



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Julho 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: 06/08/2021 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 13/08/2021 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0.47

Mês de referência: Julho/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)

2,007

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

79.59

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

2,053

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

81.42

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0.47

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

7.0%

Investidores¹
286,894

FIs
68

CRIs
8

ADTV²
(R\$ milhões)
3.55

Portfólio Alocado
94%

Retorno
36 meses
44.1%

Mensagem aos Investidores

Em julho/21, o BCFF distribuiu R\$ 0.47/cota aos seus investidores. Este valor representa um *dividend yield* de 7.0% ao ano, com base na cota de fechamento do mês, ou ainda o equivalente a 166% do CDI¹ para o período.

No cenário externo observamos a desaceleração no índice de atividade manufatureira global, principalmente nos países desenvolvidos, embora o nível ainda siga elevado na comparação com os últimos 12 meses. Nos EUA, é esperada uma aceleração no mercado de trabalho com o fim dos auxílios governamentais relacionados à pandemia, embora o ritmo de vacinação tenha avançado abaixo do esperado nas últimas semanas. O FED (Banco Central norte-americano) indicou na última reunião que está um pouco mais próximo da redução da compra de ativos, uma das medidas tomadas no pacote de ajuda à economia, abrindo espaço para o aumento da taxa de juros em 2023.

No cenário doméstico, o destaque do mês na conjuntura econômica foi a divulgação do IPCA-15 de julho, o qual mostrou uma forte aceleração dos serviços. A reabertura da economia explica essa aceleração, a qual já vem ocorrendo nos EUA, por exemplo, que estavam mais avançados no processo de reabertura. Há a expectativa de aceleração da inflação nos próximos meses, favorecendo a alocação em ativos com remuneração diretamente ligada ao IPCA/IGP-M no curto prazo, embora esse cenário torne ainda mais desafiador para o Banco Central, que deverá adotar uma postura mais agressiva na alta do juros para os próximos meses.

Em julho o IFIX apresentou alta de 2.51% no mês, recuperando parte do valor após a proposta de tributação dos FII's ter sido retirada da proposta de reforma tributária. O novo texto foi mais bem recebido pelo mercado, embora tenha gerado alguma preocupação com perda de arrecadação e possível risco em relação ao teto orçamentário. Ainda assim, a agenda de reformas é de extrema importância para a promoção do crescimento econômico sustentável.

Apesar da alta de inflação no curto prazo e do aumento do juros, o avançado ritmo de vacinação traz uma perspectiva muito positiva para o mercado interno e de recuperação econômica. Embora estejamos ainda cautelosos com indicadores macroeconômicos, seguimos otimistas com investimentos em ativos reais imobiliários por meio de FII's, que têm cada vez mais ganhado relevância na carteira dos investidores.



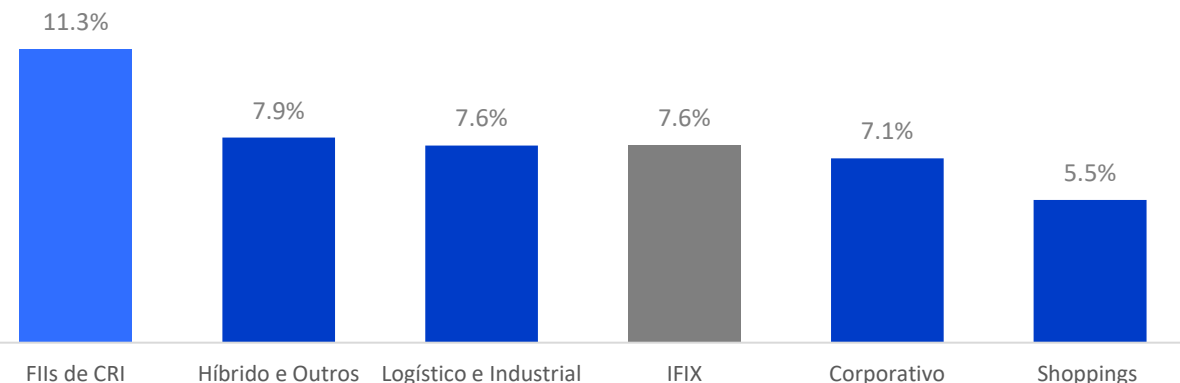
Seção do Investidor

Estratégia de alocação do BCFF

O setor de maior representatividade na carteira do BCFF é atualmente composta por FIIs de CRIs, com participação de 47% do PL do fundo vs 34% IFIX, que têm demonstrado performance superior nos últimos 12 meses, entregando um retorno de 5.36% vs -1.60% do índice. O BCFF mantém uma posição estratégica nesse segmento com objetivo de rentabilizar a carteira e também como proteção frente a volatilidade de mercado e como hedge de inflação.

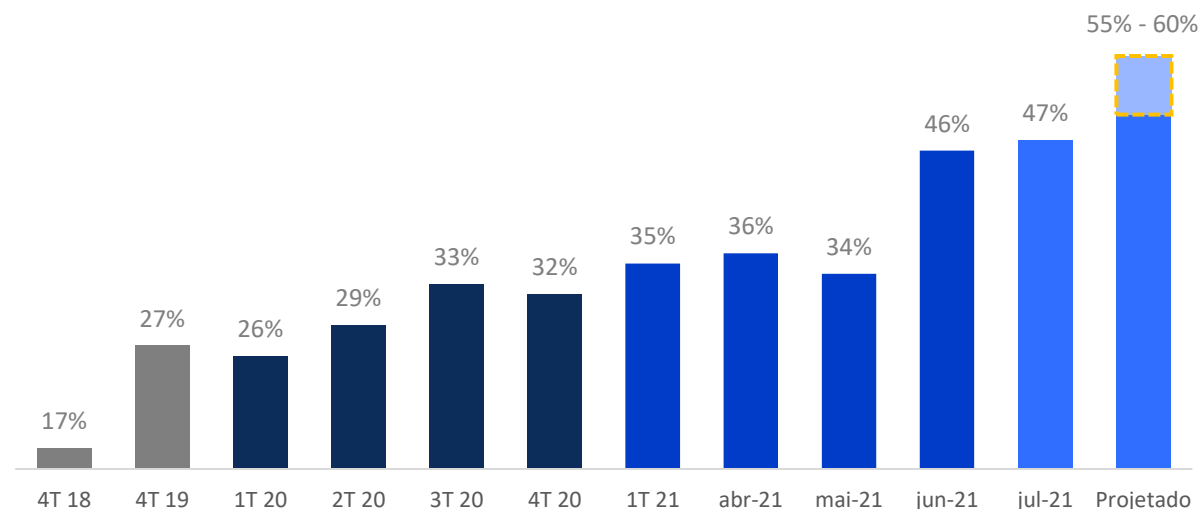
Os FIIs de CRI ainda tomam proveito da recente abertura das curvas e do aumento da inflação, como pode ser observado no aumento do DY dos fundos que possuem majoritariamente ativos atrelados à inflação, quando o IPCA anualizado em junho e julho de 2021 foi de 6.4% e 11.5% respectivamente. Atualmente a inflação acumulada dos últimos 12 meses está em 9.0%, muito acima do topo meta estipulada pelo BC, que é de 5.25%. Essas informações reforçam o tom da ata da última reunião do COPOM, que aumentou o ritmo de aumento da taxa de juros para 100 bps.

Dividend Yield médio anualizado por segmento



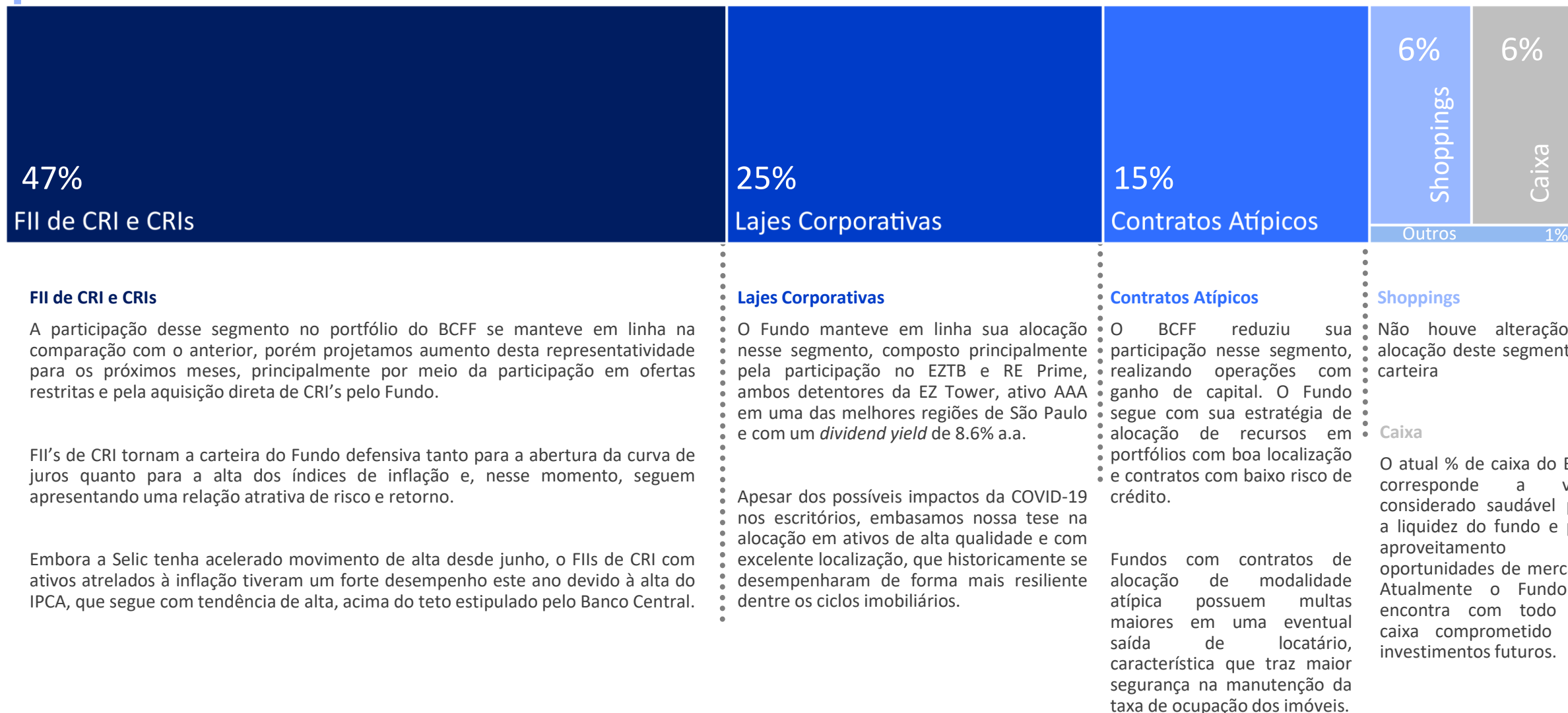
Diante do cenário macroeconômico e imobiliário, o BCFF buscou tornar seu portfólio mais defensivo ao aumentar a participação dos FIIs de CRI em sua carteira, processo esse realizado através dos recursos captados na 10a emissão de cotas e por meio do giro de suas posições no mercado secundário, conforme mencionado no [Relatório Gerencial de Junho/2021](#). Essa nova configuração irá contribuir para: i) Redução da participação total do resultado via *trading*, garantindo maior segurança no resultado mensal aos investidores, especialmente em momentos de maior volatilidade de mercado e ii) Aumento do FFO do BCFF, ou seja, aumento do resultado do fundo advindo da distribuição de dividendos dos FIIs que compõe seu portfólio, algo que tomará maior relevância nos próximos meses a medida que for finalizado o *ramp-up* das alocações.

Alocação % em CRI's/FIIs de CRI em relação ao PL



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 portfólio de ativos sob contratos atípicos;

Resultado

Em julho/21, o BCFF distribuiu R\$0.47/cota a todos seus cotistas, um aumento de 4% em relação ao mês anterior.

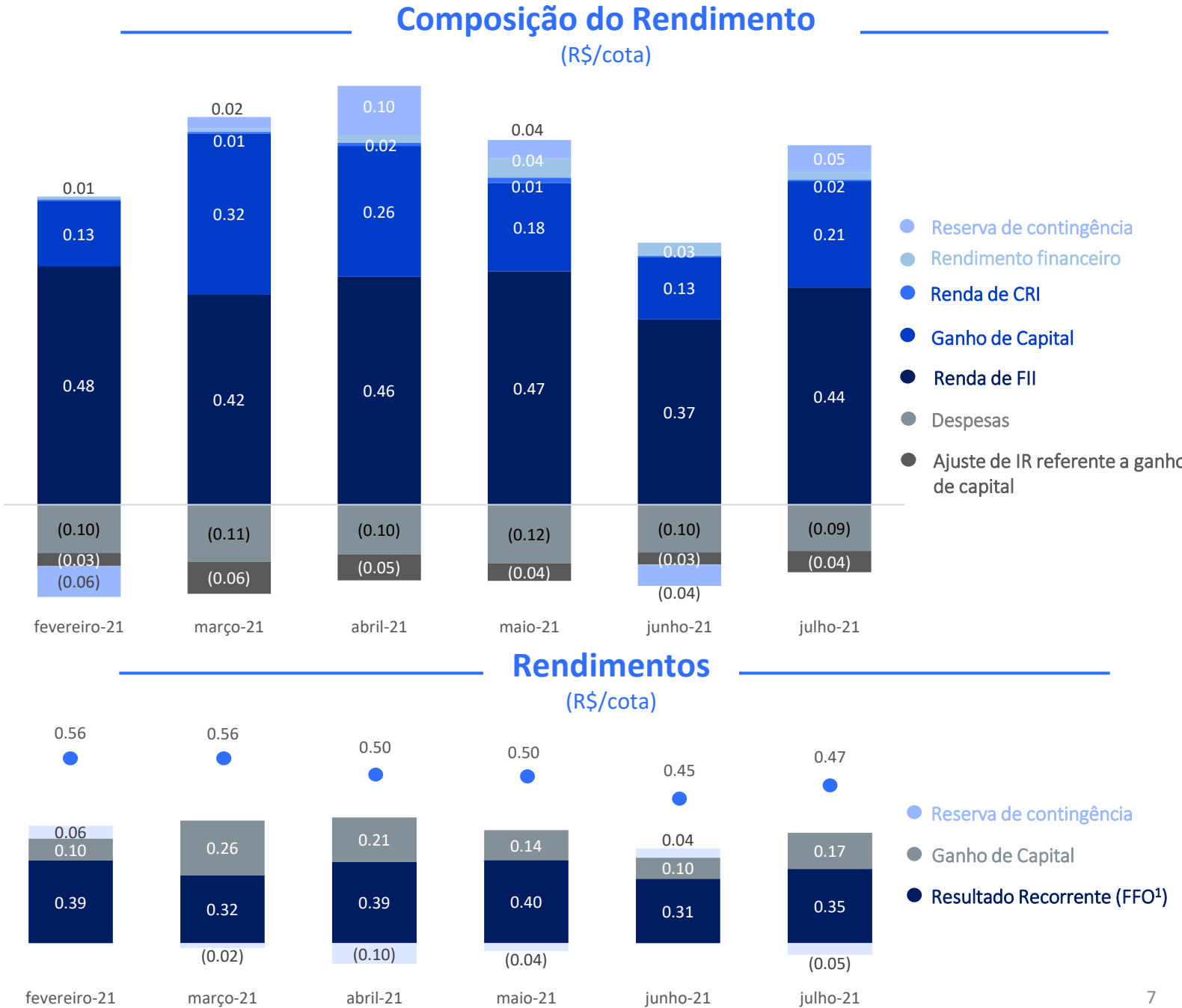
Nesse mês o Fundo apresentou um aumento de R\$0.04/cota em seu FFO¹, fruto principalmente dos investimentos realizados com os recursos da 10ª emissão de cotas realizada em maio deste ano. Vale ressaltar que os investimentos ainda estão em seu prazo de maturação em razão do descasamento entre a liquidação dos investimentos 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 Fundo obteve um forte resultado na comparação com o mês anterior com aumento de R\$0.07/cota, parte desse resultado foi possível após a melhora do mercado no contexto da proposta da reforma tributária, embora o Fundo tenha tomado proveito para realizar operações no mercado secundário, movimentando R\$113mm no mês.

Com o aumento do FFO pelos novos investimentos realizados pelo Fundo, o resultado com *trading* deverá assumir um papel menos relevante na estrutura de resultados do Fundo, buscando torná-lo mais resiliente em períodos de volatilidade no mercado. Ressaltamos ainda uma redução no rendimento com renda fixa no Fundo, isso devido ao menor caixa disponível, já que o portfólio manteve-se mais de 90% alocado durante todo o mês.

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.

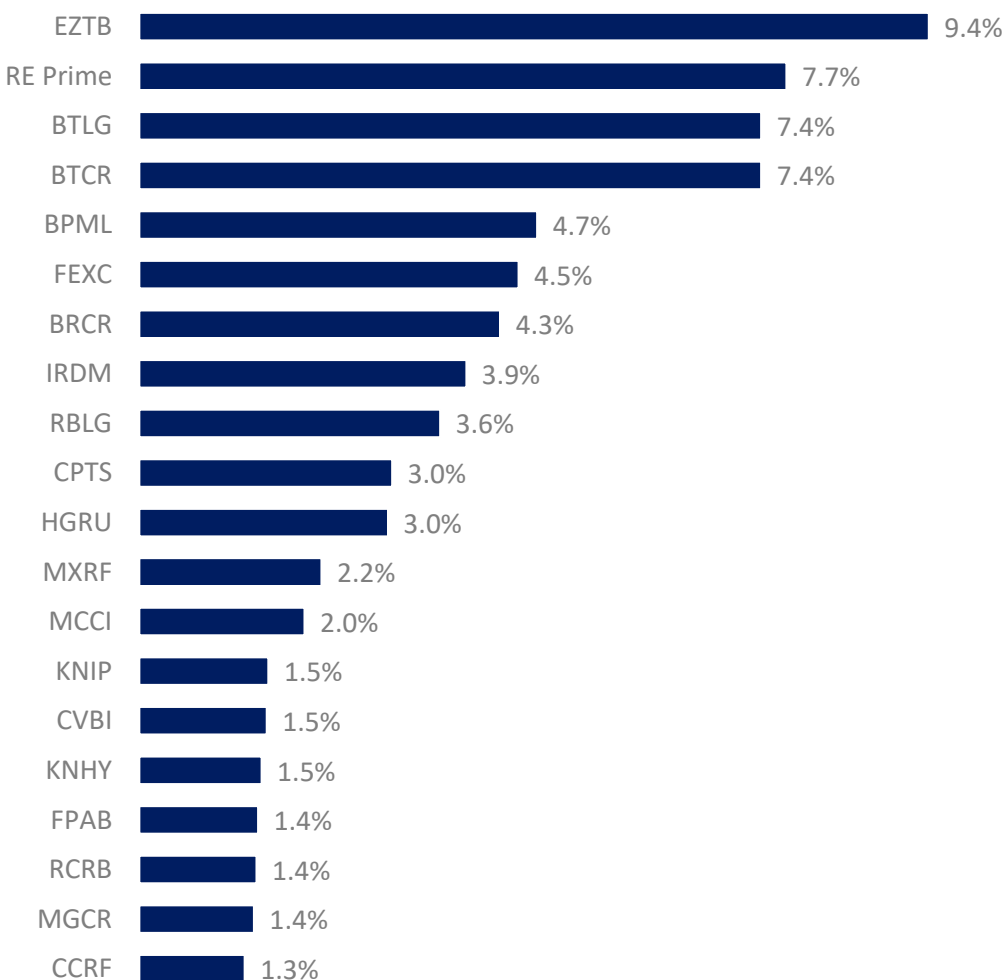
¹ (1) *Funds From Operations* é uma métrica utilizada para analisar o desempenho do FII. O valor do FFO compreende o resultado operacional líquido do portfólio, ou seja, qual seria o rendimento teórico no mês sem os resultados com a negociações de cotas no mercado secundário (ganho de capital)



Portfólio

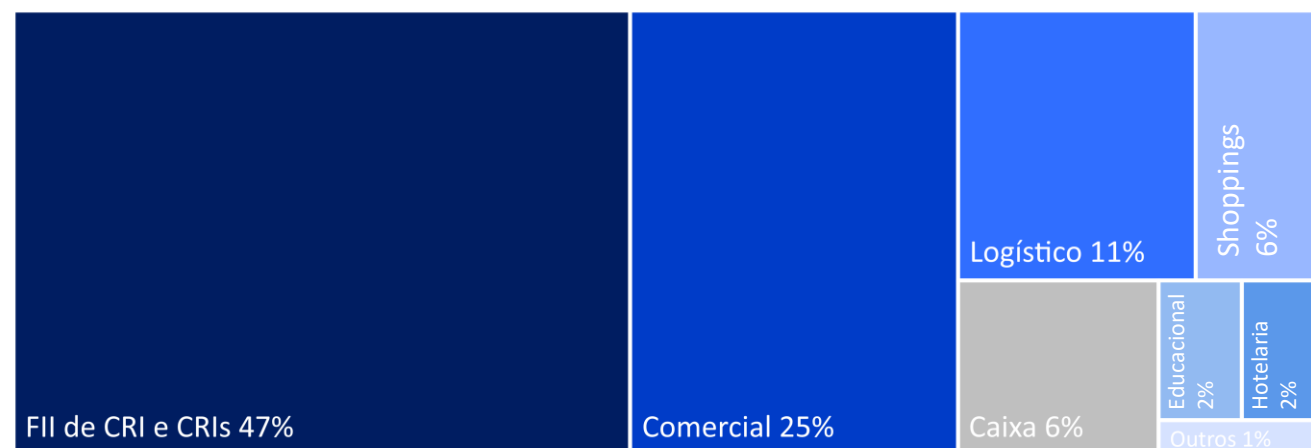
Top 20 FIs na carteira

(% PL) ¹



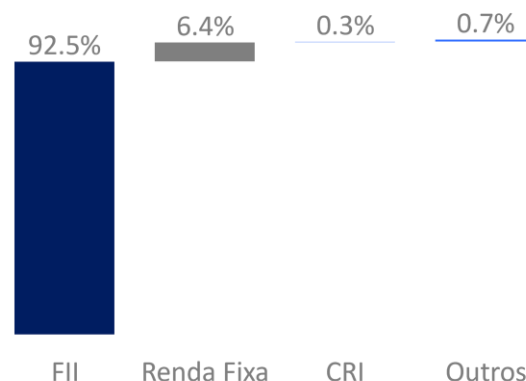
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)²



Carteira

(% Total Ativos)²



Estratégia

(% Total Ativos)²

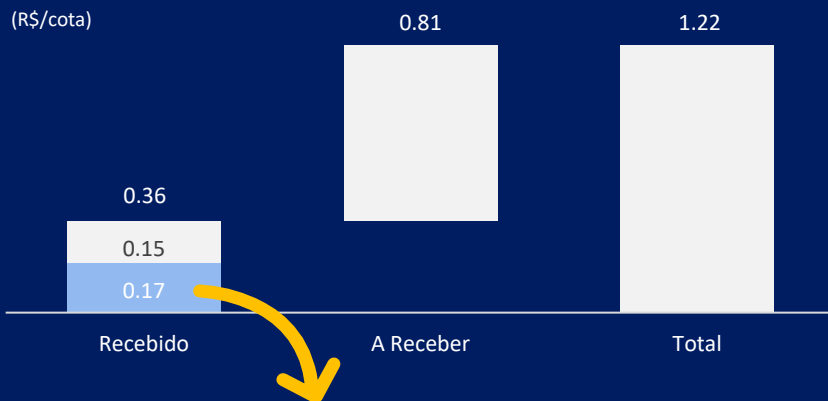


* (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem. FII RE Prime investe em cotas de EZTB;

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

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

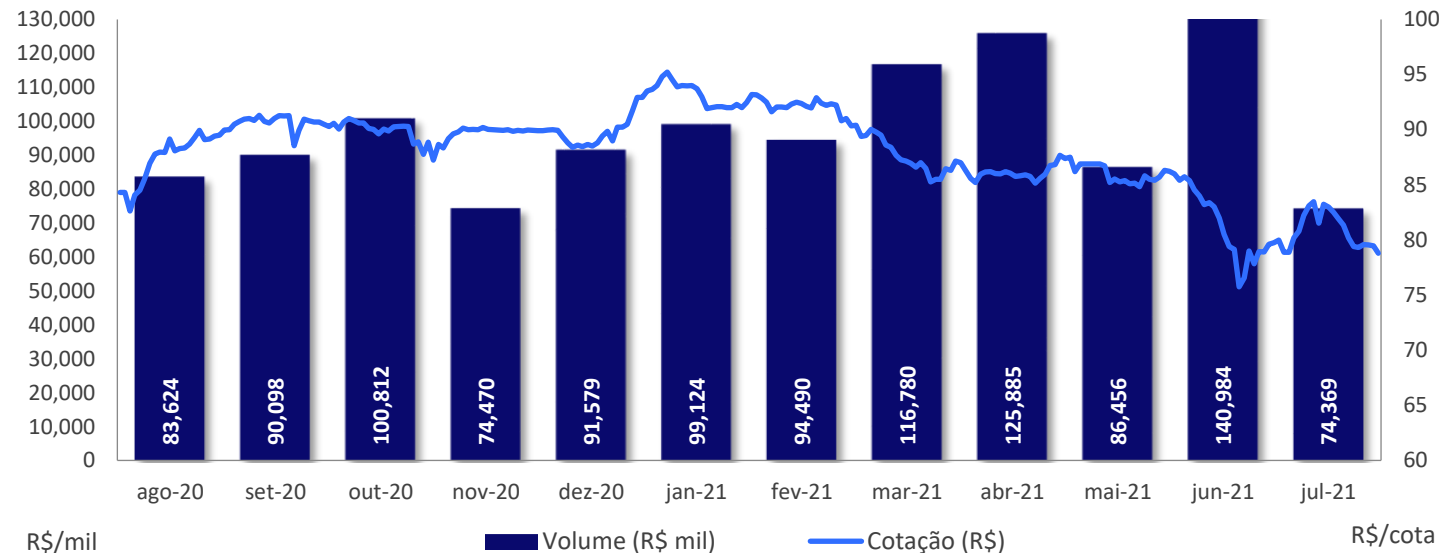


Em 19/11/2020 o BCFF divulgou Fato Relevante informando aos cotistas que uma provisão no valor de R\$4.2 milhões, referente ao recolhimento de IR sobre ganho de capital em operações com cotas de FILs, foram revertidos e poderão ser distribuídos aos cotistas.

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	2.8%	-10.0%	0.9%	7.6%	44.1%
IFIX	-2.5%	-1.6%	3.3%	6.6%	31.6%
CDI Líquido ²	0.3%	1.4%	2.1%	5.8%	11.5%
IBOV	-3.9%	2.3%	16.0%	18.3%	51.7%

* (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

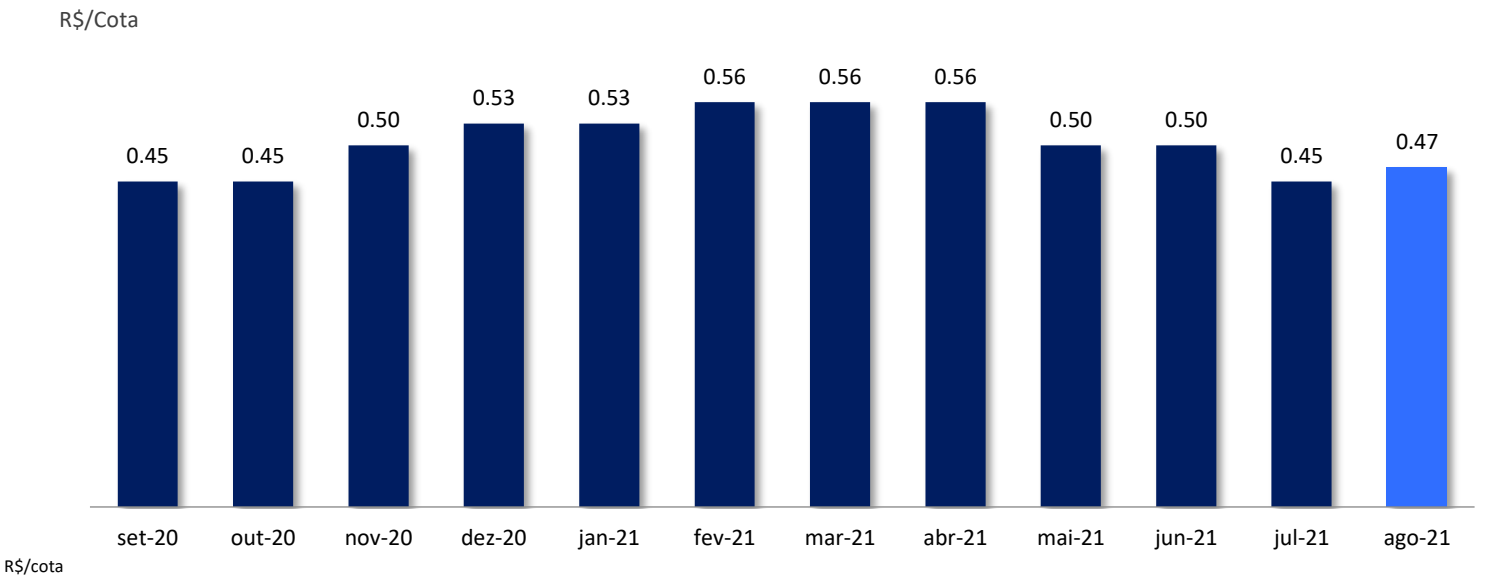
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto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

	Fev-21	Mar-21	Abr-21	Mai-21	Jun-21	Jul-21
Receitas	11,507,671	14,504,738	13,249,589	12,450,035	11,416,377	13,960,958
Rendimentos FII	8,592,252	7,501,867	7,164,970	7,628,908	7,342,696	8,326,389
Receita de ganho de capital	2,697,373	6,666,691	5,426,056	3,653,065	3,156,634	5,404,357
Renda Fixa	149,023	178,411	431,571	1,021,554	848,662	408,526
CRI	69,024	157,769	226,992	146,509	68,386	-178,314
Despesas do Fundo ⁱ	-631,211	-997,229	418,988	-451,881	-264,326	181,245
Despesas com IR	-572,680	-1,373,109	-1,181,516	-958,636	-819,549	-1,093,771
Reserva de Contingência	745,284	-606,720	-624,353	-551,976	-277,753	-
Resultado Líquido	11,049,064	11,527,680	11,862,708	10,487,542	10,054,750	13,048,432

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.