



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Agosto 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: 08/09/2021 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 15/09/2021 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0.50

Mês de referência: Agosto/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)

1,861

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

73.90

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

2,030

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

79.86

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0.50

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

8.1%

Investidores¹

287,251

FILs

66

CRIs

8

*ADTV*²
(R\$ milhões)

3.56

Portfólio Alocado

93%

Retorno
36 meses

31.0%

Mensagem aos Investidores

Macro

Em agosto/21, o BCFF distribuiu R\$ 0.50/cota aos seus investidores, um aumento de R\$0.03/cota em relação ao último mês. Este valor representa um *dividend yield* de 8.1% ao ano, com base na cota de fechamento do mês, ou ainda o equivalente a 166% do CDI¹ para o período.

O cenário internacional voltou a trazer preocupação a medida que avançam as contaminações pela variante Delta da COVID-19, em especial no sul dos EUA, região cujo ritmo de vacinação ainda segue abaixo da média nacional e se contrapõe ao cenário do norte do país, que aos poucos caminha a normalização das atividades com o retorno às aulas escolares no estado de NY, por exemplo. Observamos com cautela a movimentação de retorno aos escritórios das principais cidades americanas, pois ela deve servir de benchmarking sobre o que podemos esperar no Brasil.

Destacamos na China a política de “zero-infecção” adotada no país e que tem causado certa volatilidade no mercado como no caso do porto de Ningbo-Zhoushan, que permaneceu fechado por mais de uma semana após a confirmação de apenas um caso da doença e causou um efeito cascata de congestionamento dos portos ao longo das rotas da Ásia para a Europa. O cenário europeu trouxe grande otimismo nesse mês devido a aceleração do ritmo de vacinação no continente, que encerrou o mês de Agosto com 54% de sua população vacinada com ao menos uma dose², embora o BCE já tenha sinalizado, assim como o FED, que irá reduzir o ritmo de compra de ativos a mercado, podendo reduzir a expectativa de crescimento para 2021 e 2022.

No Brasil, a dinâmica fiscal seguiu mostrando melhora nos dados efetivos, já indicando uma tendência de que o orçamento do próximo ano apresente um superávit, o primeiro desde 2013, embora discussões sobre o risco fiscal sigam inflados no entorno da bilionária despesa com os precatórios. Destacamos nesse último mês o aumento da taxa Selic pelo COPOM em 100bps, atingindo 5.25%³ a.a. logo no início de agosto, em um movimento que deverá manter um ritmo acelerado até o final do ano, como medida de controle inflacionário dado que o IPCA acumulado já acumula 9.68%⁴ nos últimos 12 meses.

Apesar da alta de inflação no curto prazo e do aumento dos juros, acelerado ritmo de vacinação no Brasil, que alcançou 63.4%² da sua população com o menos uma dose, e a queda no número de casos e internações trazem 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 FIIs, que têm cada vez mais ganhado relevância na carteira dos investidores.



Seção do Investidor

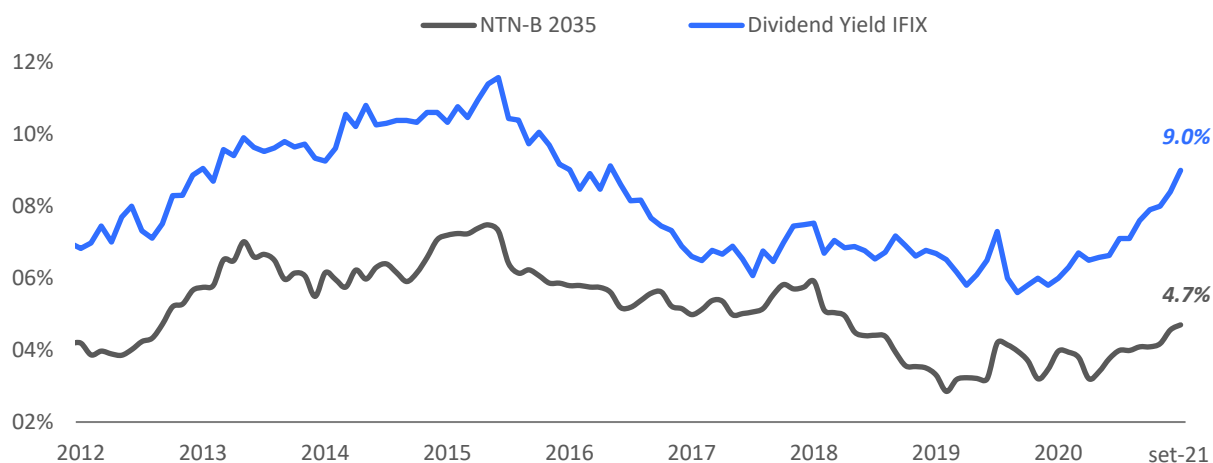
Cenário Econômico

O IFIX encerrou o mês com um retorno negativo de -2.7%¹, com destaque para os FOFs e FIIs de Logística que foram os mais afetados, performando -7.3%¹ e -6.7%¹ respectivamente, sendo que o índice acumula um resultado de -4.2%¹ no ano.

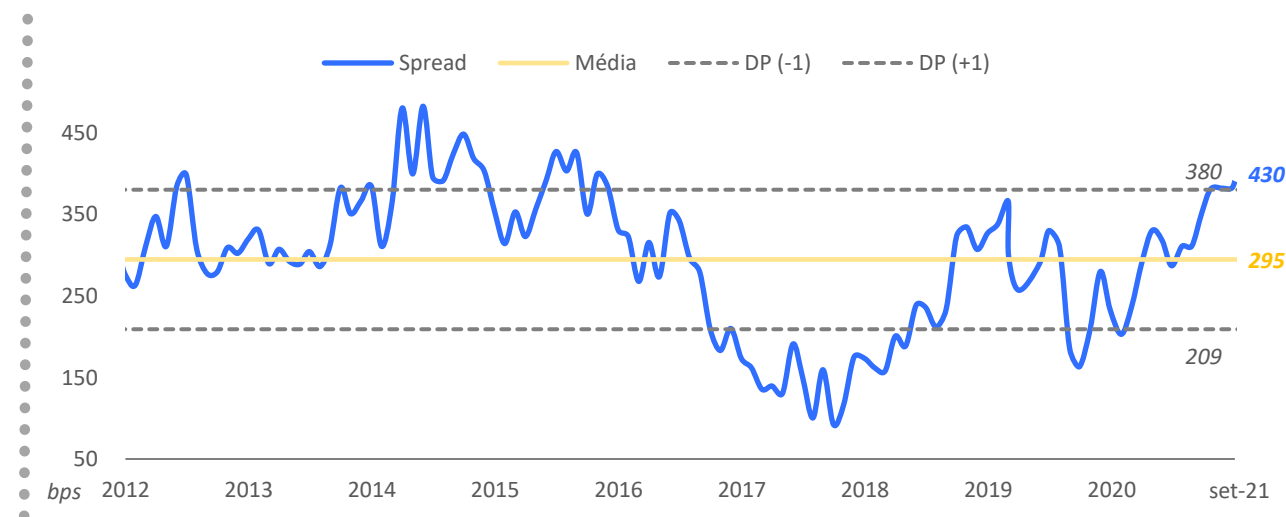
Essa queda do índice de FIIs pode em grande parte ser justificado por duas razões: i) embora o Brasil tenha avançado bem no processo de imunização da população, no último mês ocorreu uma percepção de piora no cenário macroeconômico, com o aumento da taxa de juros e da alta dos indicadores de inflação, que pode ser sintetizado pela abertura das NTN-Bs e ii) pela vertente imobiliária, observamos um aumento considerável do prêmio de risco dos FIIs de 200bps em agosto de 2020 para mais de 400bps em 2021, de forma que atualmente o spread sobre a NTN-B se encontra em seu maior patamar desde 2016 e acima de um desvio padrão da média histórica. Esse prêmio atual fez com que o *dividendo yield* médio dos FIIs passasse de 7.0% para aproximadamente 9.0% nos últimos 12 meses.

Ao analisar ambos fatores, é razoável supor que a estagnação dos investimentos em renda variável deve-se mais às incertezas políticas e um movimento conjuntural de aversão ao risco do que apenas a abertura da curva de juros, dado que há perspectiva positiva da melhora do carregamento dos fundos para os próximos meses com o cenário econômico mais favorável com o avanço da vacinação e imunização completa da população.

NTN-B 2035 vs Dividend Yield IFIX



Prêmio de Risco IFIX sobre NTN-B 35



Seção do Investidor

Mercado de FIIs

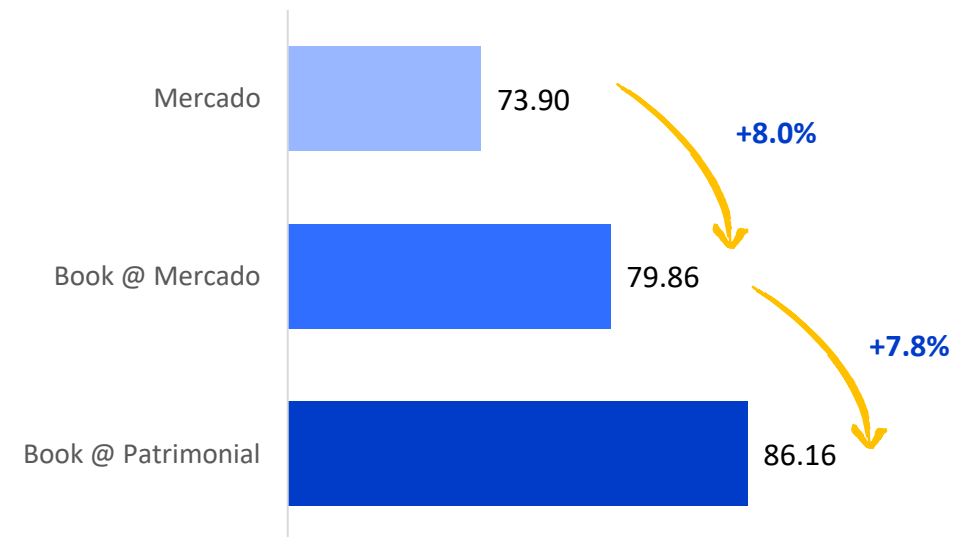
Uma característica importante ao se analisar o mercado de Fundos Imobiliários é entender como é feita a precificação dos fundos. Ao contrário dos fundos multimercado ou de ação por exemplo, em que o investidor adquire a cota do fundo ao seu “fair value” com base na cota patrimonial, os FIIs seguem uma dinâmica diferente: As cotas são negociadas em bolsa, assim como a ação de uma empresa, e são precificadas pelos investidores levando em conta fatores como sua expectativa de dividendos futuros, potencial ganho de capital, liquidez e etc, de forma que cada FII possua um valor a mercado e outro contábil, esse apurado pela administradora e divulgado mensalmente.

Os FIIs de Tijolo, como de uma laje corporativa, shopping ou galpão logístico, possuem uma cota patrimonial com base em laudos de avaliação profissionais, porém que não precisa coincidir com o valor a mercado desta mesma cota, valor pelo qual um investidor pode adquiri-la no mercado.

O BCFF, assim como na visão de uma pessoa física que vai a mercado adquirir suas cotas, possui como marcação a valor de mercado de todos os FIIs que compõe seu portfólio, sem que haja qualquer derivada direta com o valor patrimonial dos fundos investidos.

Entretando, ao realizarmos a análise de considerar ao valor patrimonial a cota dos FIIs que são investidos pelo BCFF, chegamos a uma cota de R\$86.16, uma variação de 7.8%, o que nos dá uma perspectiva positiva sobre o potencial de valorização da carteira.

Marcação Cota BCFF



Seção do Investidor

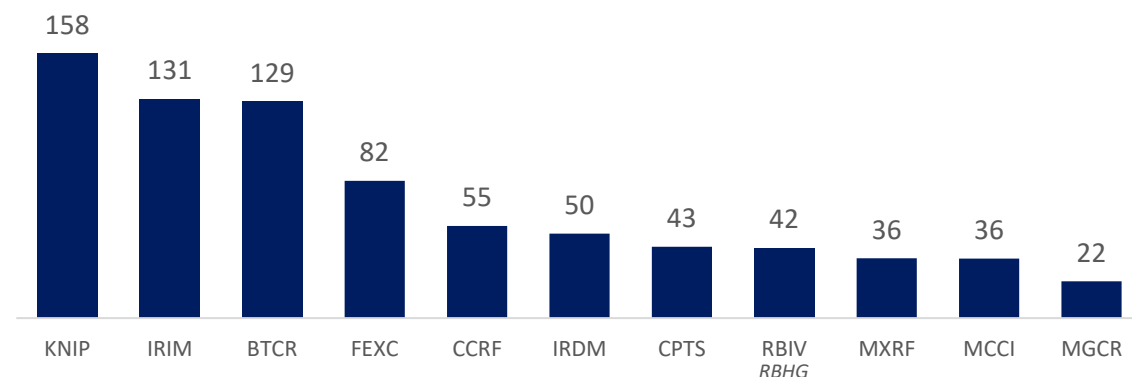
Estratégia de Alocação

Se o cenário econômico mais favorável é fruto do esforço pela vacinação da população e retomada das atividades, há crescente preocupação com a inflação, que teve a maior alta no mês de agosto dos últimos 21 anos, alcançando 0.87%¹.

Assim como comunicamos no [Relatório Gerencial de Julho/2021](#), o BCFF adotou uma estratégia de alocação focada em ativos de crédito em meio a perspectiva de aumento de inflação e uma maior volatilidade de mercado. Os recursos captados na 10ª emissão de cotas, liquidada em maio deste ano, foram destinados na aquisição de Novos FIIs de CRI e CRIs, buscando uma maior resiliência para sua geração de caixa e com foco no aumento do FFO², na qual o fundo partiu de uma participação dos FIIs de CRI/CRI em sua carteira de cerca de 32% do seu PL em no final de 2020 para uma participação projetada de 60% para os próximos meses.

Dentre os FIIs investidos, destacamos a tese do [IRIM11](#), da gestora Iridium, o qual o BCFF atuou como âncora de sua primeira emissão. Mais detalhes sobre a tese serão explorados nos próximos relatórios.

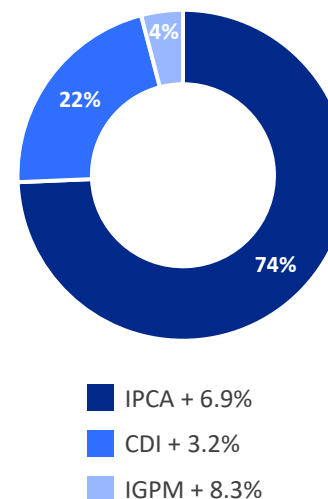
Principais FIIs de CRI investidos – R\$ mm



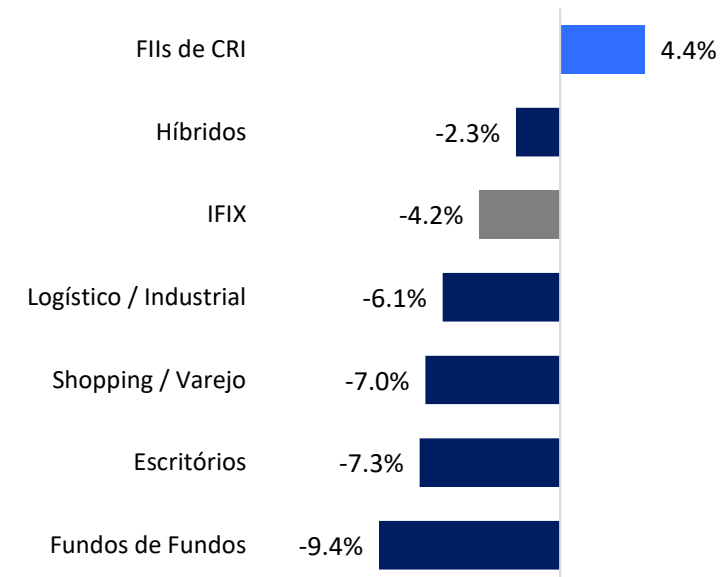
A carteira de FIIs de CRI do BCFF é constituída indiretamente por mais de 320² CRIs investidos, que em sua grande maioria são *high grade*, se traduzindo em uma estrutura de risco baixa e pulverizado.

Abaixo abrimos a composição dos CRIs que compõe o portfolio de FIIs Fundo, segregando por indexador e *spread* médio:

Distribuição de Indexadores Portfólio FIIs de CRI BCFF (% do total investido)



Retorno YTD por Segmento



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 agosto/21, o BCFF distribuiu R\$0.50/cota a todos seus cotistas, um aumento de 6% em relação ao mês anterior.

Nesse mês o Fundo apresentou um expressivo aumento do seu FFO¹ em R\$0.11/cota, uma variação de +31% em relação ao mês anterior. Como comentado na última carta, o aumento do resultado recorrente do BCFF é fruto da estratégia da gestora em reduzir a participação da frente de *trading* na composição dos dividendos para os próximos meses, em que projeta-se um cenário econômico mais desafiador e de maior volatilidade. Ressaltamos ainda que parte dos investimentos com os recursos da 10ª emissão de cotas, embora já tenham sido liquidados, ainda estão em seu período de *ramp-up* e deverão retornar seu potencial máximo nos próximos meses. Em linha com a estratégia do FFO, o Fundo obteve um resultado com operações no mercado secundário de R\$ 0.02/cota.

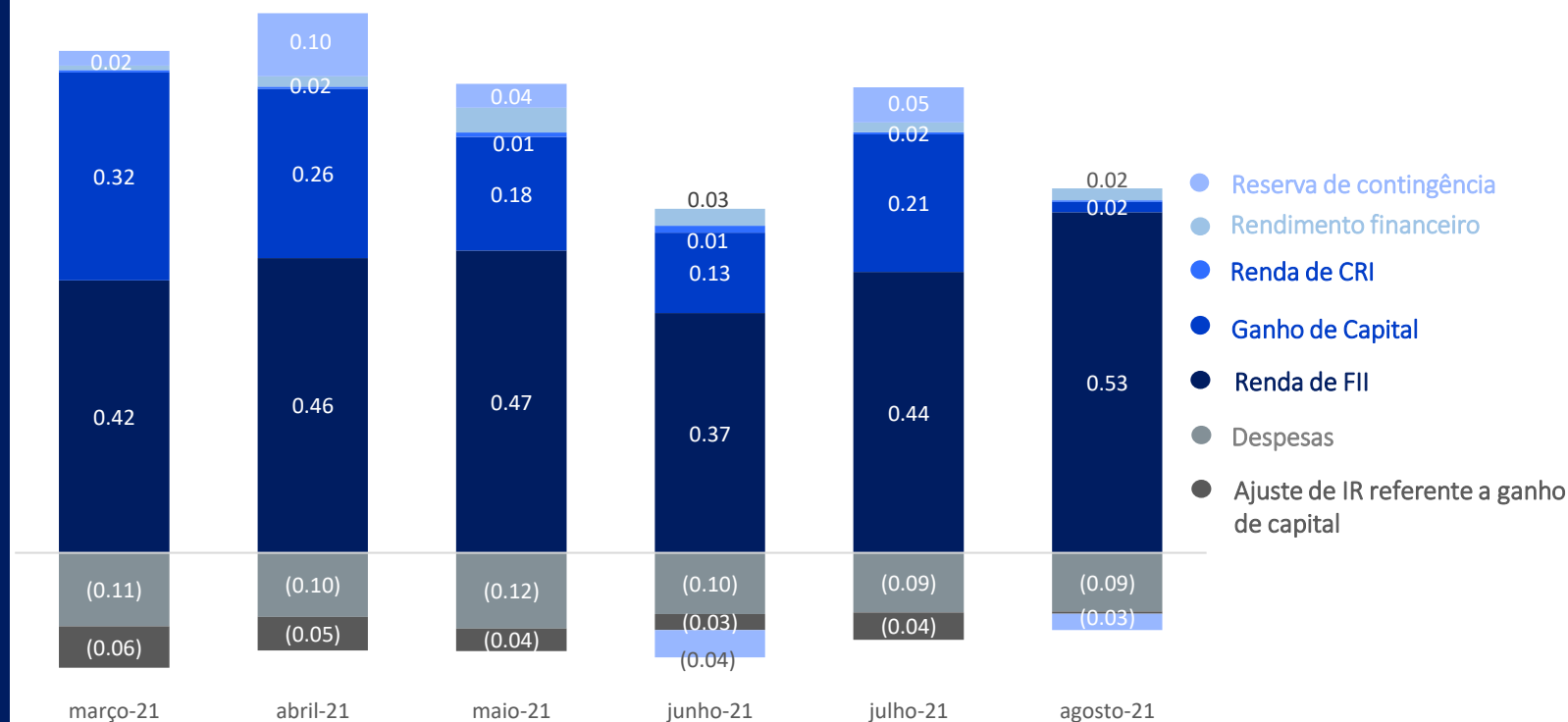
Com o aumento do FFO pelos novos investimentos realizados pelo Fundo, o fundo deverá estar mais resiliente em sua geração de resultado durante períodos de maior volatilidade no mercado. Ressaltamos ainda uma redução no rendimento com renda fixa no Fundo, isso devido ao menor caixa disponível, já que o portfólio manteve-se mais de 90% alocado durante todo o mês.

O BCFF encerrou mês com uma reserva de contingência de R\$9.6mm, o equivalente a R\$0.38/cota, já considerando a nova base de cotas do Fundo.

Mesmo com o resultado acumulado no IFIX de -4.2% nesse ano, os FIIs seguem atraindo a atenção dos investidores, que contou com 290² mil novos cotistas este ano. O BCFF é atualmente top #3 FIIs com maior quantidade de investidores, tendo crescido mais de 12% da sua base em 2021.

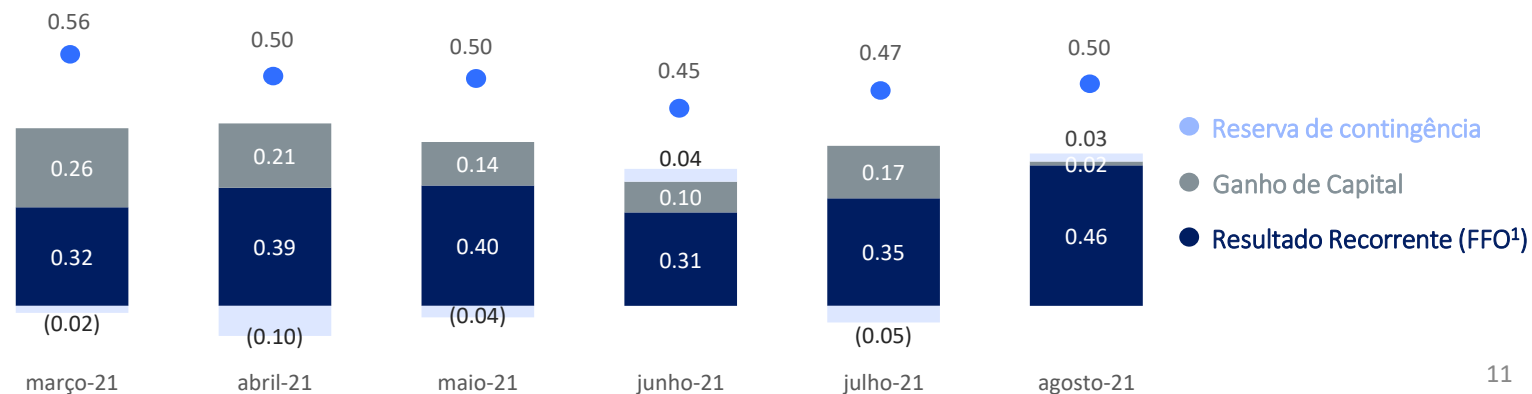
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



Rendimentos

(R\$/cota)

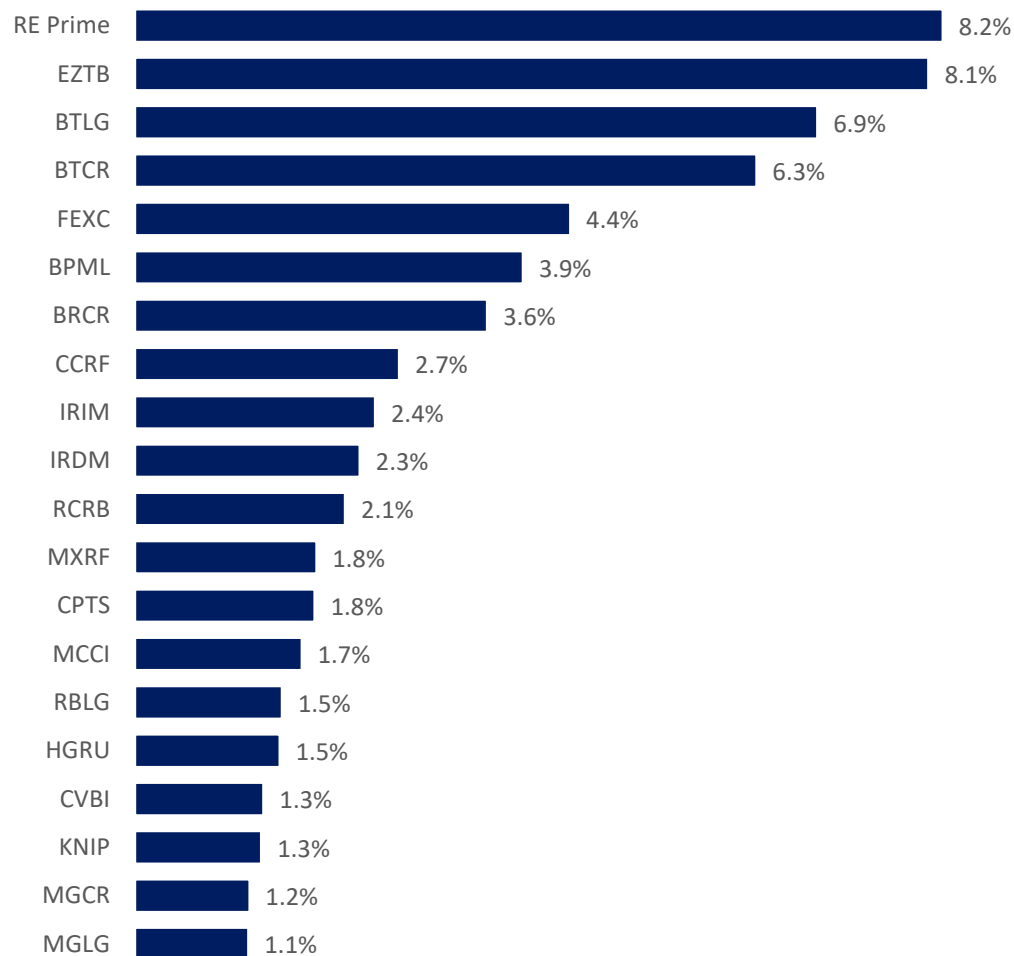


* (1) *Funds From Operations* é uma métrica utilizada para analisar o desempenho do FII. O valor do FFO compreende o resultado operacional líquido do portfólio, ou seja, qual seria o rendimento teórico no mês sem os resultados com a negociação de cotas no mercado secundário (ganho de capital); (2) Relatório FIIs B3, agosto/2021.

Portfólio

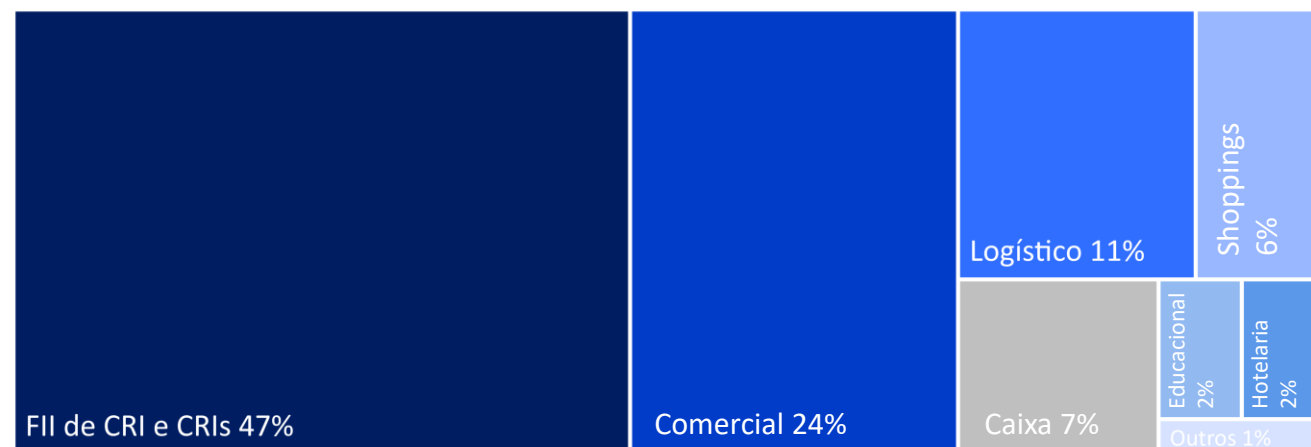
Top 20 FIs na carteira

(% PL) ¹



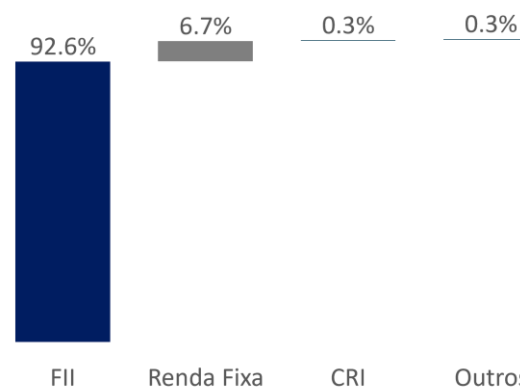
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)²



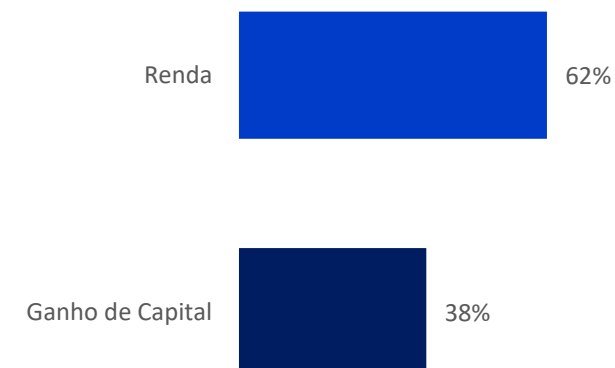
Carteira

(% Total Ativos)²



Estratégia

(% Total Ativos)²

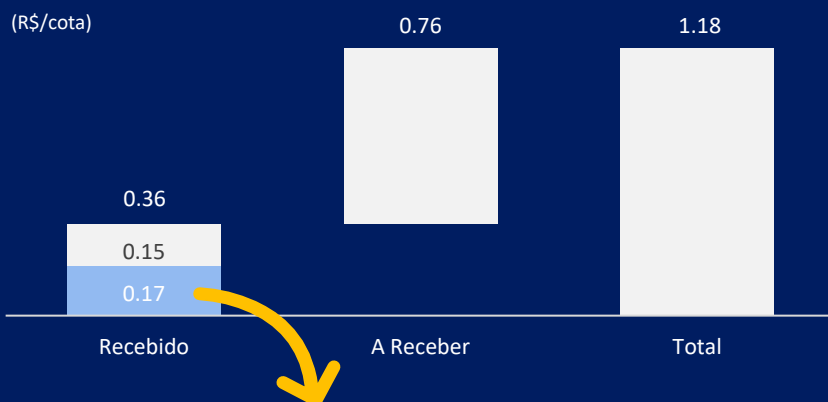


* (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem. FII RE Prime investe em cotas de EZTB;

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

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

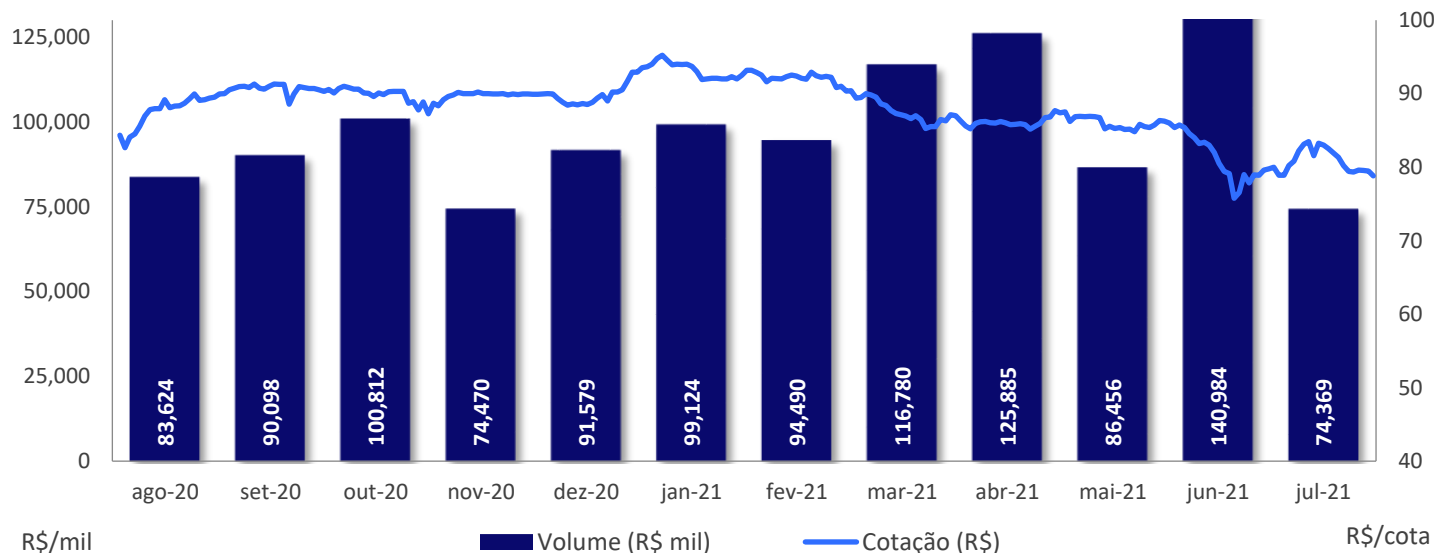


Em 19/11/2020 o BCFF divulgou Fato Relevante informando aos cotistas que uma provisão no valor de R\$4.2 milhões, referente ao recolhimento de IR sobre ganho de capital em operações com cotas de FIL's, foram revertidos e poderão ser distribuídos aos cotistas.

Esse valor equivale a R\$0.21/cota e 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	-6.6%	-15.9%	-11.2%	1.2%	31.0%
IFIX	-2.7%	-4.2%	-1.2%	3.4%	28.5%
CDI Líquido ²	0.4%	1.8%	2.3%	6.1%	11.4%
IBOV	-2.5%	-0.2%	19.5%	16.7%	54.9%

* (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

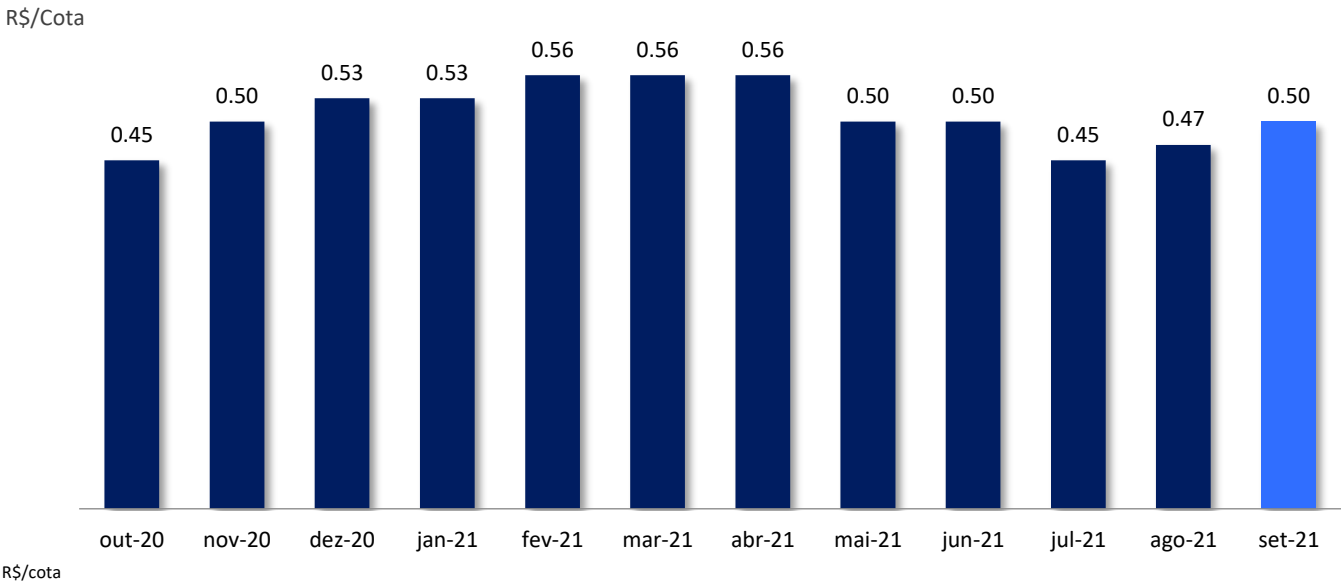
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto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

	Mar-21	Abr-21	Mai-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21
Receitas	14,504,738	13,249,589	12,450,035	11,416,377	13,960,958	10,729,929
Rendimentos FII	7,501,867	7,164,970	7,628,908	7,342,696	8,326,389	9,747,049
Receita de ganho de capital	6,666,691	5,426,056	3,653,065	3,156,634	5,404,357	401,863
Renda Fixa	178,411	431,571	1,021,554	848,662	408,526	494,413
CRI	157,769	226,992	146,509	68,386	-178,314	86,605
Despesas do Fundo ⁱ	-997,229	418,988	-451,881	-264,326	181,245	1,395,798
Despesas com IR	-1,373,109	-1,181,516	-958,636	-819,549	-1,093,771	-104,920
Reserva de Contingência	-606,720	-624,353	-551,976	-277,753	-	-601,040
Resultado Líquido	11,527,680	11,862,708	10,487,542	10,054,750	13,048,432	11,419,766

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.