



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Junho 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: 08/07/2021 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 15/07/2021 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0.45

Mês de referência: Junho/2021

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)

1,963

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

77.85

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

2,059

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

81.67

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0.45

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

7.0%

Investidores¹
283,571

FIs
69

CRIs
8

*ADTV*²
(R\$ milhões)
6.71

Portfólio
Alocado³
94%

Retorno
36 meses
37.8%

Notas: (1) Data base 30/06/2021; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume); (3) Considerando informações contábeis de 30/06/2021 e operações liquidadas em 01/07/2021.

Mensagem aos Investidores

Em junho/21, o BCFF distribuiu R\$ 0.45/cota a todos os contemplando já todos os participantes da 10ª emissão de cotas após a conversão dos recibos em 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 198% do CDI¹ para o período.

O cenário externo seguiu favorável no último mês com a reabertura das principais economias mundiais, com destaque para os Estados Unidos e Europa. Dentro do cenário econômico americano, em junho, o FED (Federal Reserve – Banco Central americano) alterou sua previsão para o início do ciclo de alta de juros, provocando um fortalecimento do dólar no curto-médio prazo, embora tenhamos observado uma relativa melhora na relação da moeda em relação ao Real à (i) melhora da percepção fiscal, (ii) revisão para cima da expectativa de alta de juros e (iii) melhora da vacinação.

No cenário doméstico, os indicadores da atividade econômica brasileira seguiram surpreendendo positivamente, principalmente no mercado de trabalho formal. Nesse sentido, o Banco Central elevou a taxa Selic em 0.75% para 4.25% e indicou que há possibilidade de acelerar ainda mais o ritmo de alta de juros. Em relação a vacinação, o mês de junho encerrou com 34% da população ao menos vacinada com a primeira dose, de forma que especialistas preveem que o país poderá atingir a marca de 70% de vacinados até o mês de setembro, contribuindo positivamente para a abertura dos mercados ainda em 2022.

Outro tema que passou a ser discutido mais intensamente foi a reforma tributária com o envio para o Congresso da proposta do governo. Embora o presidente da Câmara queira dar celeridade na aprovação, o tema é bastante complexo e requer um profundo debate, principalmente sobre a neutralidade para a carga tributária. Em um dos pontos marcantes da proposta enviada pelo Ministério da Economia, se destacou a intenção de tributação dos rendimentos às pessoas físicas em 15% e a redução da alíquota de tributação do ganho de capital na alienação de cotas de outros fundos imobiliários, de 20% para 15%. Felizmente, o Projeto de Lei passou por amplo debate e em sua versão mais recente foi contemplada a manutenção dos termos como eram anteriormente, sem mudanças substanciais portanto ao contexto operacional de um FII pulverizado tradicional.

A cada mês seguimos mais otimistas com o processo de imunização e de recuperação econômica do mercado interno, embora ainda cautelosos com indicadores macroeconômicos, em especial com o ritmo de aumento da taxa baseia de juros e dos indicadores inflacionários. Ainda assim, com um ambiente de taxas de juros baixas em relação à média histórica e de crescente liquidez no volume negociado de FIIs, acreditamos na continuidade de uma perspectiva positiva para os investimentos em ativos imobiliários para os próximos anos.

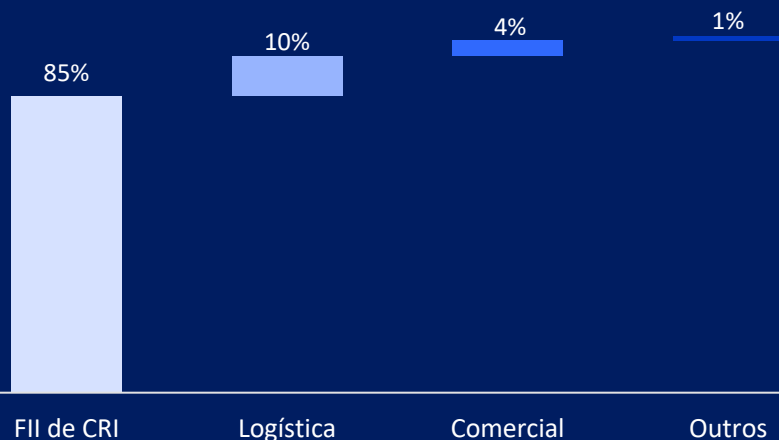


Seção do Investidor

Tese de investimento

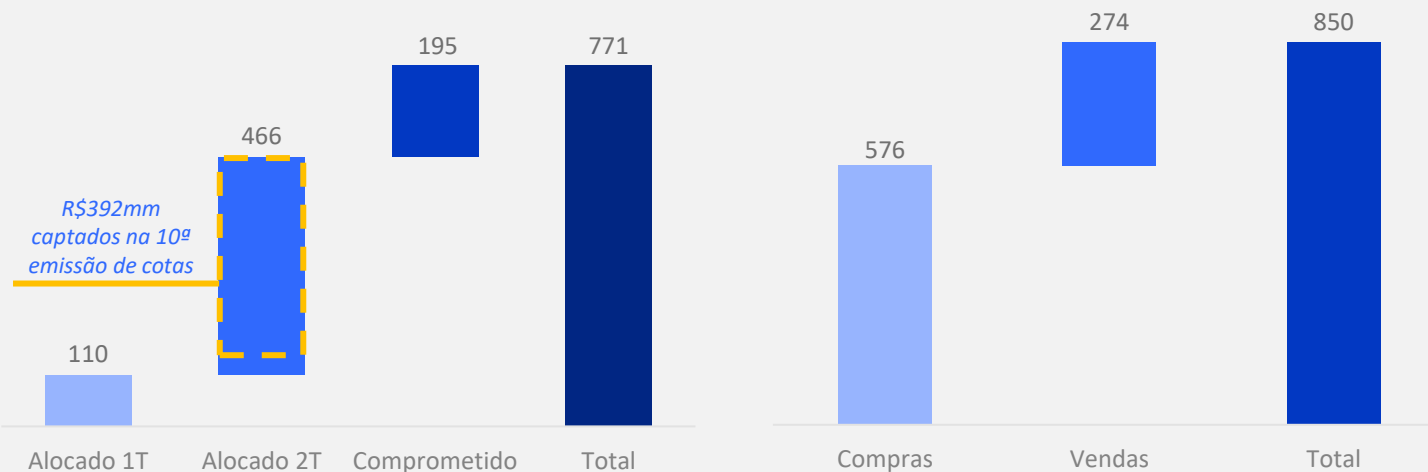
O BCFF realizou uma captação de recursos nesse semestre, o que deu a oportunidade de investir em fundos imobiliários com taxas de retorno atrativas e que deverão atingir a maturidade nos próximos meses, contribuindo principalmente para o aumento do FFO do Fundo e para tornar o portfólio ainda mais defensivo. No 1º semestre de 2021, o BCFF girou total de R\$850 milhões de sua carteira de ativos (~40% do Patrimônio).

Setores de Alocação¹



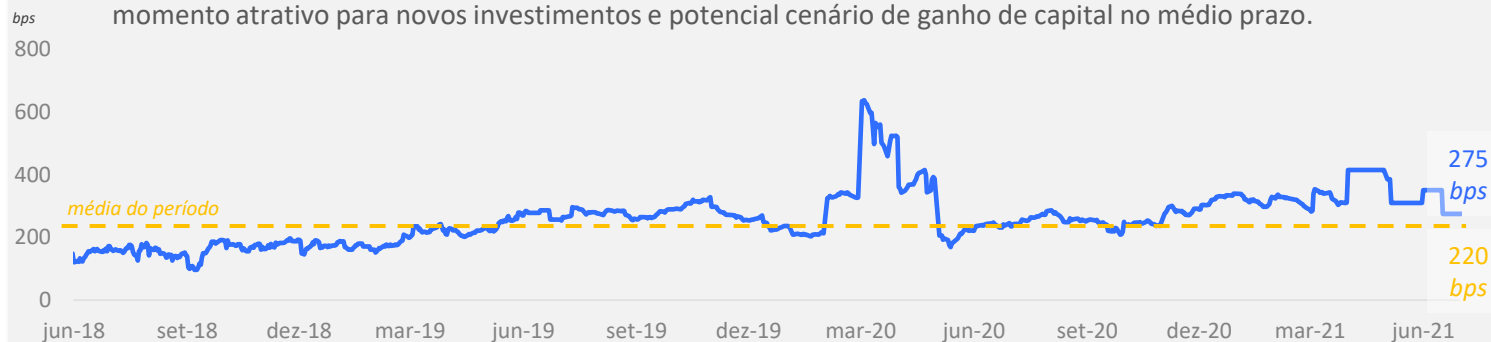
1 Alocação dos Recursos (1º semestre 2021)

Atualmente todo o valor captado na oferta se encontra 100% comprometido² em operações restritas, que devem estar concluídas no próximo mês.



2 Spreads maiores em relação a média histórica: IFIX vs NTN-B

O prêmio médio entre o dividend yield e a taxa de juros longas estão acima da media histórica, indicando momento atrativo para novos investimentos e potencial cenário de ganho de capital no médio prazo.



Seção do Investidor

Tese de investimento

Destaques do Cenário Econômico e Imobiliário

- 1 Juros com tendência de alta no curto prazo e estabilização no médio e longo prazo
- 2 Alta da inflação no curto prazo
- 3 Prêmio de risco acima da média histórica
- 4 Dicotomia entre os segmentos de FIIs:
 - a FIIs de CRI operam com ágio ao patrimônio
 - b FIIs de shopping e lajes corporativas com deságio
- 5 Alta no custo de reposição devido ao aumento do custo de construção (INCC +17.4% em 12 meses)²
- 6 Baixo valor das locações atuais

1 Foco no aumento do FFO

Os recursos da nova oferta trouxeram a oportunidade de realizar um forte movimento de investimentos em fundos e ativos com taxas atrativas e com alta rentabilidade, buscando de imediato o aumento do FFO do BCFF.

Um FFO alto traz segurança ao Fundo e aos investidores contra a volatilidade do mercado. Cabe destacar que estratégias de investimento com viés de renda também possuem alta possibilidade de saída via ganho de capital, potencializando ainda mais o rendimento do Fundo.

2 Foco em ofertas restritas vs mercado secundário

O ágio a mercado nas cotas em alguns segmentos de FIIs, em especial em CRIs e Logística, voltou a tornar as ofertas primárias atrativas.

O BCFF têm desenvolvido sua estratégia não apenas na participação de ofertas restritas, mas na originação e estruturação de novos fundos e *deals* relacionados a aquisição de ativos relevantes no mercado, como no caso da EZ Tower (mais detalhes no [relatório de outubro/2020](#)), investimentos exclusivos como no novo fundo da gestora Iridium e na participação de ofertas relevantes no mercado, como na recente emissão do FII Kinea Índice de Preço, em que o BCFF teve uma participação relevante. Mais detalhes sobre a performance e estratégia dos investimentos serão comunicadas nos relatórios gerenciais subsequentes.

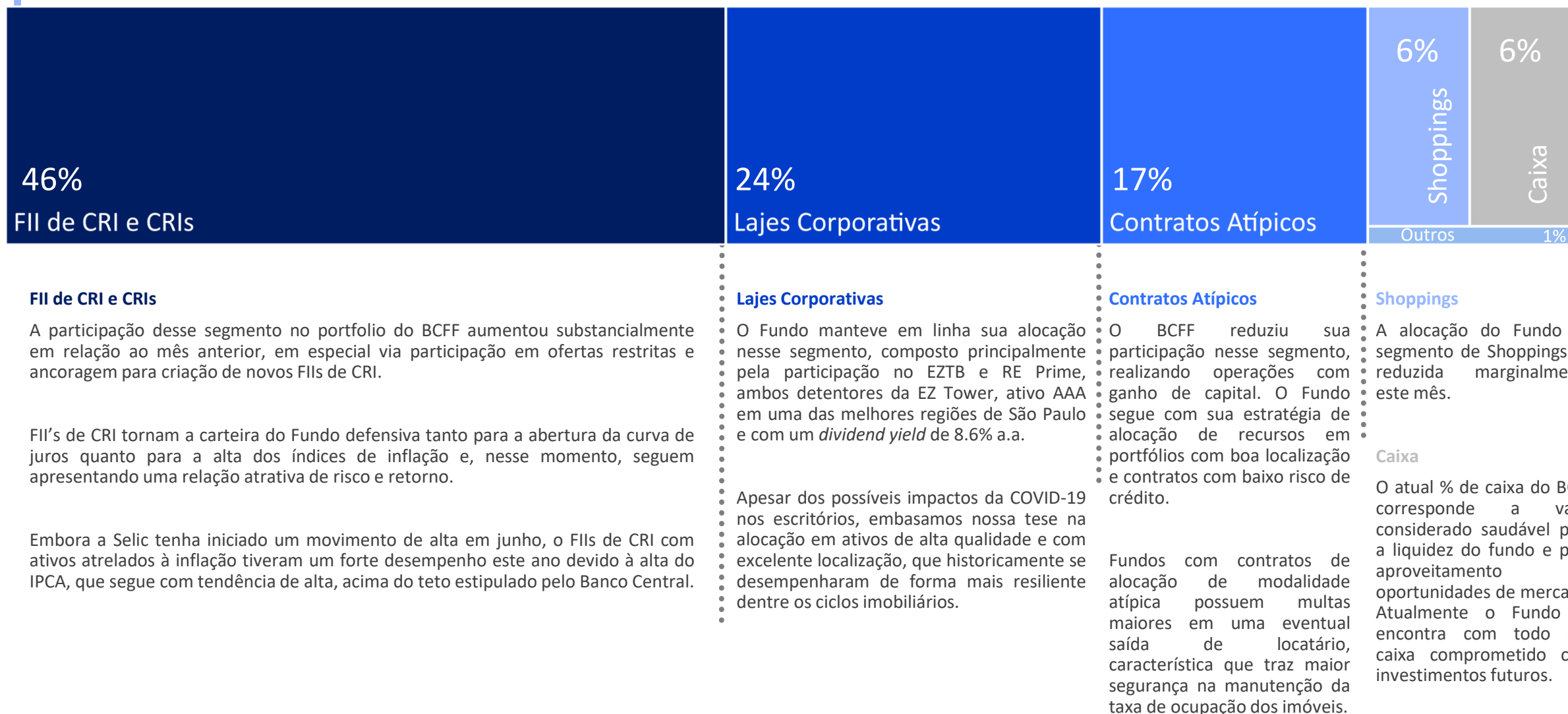
3 Foco em CRIs e FIIs de CRI

O BCFF deverá manter uma fração equilibrada de seu portfólio em cada um dos segmentos de FIIs do mercado, focando no aumento do FFO no curto prazo, porém com posições oportunísticas para realização de ganho de capital como foi a alocação de R\$ 133mm durante o período da turbulência da Tributação de FIIs¹.

Dentre os segmentos, o Fundo deverá aumentar sua participação em FIIs de CRI e CRIs com os recursos da 10ª emissão de cotas, tomando proveito tanto da alta da inflação quanto da alta dos juros no curto prazo, tornando sua carteira ainda mais defensível.

Seção do Investidor

Principais estratégias do Fundo¹



Resultado

Em junho/21, o BCFF distribuiu R\$0.45/cota a todos seus cotistas, incluindo os investidores que participaram da 10ª emissão de cotas do Fundo, cujos recibos unificados em cotas no último mês.

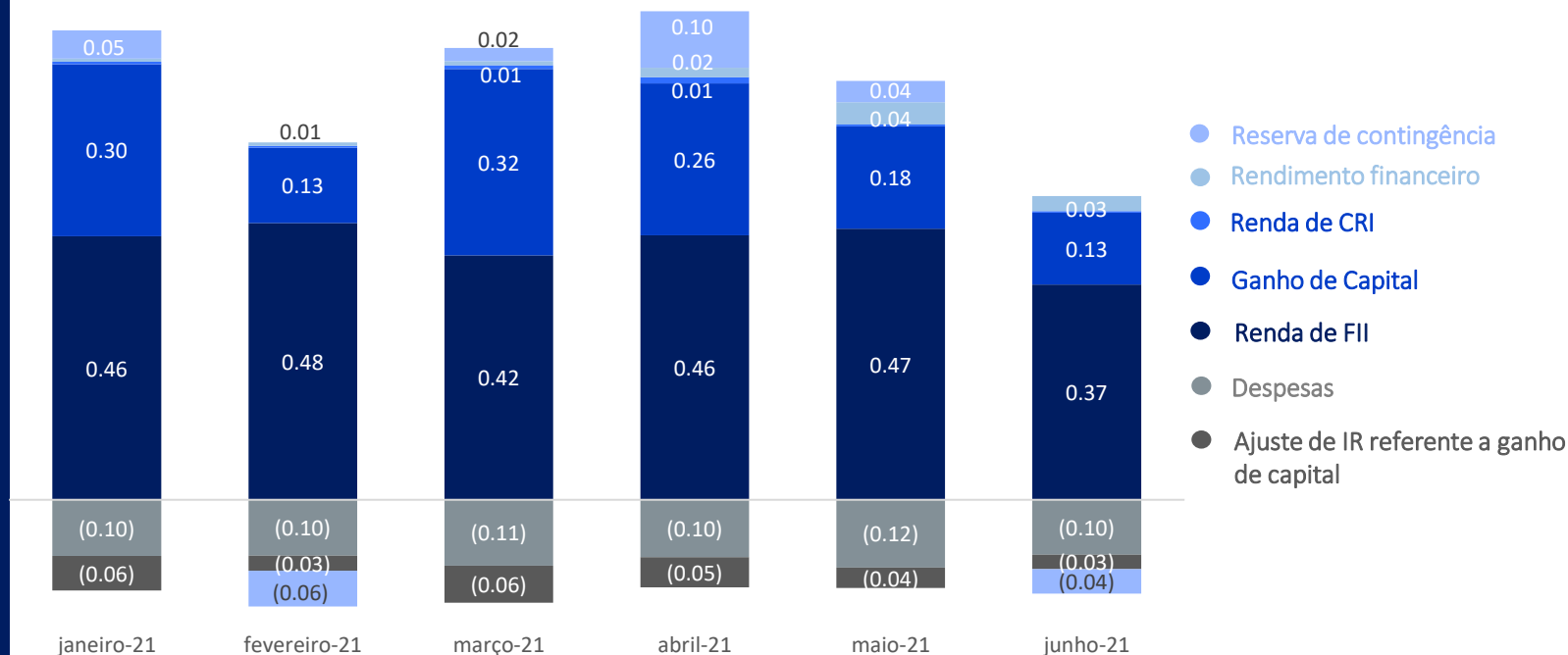
Apesar da receita total do Fundo com os dividendos dos FIIs investidos ter se mantido em linha em relação aos meses anteriores, o FFO¹ do Fundo sofreu uma redução no fechamento de junho/21 devido a maior base de cotas integrando seu passivo e em razão do descasamento entre a liquidação dos investimentos e o recebimento dos dividendos pelo Fundo, ainda que 100% dos recursos captados tenham sido investidos e deverão retornar seus primeiros rendimentos dentro dos próximos dois meses, quando for finalizado período de *ramp-up* das alocações².

Na seção de trading do BCFF, o resultado foi abaixo em relação ao mês anterior, principalmente devido a flutuações pontuais de mercado, devido principalmente à turbulência causada no final do mês em razão das discussões relacionadas a Reforma Tributária e seu impacto para os FIIs. Ainda assim, o BCFF negociou no mês de junho mais de R\$258mm em cotas no mercado, sobretudo aquisições de outros fundos tanto no mercado secundário quanto no mercado primário. Cabe ainda destacar a alta do rendimento financeiro do Fundo, resultado ainda de parte do caixa da oferta recém liquidada e do aumento do CDI para o período de apuração.

O BCFF encerrou mês com uma reserva de contingência de R\$9.0mm, o equivalente a R\$0.36/cota, já considerando a nova base de cotas do Fundo.

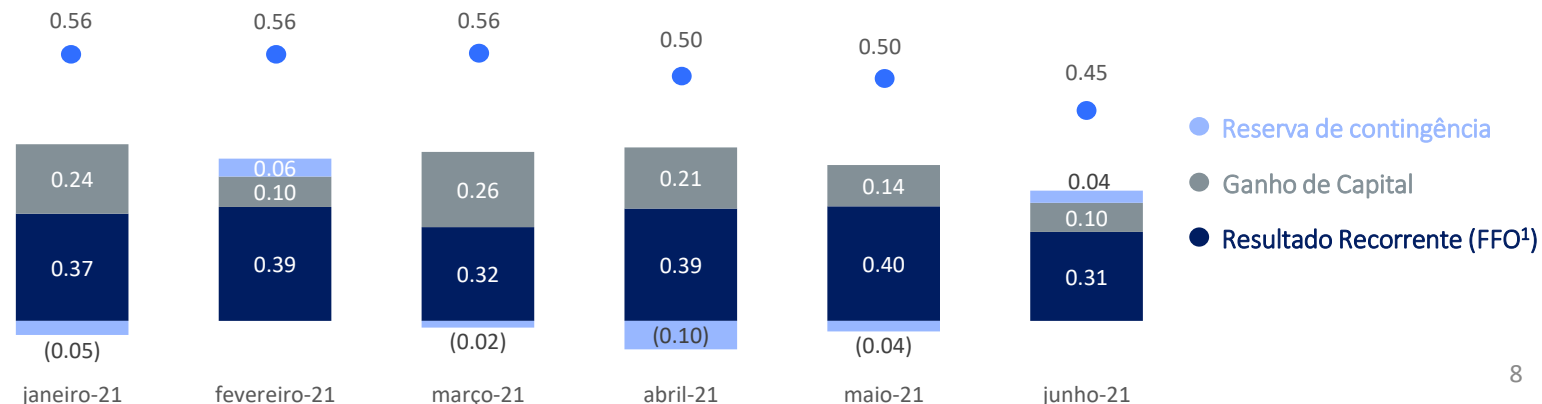
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



Rendimentos

(R\$/cota)

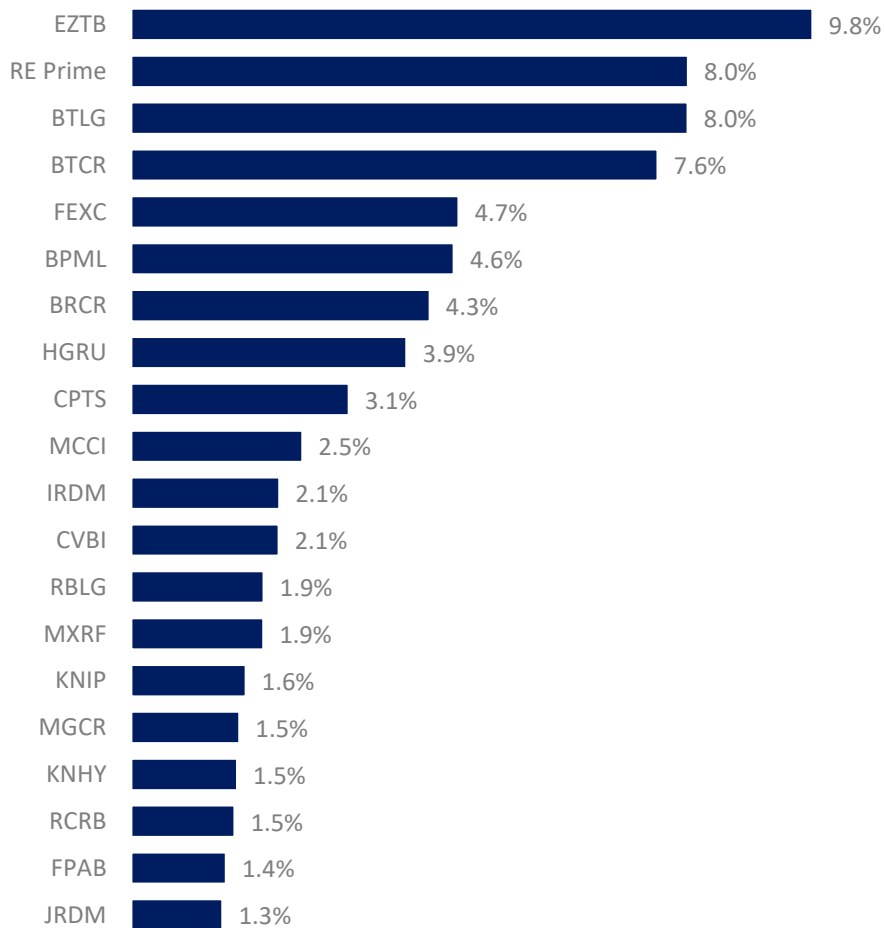


* (1) *Funds From Operations* é uma métrica utilizada para analisar o desempenho do FII. O valor do FFO compreende o resultado operacional líquido do portfólio, ou seja, qual seria o rendimento teórico no mês sem os resultados com as negociações de cotas no mercado secundário (ganho de capital); (2) Considerando informações contábeis de 30/06/2021 e operações liquidadas em 01/07/2021.

Portfólio

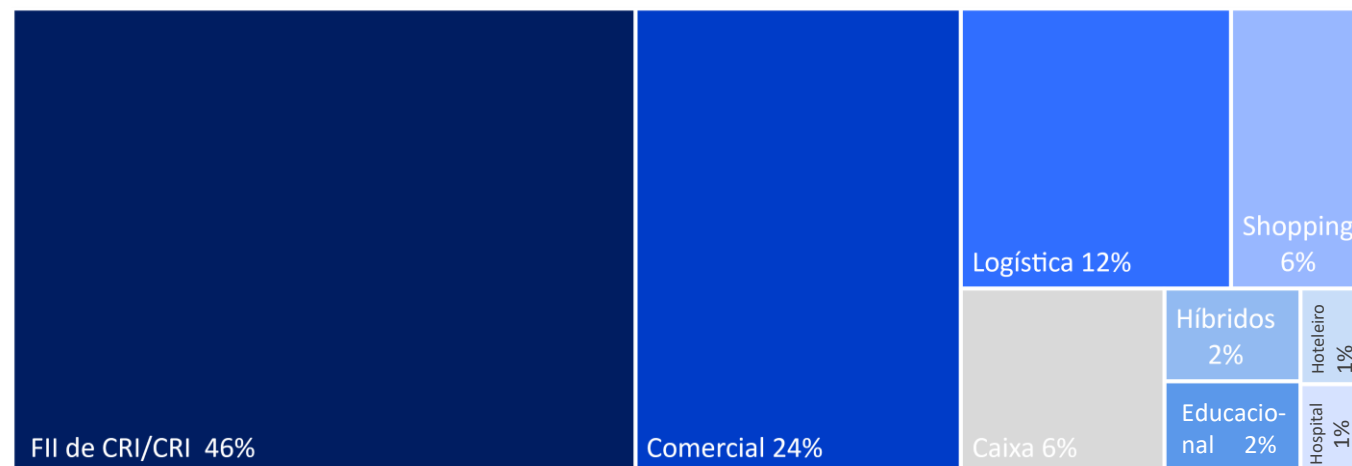
Top 20 FIs na carteira

(% PL) ¹



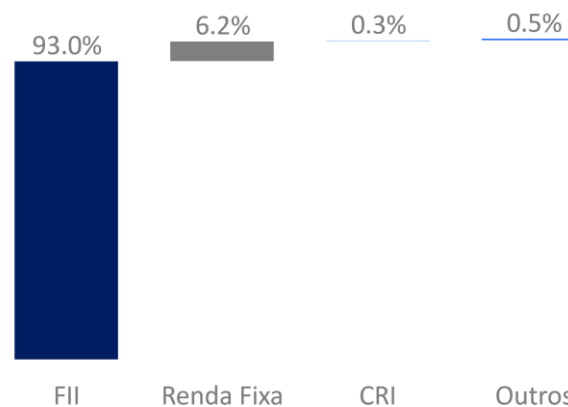
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)²



Carteira

(% Total Ativos)²



Estratégia

(% Total Ativos)²

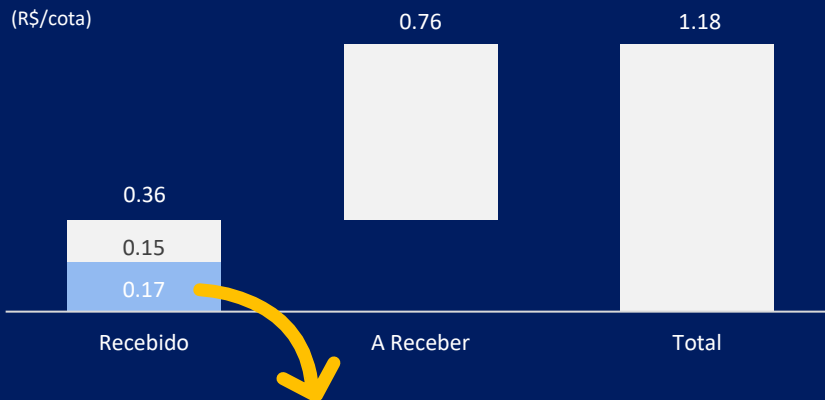


* (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem. FII RE Prime investe em cotas de EZTB; (2) Considerando informações contábeis de 30/06/2021 e operações liquidadas em 01/07/2021.

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

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

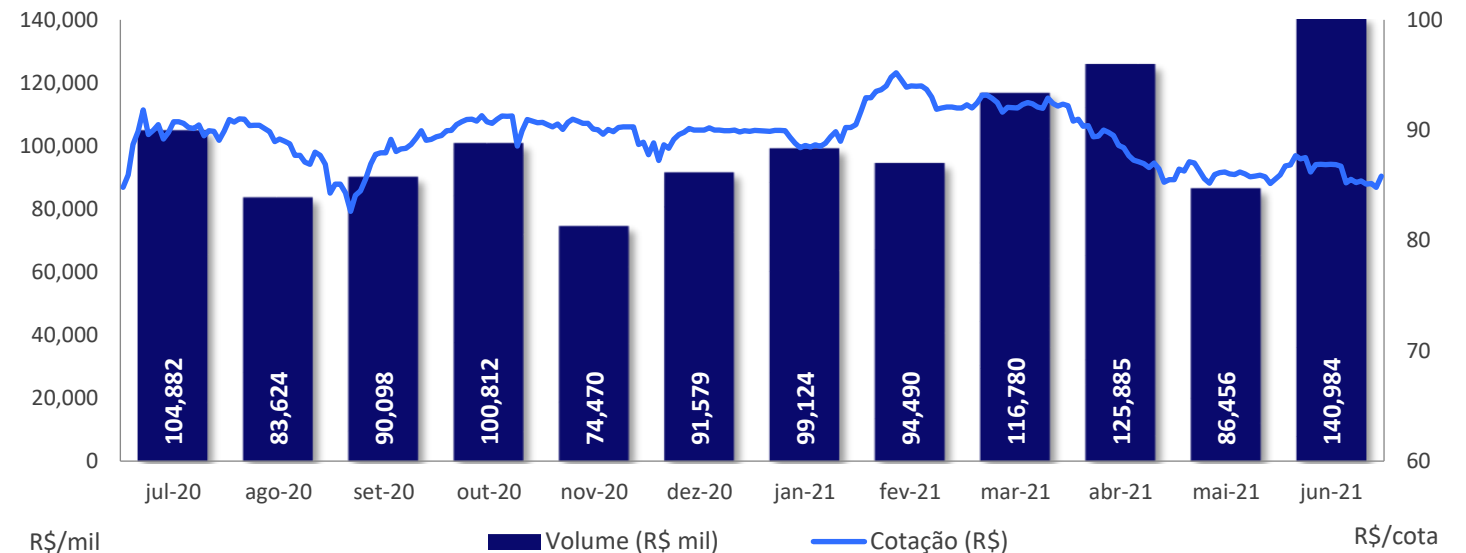


Em 19/11/2020 o BCFF divulgou Fato Relevante informando aos cotistas que uma provisão no valor de R\$4.2 milhões, referente ao recolhimento de IR sobre ganho de capital em operações com cotas de FIL's, foram revertidos e poderão ser distribuídos aos cotistas.

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	-8.4%	-12.5%	-6.7%	11.3%	37.8%
IFIX	-2.2%	-4.0%	-1.8%	4.9%	29.2%
CDI Líquido ²	0.3%	1.1%	1.9%	5.9%	11.7%
IBOV	0.5%	6.5%	33.4%	25.6%	74.1%

* (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

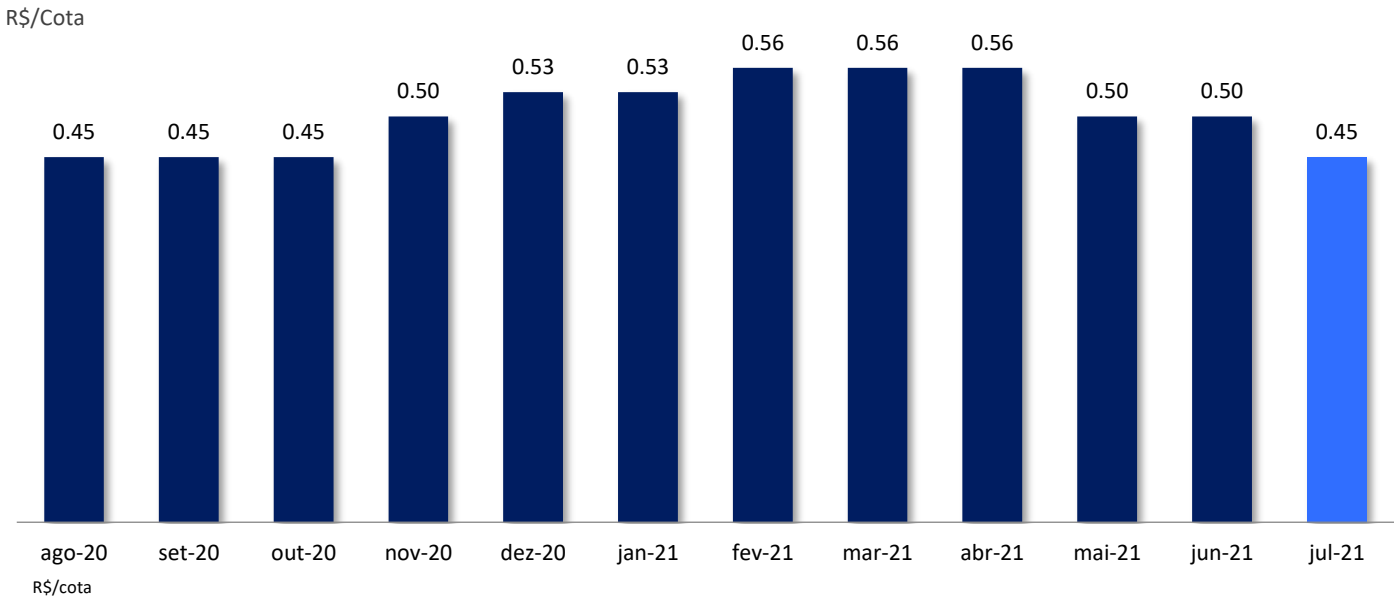
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto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

	Jan-21	Fev-21	Mar-21	Abr-21	Mai-21	Jun-21
Receitas	14,165,184	11,507,671	14,504,738	13,249,589	12,450,035	11,416,377
Rendimentos FII	7,778,059	8,592,252	7,501,867	7,164,970	7,628,908	7,342,696
Receita de ganho de capital	6,157,727	2,697,373	6,666,691	5,426,056	3,653,065	3,156,634
Renda Fixa	148,074	149,023	178,411	431,571	1,021,554	848,662
CRI	81,325	69,024	157,769	226,992	146,509	68,386
Despesas do Fundo ⁱ	-288,115	-631,211	-997,229	418,988	-451,881	-264,326
Despesas com IR	-1,264,537	-572,680	-1,373,109	-1,181,516	-958,636	-819,549
Reserva de Contingência	-630,627	745,284	-606,720	-624,353	-551,976	-277,753
Resultado Líquido	11,981,906	11,049,064	11,527,680	11,862,708	10,487,542	10,054,750

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.