



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Maio 2021



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: 08/06/2021 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 15/06/2021 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0.50

Mês de referência: Maio/2021

Comunicado de Distribuição

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:

25,218,551

Código de Negociação:

BCFF11

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em geral

Destaques Financeiros

Valor de
Mercado¹
(R\$ milhões)

2,156

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

85.50

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

2,119

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

84.04

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0.50

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

7.0%

Investidores¹
282,010

FIs
67

CRIs
8

ADTV²
(R\$ milhões)
4.11

Portfólio Alocado
87%

Retorno
12 meses
9.4%

* (1) Data base 31/05/2021; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume) ;

Mensagem aos Investidores

Em maio/21, o BCFF distribuiu R\$ 0.50/cota a todos os cotistas que integravam a base do Fundo antes da liquidação da 10ª emissão de cotas. Este valor representa um *dividend yield* de 7.0% ao ano, com base na cota de fechamento do mês, ou ainda o equivalente a 228% do CDI¹ para o período. No mês de maio também foi encerrada a 10ª emissão de cotas do BCFF, que captou no total R\$392 milhões, sendo boa parte desse valor já investido pelo fundo e sua totalidade já comprometido com novos investimentos. Destacamos ainda na frente de RI o novo site do BCFF, lançado no final de abril, com objetivo de facilitar o acesso de informação aos cotistas e proximidade com a gestão do Fundo.

O cenário externo seguiu favorável no último mês, desta vez em razão dos fortes indicadores econômicos reportados pelos países da Europa, seguindo o caminho trilhado pelos EUA com o processo de reabertura econômica. A União Europeia já vacinou com pelo menos uma dose quase 40% da população, número cada vez mais próximos dos EUA (51%). Com isso, os indicadores econômicos seguem apontando para um dinâmica robusta no curto prazo, mas é esperada alguma desaceleração na segunda metade do ano por conta da retirada de alguns estímulos extraordinários e eventual preocupação com a inflação ao nível global. Temos observado com atenção o movimento de reabertura das economias no exterior, pois eles trazem informações sobre o que podemos esperar no cenário local em relação ao retorno para os escritórios e demais atividades presenciais.

No cenário doméstico, o destaque foi a revisão para cima do crescimento econômico para 2021. Os indicadores referentes a março de vendas no varejo, produção industrial e pesquisa mensal de serviços ficaram acima do esperado, elevando a projeção de PIB para 4.85%³. Além disso, o PIB do 1o trimestre surpreendeu positivamente com um crescimento de 1.2% ante o 4o trimestre nos dados livres de efeitos sazonais. Se o PIB ficar estável nos próximos trimestres, o crescimento seria de 4.9%, embora o ritmo de vacinação em maio tenha sido abaixo do esperado devido ao atraso na entrega de insumos (IFA) para a produção das vacinas. Ainda assim, ocorreu uma sensível melhora nos indicadores da doença na comparação com o mês de abril. Com a queda no número de internações e mortes a abertura da economia poderia ocorrer de forma mais célere, resultando num crescimento econômico ainda mais sólido.

As projeções de inflação também foram revisadas para cima, com o IPCA atingindo 5.82%³, se distanciando ainda mais da meta do Banco Central. Com o processo de retomada da economia e a crescente demanda por produtos e serviços, muitos dos quais com baixa oferta devido ainda as paralizações causadas na pandemia, projetamos que a inflação deverá manter o movimento de alta nos próximos meses, sugerindo um espaço mais limitado para desacelerar o ritmo de alta da taxa Selic. A nova conjuntura do cenário econômico têm centrado toda a tese de alocação dos recursos da 10ª emissão de cotas do BCFF, que será apresentada com maiores detalhes nas próximas páginas do relatório.

A cada mês seguimos mais otimistas com o processo de imunização e de recuperação econômica do mercado interno, embora ainda cautelosos com indicadores macroeconômicos que influenciarão o desempenho do mercado como um todo. Ainda assim, com um ambiente de taxas de juros baixas em relação à média histórica e de crescente liquidez no volume negociado de FIs, acreditamos na continuidade de uma perspectiva positiva para os investimentos em ativos imobiliários para os próximos anos.

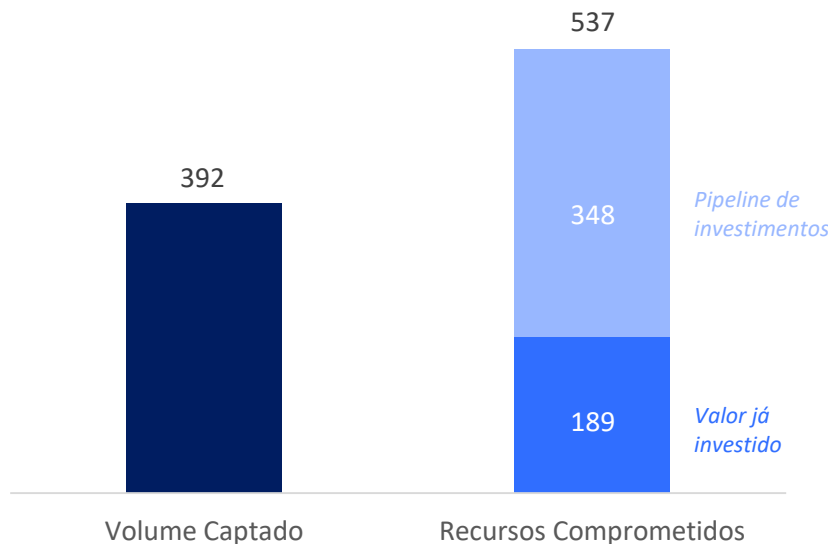


Alocação dos Recursos

10ª Emissão



Alocação dos Recursos (R\$ milhões)



Notas: BTG Pactual Gestora. (1) Valor base do contábil de maio/2021; (2) Considera apenas valores investidos pelo BCFF com recursos captados na 10ª emissão de cotas; (3) Considera demais investimentos realizados pelo Fundo e de recursos já comprometidos; (4) Análise do gestor, taxa média ponderada dos rendimentos projetados. Este valor não representa qualquer garantia de rentabilidade futura, demais *disclaimers* aplicáveis ao final deste relatório.

1 Volume captado: R\$ 392 mm

- Patrimônio do BCFF alcançou R\$ 2.1 bi¹
- 35,792 Investidores participaram da oferta

2 Ágil alocação dos recursos

- 48%² do recurso captado já investido no mês de encerramento da oferta
- 100% de todos os recursos captados estão comprometidos com novos investimentos³

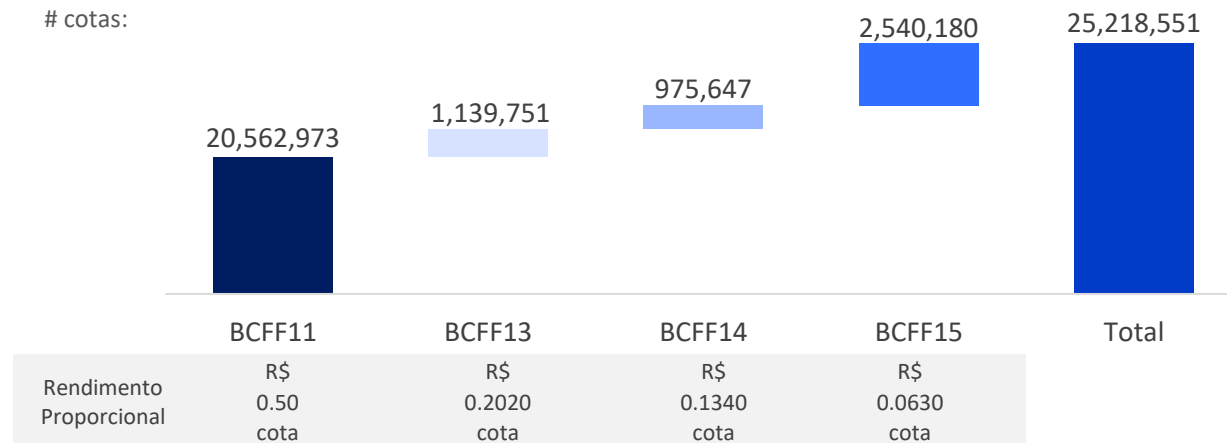
3 Alta rentabilidade dos FIIs investidos

- Pipeline de investimentos com *dividend yield* de 10.1%⁴
- Foco em ofertas primárias e originação de novos *deals* Imobiliários

4 Distribuição de rendimento aos participantes da oferta

- Em 15/06 ocorreu a fungibilidade das cotas, quando foi distribuído os rendimentos *pro-rata* aos participantes de oferta e todos os recíbos foram integrados como cotas ao patrimônio do Fundo

cotas:



Seção do Investidor

Novo portal de RI

O BCFF lançou um novo portal de informações do Fundo e de relacionamento com os investidores, onde poderão ser encontrados os relatórios gerenciais, informes mensais, prospectos e demais documentos do Fundo, além de facilitar a comunicação com a gestão por meio do *mailing* e do “Fale com RI”. Clique nos botões ao lado para acessá-lo!

Visite o site do
BCFF

Cadastre-se no
mailing



Institucional

Sobre o fundo

Governança Corporativa

Informações aos Investidores

Resultados e Documentos

Serviços RI

Dúvidas Frequentes



Seção do Investidor

Principais estratégias do Fundo¹



* (1) As oportunidades e estratégias citadas são baseadas em informações de análise da Gestão do Fundo. Não representam qualquer garantia de rentabilidade futura; (2) Considerados os fundos que possuíam maioria de seu portfolio de ativos sob contratos atípicos;

Resultado

Em maio/21, o BCFF R\$0.50/cota aos seus cotistas, integrantes da base de investidores anteriores a 10ª emissão de cota do Fundo. Demais investidores que participaram da emissão receberam os rendimentos *pro-rata*, conforme [Comunicado ao Mercado](#). A partir desta distribuição, os serão convertidos em cotas e passarão a ter direito ao mesmo rendimento daqui em diante.

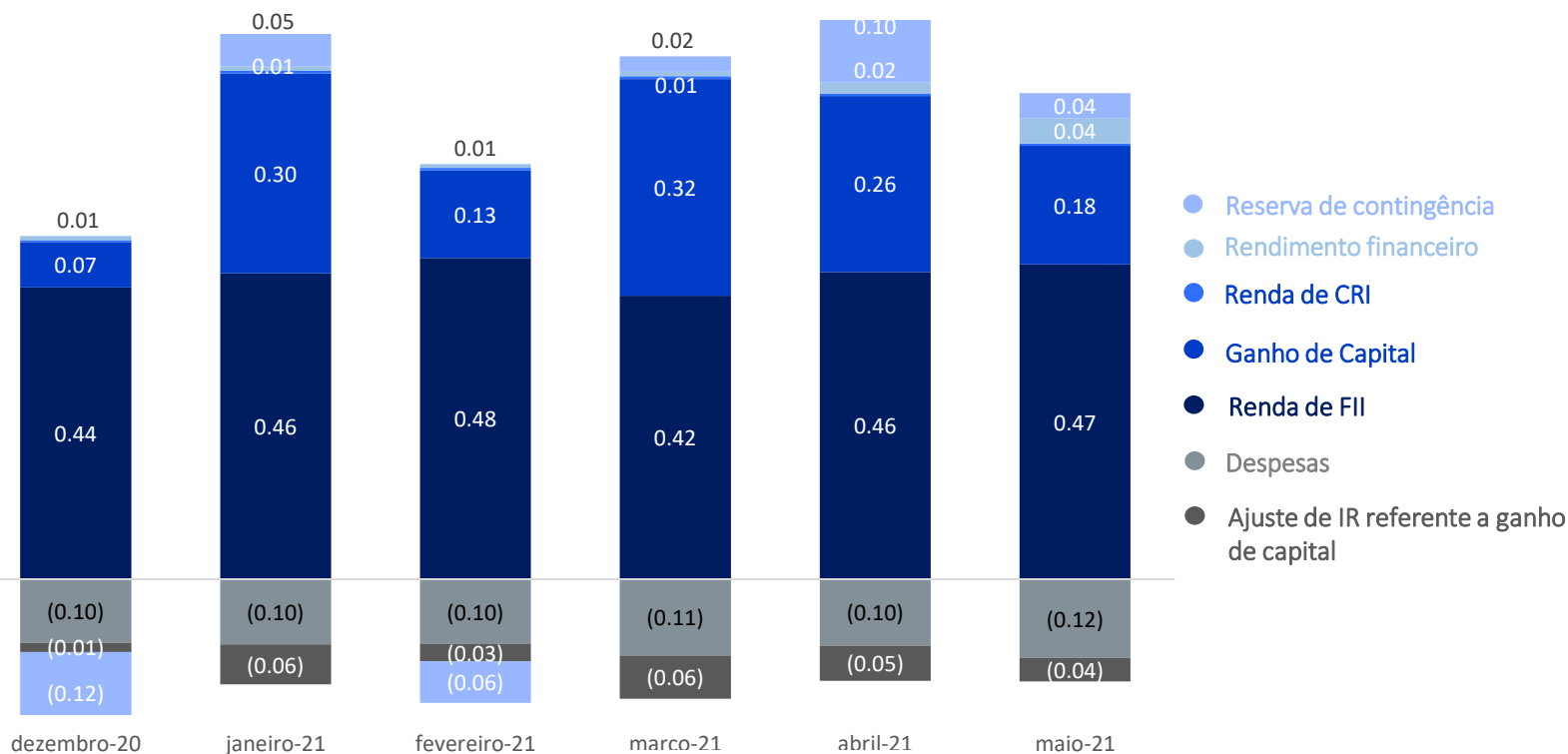
Nesse mês, o FFO¹ do Fundo manteve-se em linha com o mês de abril. Apesar da rápida alocação dos recursos da oferta, o potencial total do FFO deverá ser atingido no Fundo cerca de dois meses após finalizada a alocação, quando todos os investimentos estiverem distribuindo seus dividendos regularmente.

Na seção de *trading* do BCFF, o resultado foi abaixo em relação ao mês anterior, porém me linha com a média do semestre, garantindo estabilidade nos dividendos aos cotistas. Nesse mês, o fundo negociou mais de R\$45mm de cotas no mercado secundário. Cabe destacar o aumento da receita financeira do Fundo devido ao recebimento do caixa referente ao Direito de Preferência da 10ª Emissão de Cotas do fundo.

O BCFF encerrou mês com uma reserva de contingência de R\$8.7mm, o equivalente a R\$0.35/cota, já considerando a nova base de cotas do Fundo.

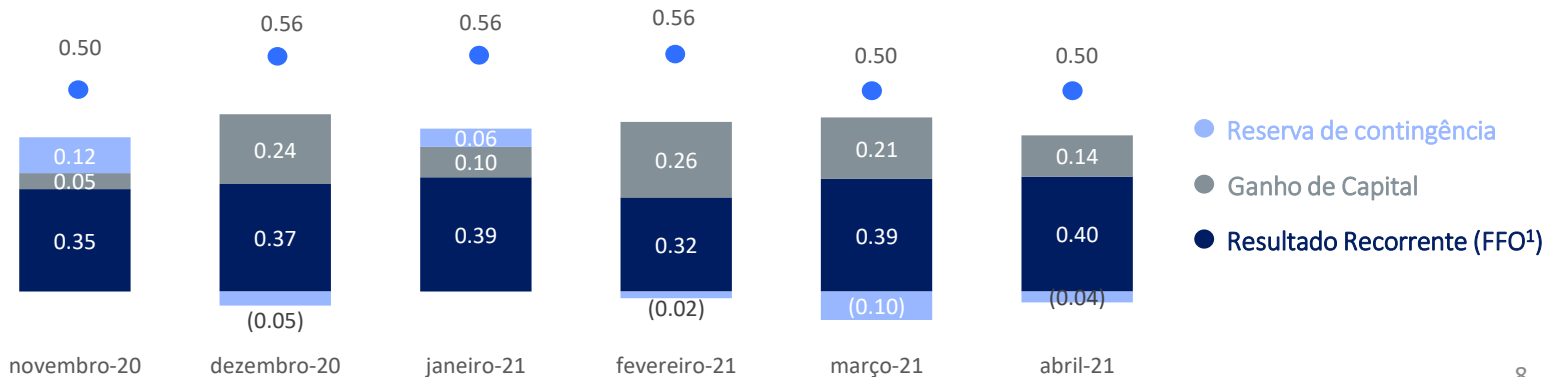
Composição do Rendimento²

(R\$/cota)



Rendimentos

(R\$/cota)

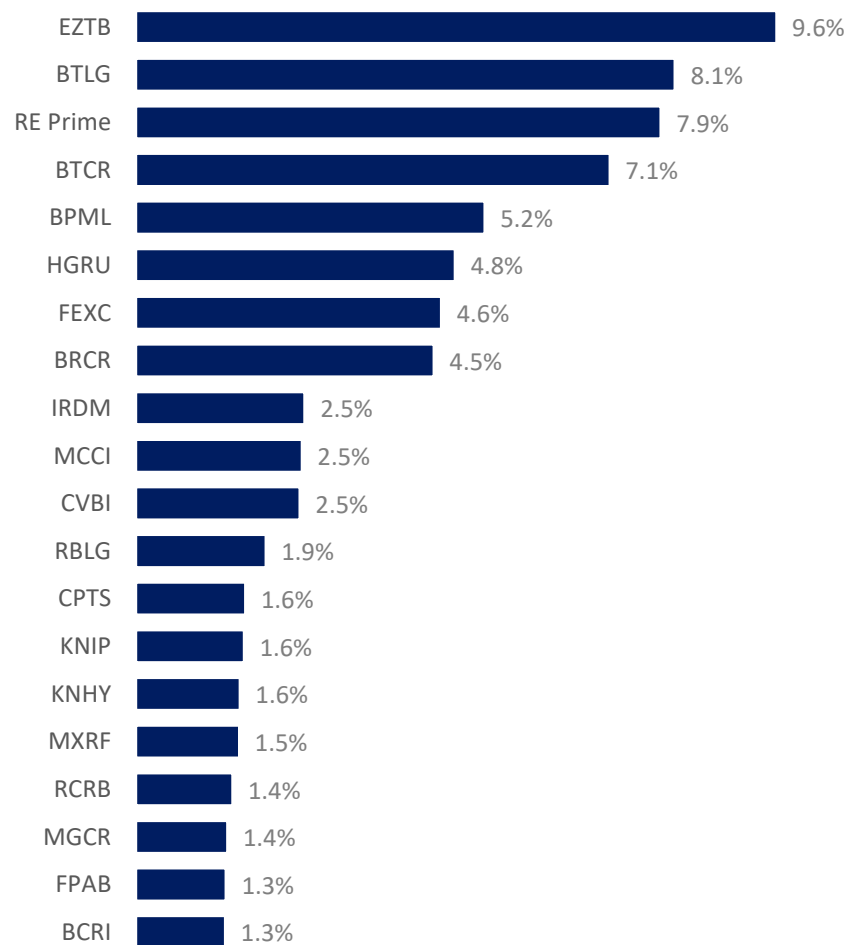


* (1) *Funds From Operations* é uma métrica utilizada para analisar o desempenho do FII. O valor do FFO compreende o resultado operacional líquido do portfólio, ou seja, qual seria o rendimento teórico no mês sem os resultados com a negociações de cotas no mercado secundário (ganho de capital).; (2) Valores com base na quantidade de cotas do Fundo anterior à 10ª emissão, 20,562,973 cotas.

Portfólio

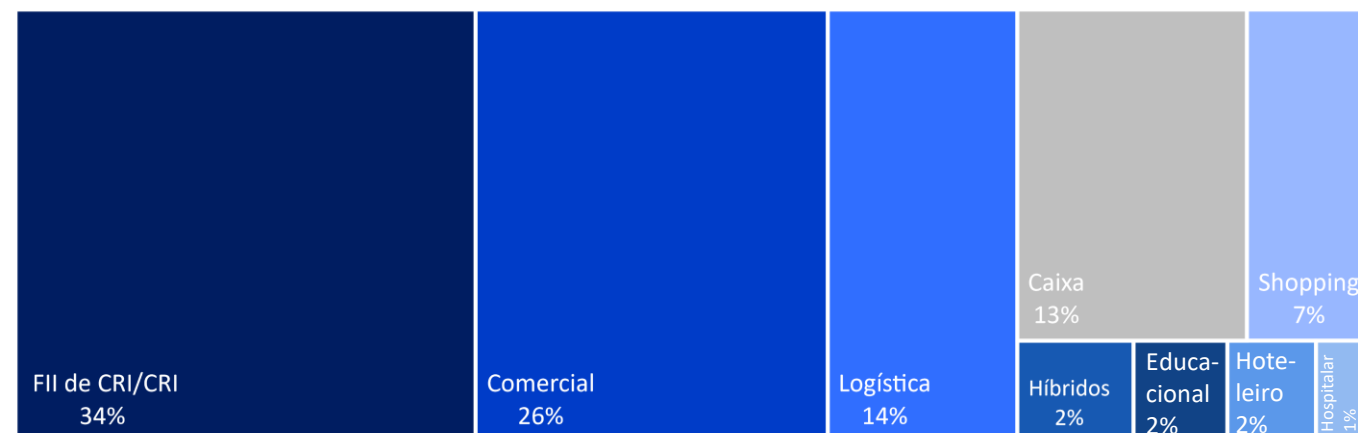
Top 20 FIIs na carteira

(% PL) ¹



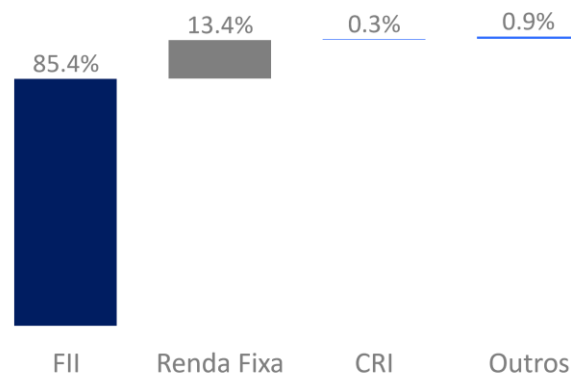
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Carteira

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)

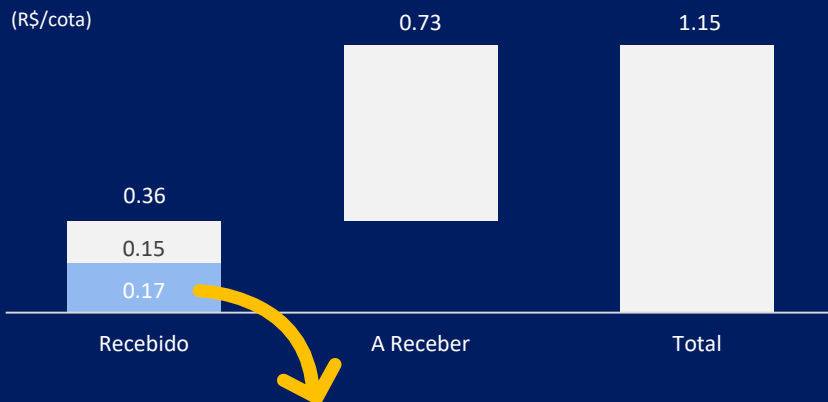


* (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem. FII RE Prime investe em cotas de EZTB;

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

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

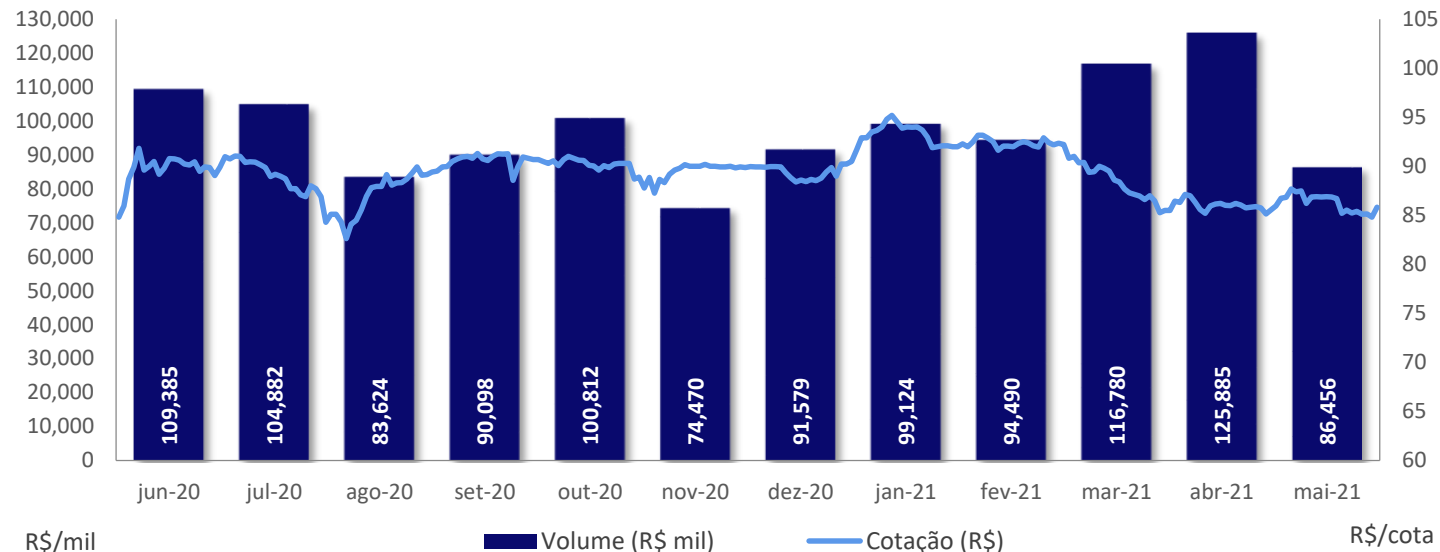


Em 19/11/2020 o BCFF divulgou Fato Relevante informando aos cotistas que uma provisão no valor de R\$4.2 milhões, referente ao recolhimento de IR sobre ganho de capital em operações com cotas de FILs, foram revertidos e poderão ser distribuídos aos cotistas.

Esse valor equivale a R\$0.21/cota foi disponibilizado para distribuição de rendimentos do Fundo.

Link do Fato Relevante [aqui](#)

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	YTD	12M	24M	36M
BCFF11	0.1%	-4.4%	9.4%	27.3%	47.6%
IFIX	-1.6%	-1.9%	6.0%	10.3%	27.3%
CDI Líquido ²	0.2%	0.8%	1.9%	6.1%	11.9%
IBOV	6.2%	6.0%	44.4%	30.1%	63.4%

* (1) Valor referido representa uma expectativa, cujo repasse ao cotista se encontra pendente de confirmação, considerando as 25,218,551 cotas já incluídas as cotas da 10ª emissão;

Contatos

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

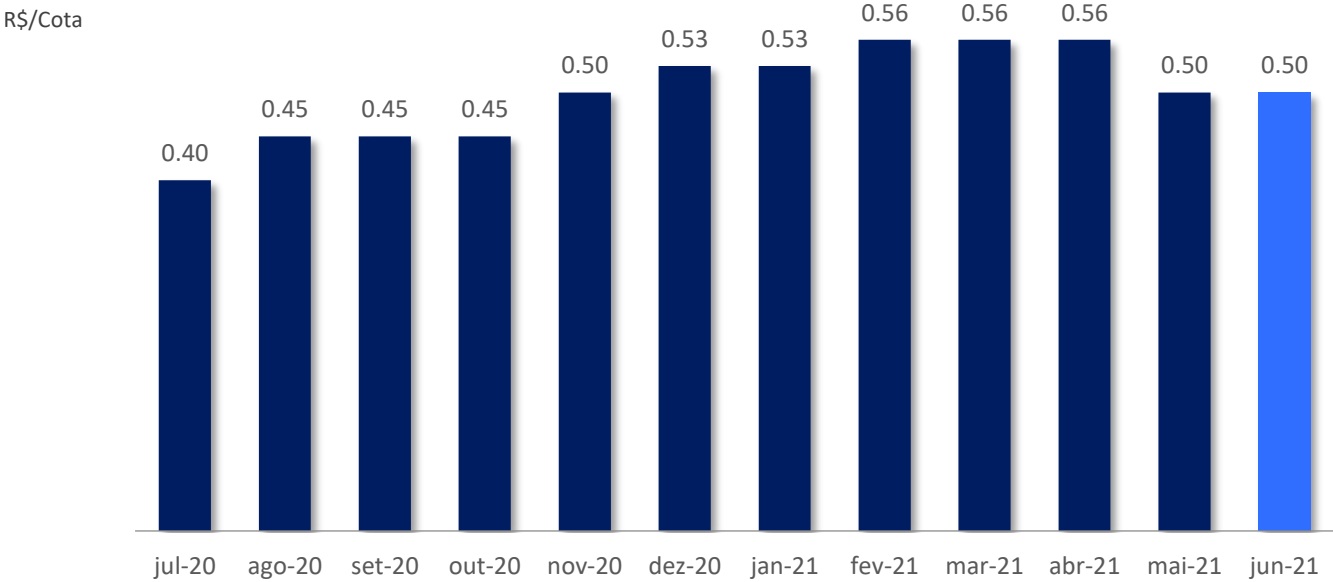
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto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

	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21
Receitas	15,956,864	8,483,188	14,165,184	11,507,671	14,504,738	13,249,589
Rendimentos FII	6,499,815	6,813,781	7,778,059	8,592,252	7,501,867	7,164,970
Receita de ganho de capital	9,305,121	1,403,212	6,157,727	2,697,373	6,666,691	5,426,056
Renda Fixa	69,633	175,426	148,074	149,023	178,411	431,571
CRI	82,296	90,769	81,325	69,024	157,769	226,992
Despesas do Fundo ⁱ	-1,614,954	288,710	-288,115	-631,211	-997,229	418,988
Despesas com IR	-1,033,057	-321,066	-1,264,537	-572,680	-1,373,109	-1,181,516
Reserva de Contingência	-	-2,984,789	-630,627	745,284	-606,720	-624,353
Resultado Líquido	13,308,853	5,466,042	11,981,906	11,049,064	11,527,680	11,862,708

Histórico de Distribuição¹



Nota: (1) Base Caixa; (2) Houve correção nos valores da DRE na linha de resultado com CRI's. O valor apresentado representa a parcela reconhecida como resultado e composta pelos valores recebidos pelo BCFF a título de juros e correção monetária.