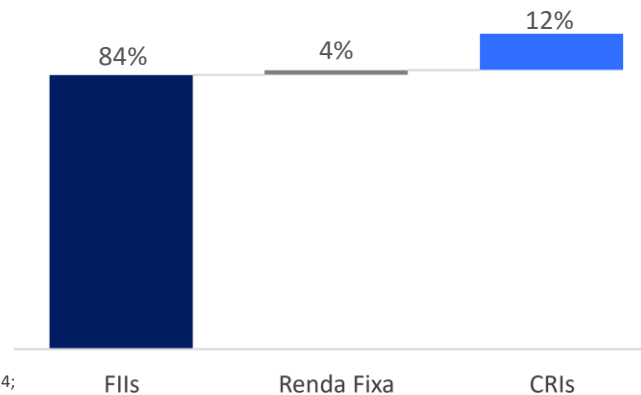
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)⁽²⁾



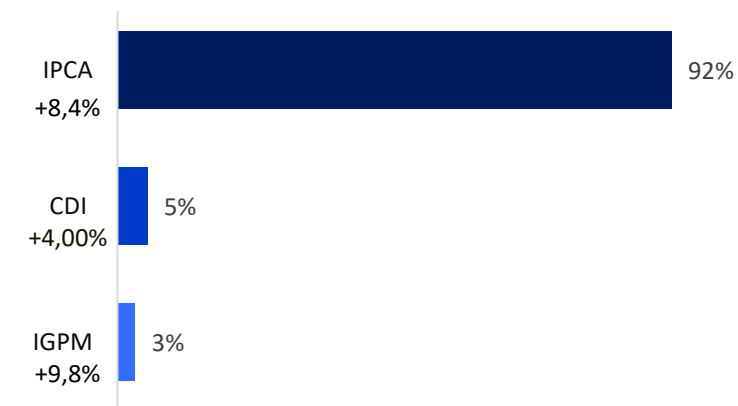
Carteira

% Total Ativos⁽²⁾



Breakdown CRIs

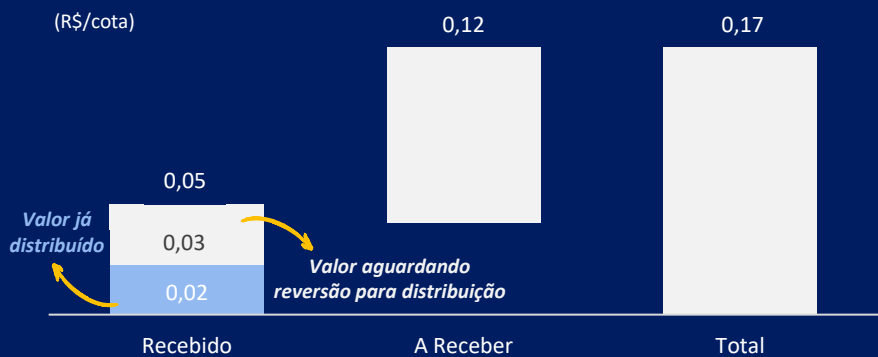
% do portfólio de CRIs por indicador e taxa⁽²⁾



Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária⁽¹⁾

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

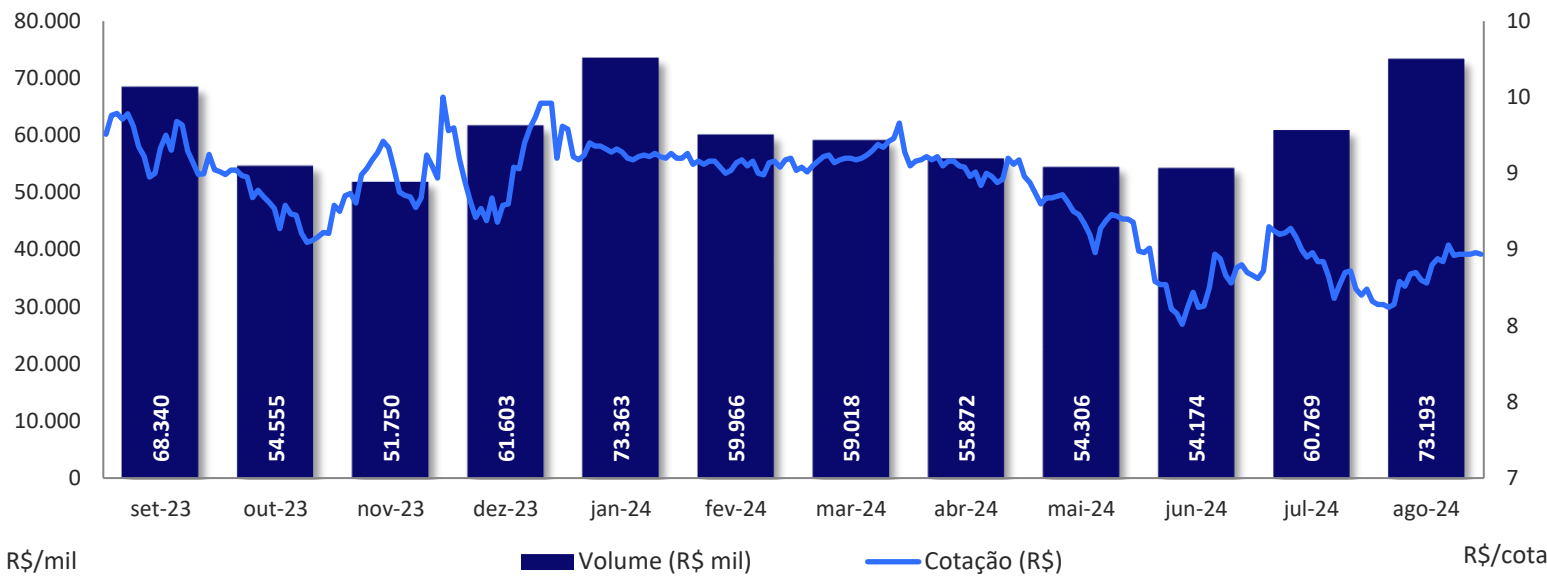


Em 20/01/2023, o BCFF comunicou ao mercado e aos cotistas o recebimento de R\$2,4 milhões em função do deferimento dos pedidos de restituição de imposto de renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de fundos de investimento imobiliário apurados entre os anos de 2019 e 2020.

Atualmente, o BCFF acumula R\$6,3 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\$0,03/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

	Agosto-24	YTD	12M	24M	36M
BCFF11	2,4%	-4,4%	1,8%	15,4%	23,2%
IFIX	0,9%	2,5%	5,8%	14,8%	23,8%
CDI Líquido ³	0,7%	6,0%	9,6%	22,4%	33,3%
IBOV	6,5%	1,4%	15,7%	23,2%	13,6%

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

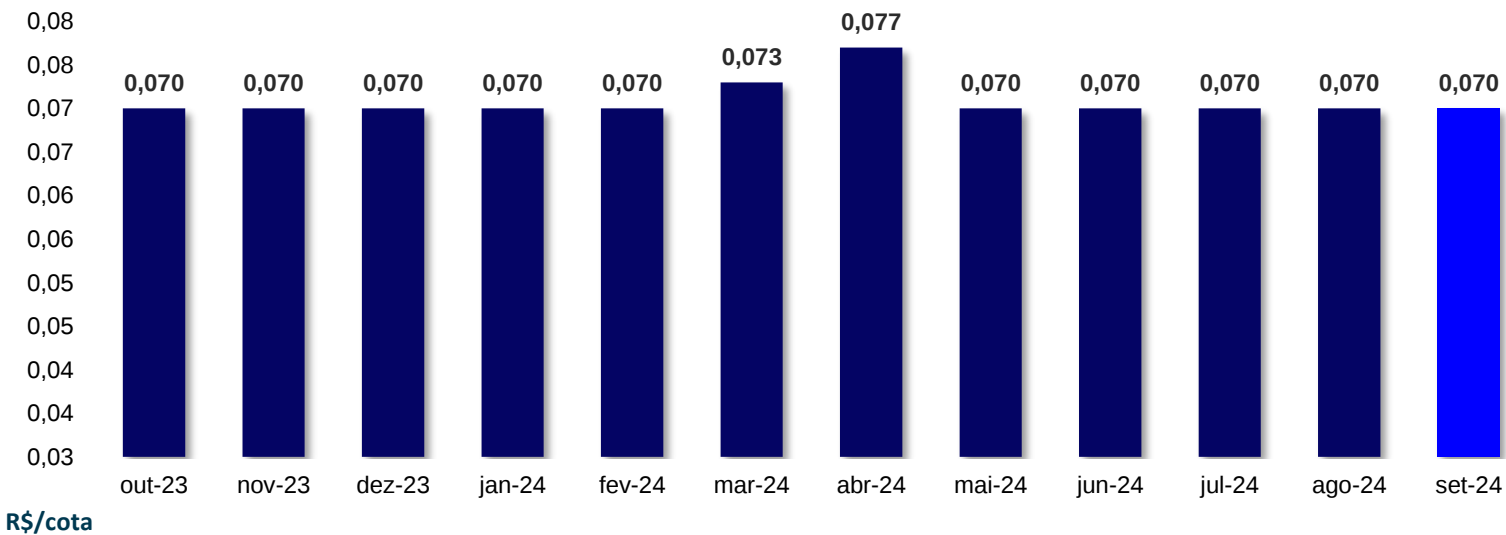
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto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

	Abr/24	Mai/24	Jun/24	Jul/24	Ago/24	Set/24
Receitas	19.724.416	16.352.969	15.741.595	15.594.654	16.241.106	16.397.263
Rendimentos FII	14.667.281	12.190.398	12.655.101	12.416.269	13.964.422	12.308.149
Receita de ganho de capital	1.261.005	118.421	755.386	-1.263.187	-282.710	-33.242
Renda Fixa	367.381	641.550	432.834	453.153	529.980	501.543
CRI	4.689.754	1.949.229	1.898.271	3.988.419	2.029.415	3.620.813
Despesas do Fundo ⁽¹⁾	-2.229.149	-2.224.913	-2.281.241	-2.167.579	-2.140.321	-2.125.231
Despesas com IR	-418.402	-23.684	-	-	-	-
Reserva de Contingência	-	-1.453.369	-766.034	-64.679	3.586	-
Resultado Líquido	18.584.265	14.104.371	14.226.388	13.362.396	14.104.371	14.272.032

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.