



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Dezembro 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: 07/01/2021 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 14/01/2021 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0,542/cota

Mês de referência: Dezembro/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:

25.186.378

Código de Negociação:

BCFF11

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em geral

Destaques Financeiros

Valor de
Mercado¹
(R\$ milhões)

1.932

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

70,71

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

1.990

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

79,04

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,542

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

9,2%

Investidores¹

284.472

FILs

65

CRIs

11

*ADTV*²
(R\$ milhões)

2,60

Portfólio
Alocado¹

99%

Retorno
no mês

9,8%

Mensagem aos Investidores Macro

Na competência dezembro/21, o BCFF distribuiu R\$ 0,542/cota aos seus investidores, um aumento de 8% em relação ao mês anterior. Este valor representa um *dividend yield* de 9,2% ao ano, com base na cota de fechamento do mês, equivalente a 129% do CDI¹ para o período.

No cenário externo, o destaque continuou sendo a nova variante Ômicron. Apesar da tendência de alta de casos de covid na Europa e nos EUA confirmar que se trata de uma variante com uma maior capacidade de propagação, os dados já permitem concluir que é uma variante menos agressiva. Ainda como destaque internacional, como antecipado nos últimos relatórios, o FED (Banco Central Americano) acelerou o ritmo de redução do programa de compra de ativos. Além disso, a mediana das projeções dos membros do FED para a taxa de juros mostrou 3 altas para 2022, sugerindo que o comitê está mais próximo de começar o processo de retirada de estímulo. Seguimos atentos aos reflexos da movimentação do mercado internacional no mercado local, pois a alta dos juros nos mercados desenvolvidos podem impactar desde o fluxo de investimentos estrangeiros no Brasil até a expectativa de crescimento do PIB e o mercado imobiliário nacional.

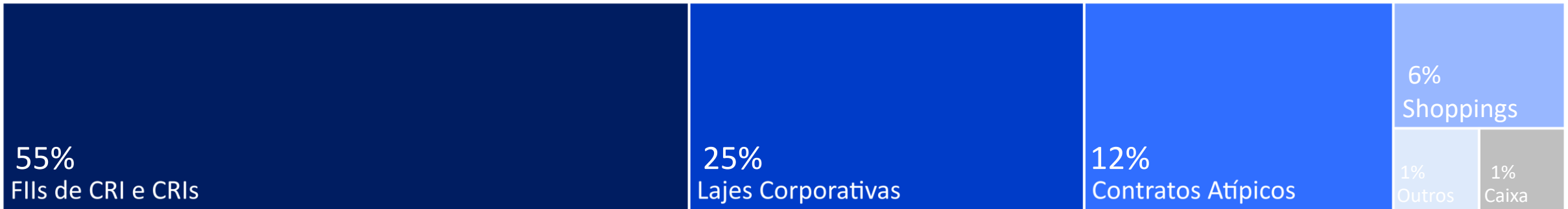
No Brasil, o destaque foi o IPCA de novembro, que embora tenha vindo 0,14% abaixo do esperado pelo mercado, registrou a maior alta para o mês desde 2015 e segue com acumulado de 10,7% em 12 meses. A inflação elevada em 2021 deve impactar os reajustes de diversos preços em 2022, como exemplo o IPVA, planos de saúde, dentre outros produtos e serviços que dependem da inflação passada, sustentando a previsão de alta da inflação para o próximo ano. Com esse cenário, é esperado que o Banco Central eleve a taxa Selic em 150 pontos base na reunião de fevereiro, como indicado na ata da última decisão, e que sinalize mais uma alta da mesma magnitude para março, levando a Selic para 12,25%. O comitê indicou que irá perseverar em sua estratégia até que se consolide o processo de ancoragem das expectativas ao redor de suas metas.

Mantemos nossa perspectiva otimista para o mercado imobiliário no médio e longo prazos. Mesmo considerando a alta na taxa de juros nos próximos meses, esperamos que os fundos imobiliários continuem com uma boa relação risco retorno vs outras classes de ativos, permanecendo como o principal veículo de investimento em ativos reais. Embora no curto prazo as incertezas em relação ao cenário político e o risco fiscal brasileiro possam trazer volatilidade ao mercado, temos uma janela de oportunidades na aquisição de FIs a preços convidativos, abaixo de seu custo de reposição. É preciso seguir acompanhando o cenário macro, da movimentação da curva de juros, mas sem deixar de lado a análise micro de cada mercado imobiliário, de forma que a situação econômica seja analisada em paralelo, pois uma alta de juros e inflação, acompanhada de uma economia forte, pode ser benéfica aos FIs.



Seção do Investidor

Principais estratégias do Fundo¹ % do ativo

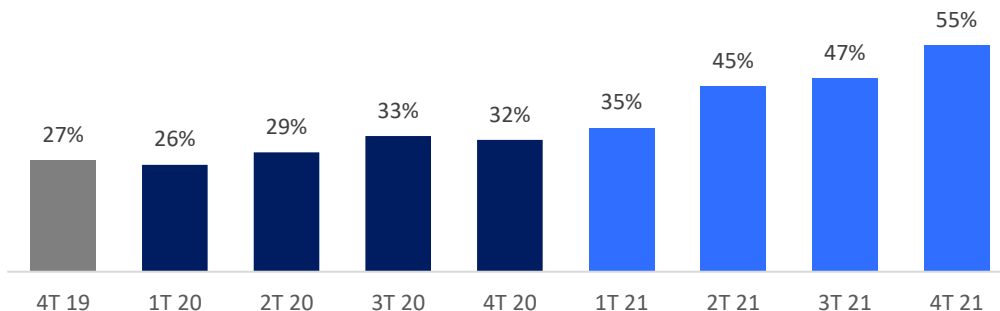


FII de CRI e CRIs

A participação desse segmento no portfólio do BCFF se manteve em linha com o mês anterior. A atual alocação representa o maior valor dos últimos 4 anos no portfólio do Fundo.

FIIs de CRI tornam a carteira do Fundo mais defensiva tanto para a abertura da curva de juros quanto para a alta dos índices de inflação e, nesse momento, seguem apresentando uma relação atrativa de risco e retorno, sendo o único segmento do IFIX que apresentou retornos positivos em 2021.

Histórico % FIIs de CRI e CRI no BCFF



Lajes Corporativas

A participação desse segmento aumentou no portfólio do BCFF devido à melhor performance dos fundos no mês de dezembro, que apresentaram alta de 11,2%. A alocação do BCFF é composta principalmente pela participação no EZTB e RE Prime, ambos detentores da EZ Tower, ativo AAA em uma das melhores regiões de São Paulo e com um *dividend yield* de 8,6% a.a.

Apesar dos possíveis impactos da COVID-19 nos escritórios, embasamos nossa tese na alocação em ativos de alta qualidade e com excelente localização, que historicamente se desempenharam de forma mais resiliente dentre os ciclos imobiliários.

Contratos Atípicos

O BCFF manteve em linha com o mês anterior a alocação neste segmento. O Fundo segue com sua estratégia de alocação de recursos em portfólios com boa localização e contratos com baixo risco de crédito.

Fundos com contratos de alocação de modalidade atípica possuem muitas maiores em uma eventual saída de locatário, característica que traz maior segurança na manutenção da taxa de ocupação dos imóveis.

Shoppings

Não houve alteração na alocação deste segmento da carteira

Caixa

O BCFF encontra-se com 99% de seu ativo alocado em FIIs ou em CRIs diretamente.

Resultado

Em dezembro/21, o BCFF gerou um resultado de R\$0,57/cota, distribuindo R\$0,542/cota aos seus investidores, o que representa um aumento de 8% em relação ao mês anterior.

O FFO¹ do Fundo teve um aumento de R\$0,04/cota para R\$0,56/cota, que representa uma variação total de +60% na comparação do início do semestre. Os aumentos consecutivos do FFO do BCFF são reflexo da estratégia do Fundo em realizar alocações principalmente em FIIs de CRI, que distribuem mensalmente a correção de inflação, tornando seu portfólio mais defensivo perante o cenário econômico mais desafiador e de maior volatilidade.

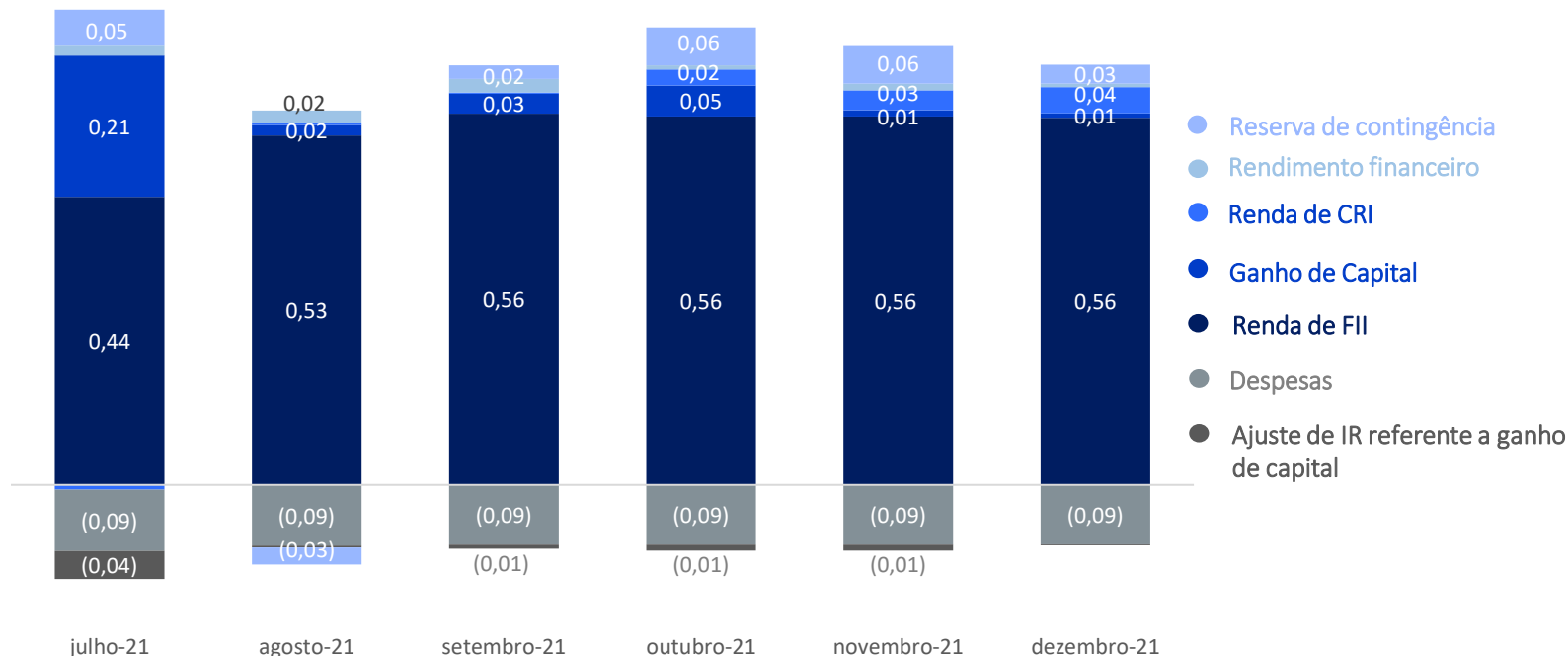
Destacamos ainda o aumento do resultado do Fundo com receitas de CRIs diretamente, que atingiu R\$0,04/cota nesse mês, um expressivo aumento em relação ao início do semestre. Esse resultado tende a ser maior nos próximos meses à medida que os CRIs investidos iniciarem seu fluxo de amortizações, quando será possível então reconhecer o resultado de correção monetária. Atualmente, o BCFF possui R\$142mm de seu portfólio investidos em CRIs.

A frente de *trading* do BCFF apresentou um resultado de R\$0,01/cota, em linha com o mês anterior. Apesar da alta do IFIX em 8,8% nesse mês, o índice ainda cumula baixa de -2,3% no ano, de forma que diversas posições investidas do Fundo estão depreciadas encontram-se abaixo de seu potencial de retorno, não tendo atingido o momento de desinvestimento. As receitas financeiras do BCFF também apresentaram resultado de R\$0,01/cota, que pesar da maior rentabilidade das aplicações de caixa com a alta da SELIC, este encontra-se em seu patamar mínimo.

O BCFF encerrou mês com uma reservas gerenciais e de contingência que somadas representam R\$13,3mm, o equivalente a R\$0,66/cota

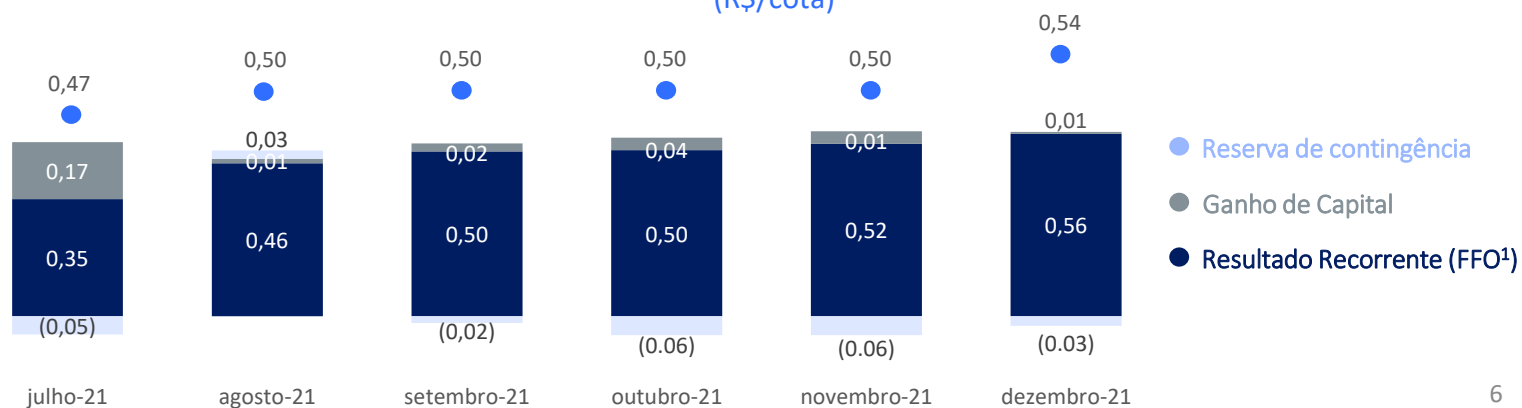
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



Rendimentos

(R\$/cota)

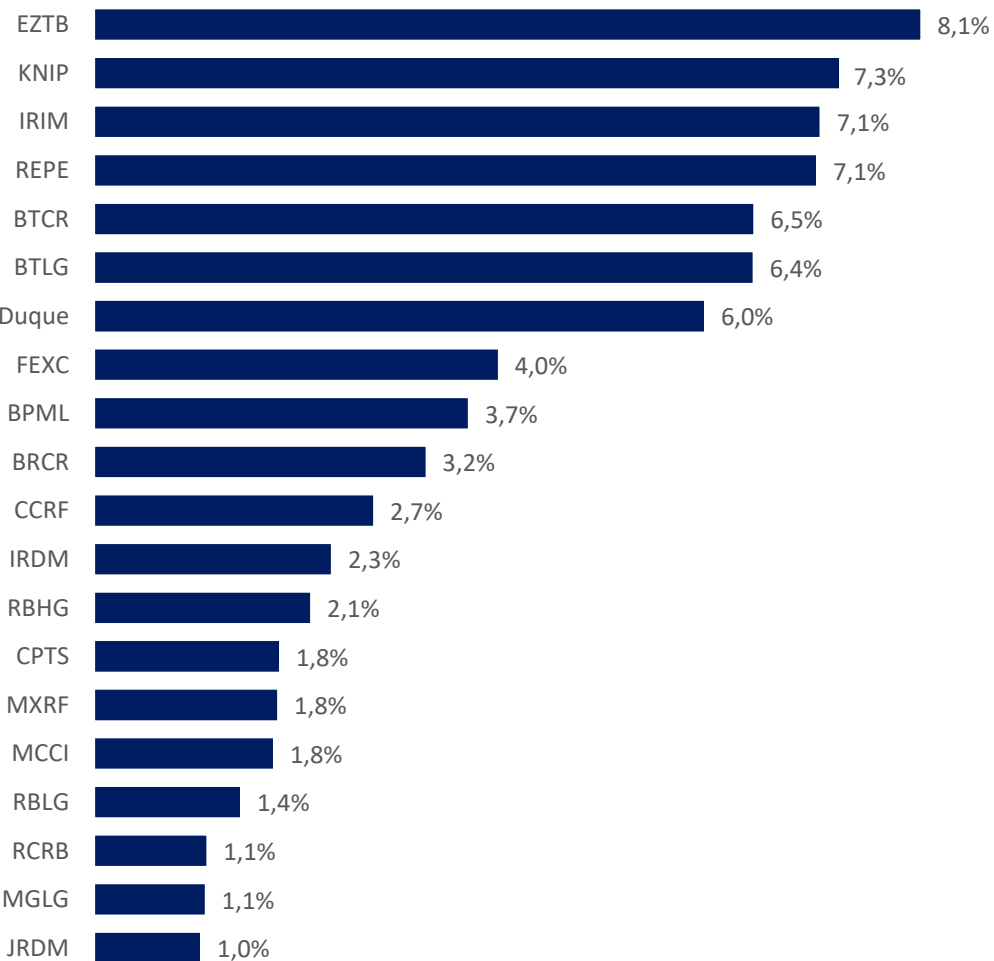


* (1) *Funds From Operations* é uma métrica utilizada para analisar o desempenho do FII. O valor do FFO compreende o resultado operacional líquido do portfólio, ou seja, qual seria o rendimento teórico no mês sem os resultados com a negociação de cotas no mercado secundário (ganho de capital);

Portfólio

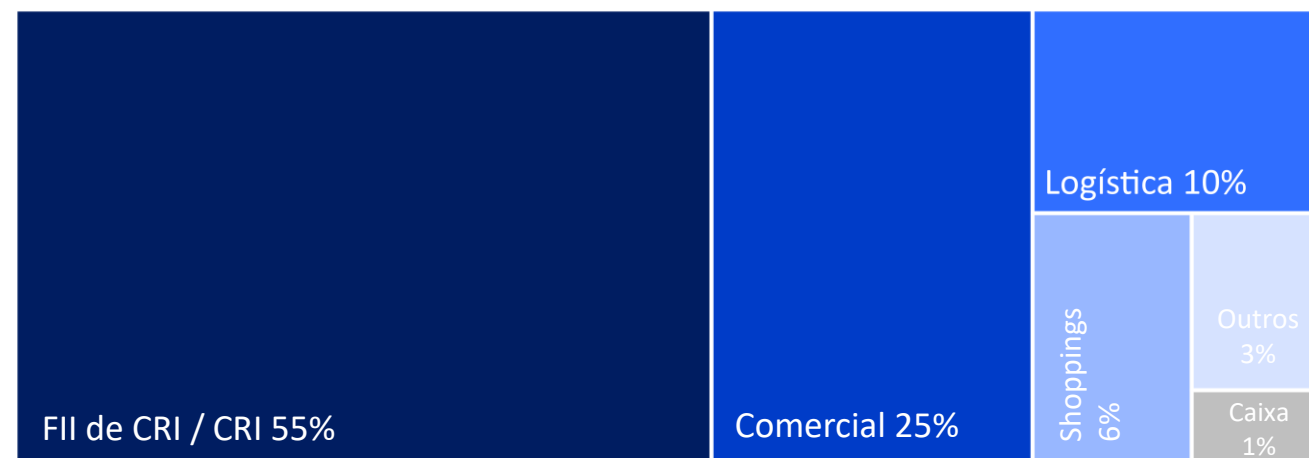
Top 20 Investimentos na carteira

(% PL) ¹



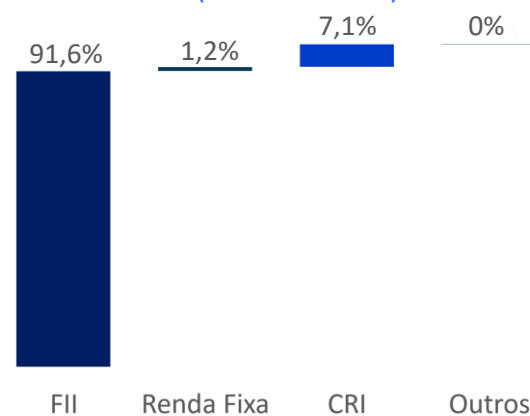
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



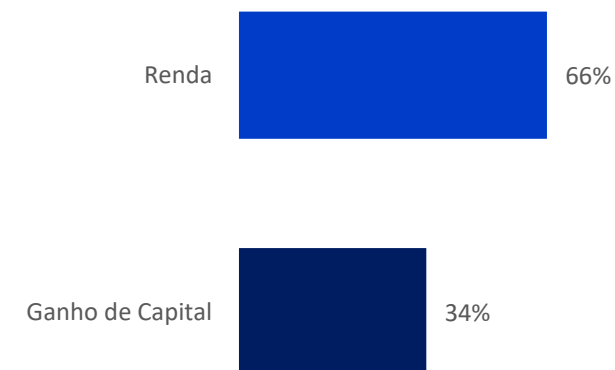
Carteira

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)

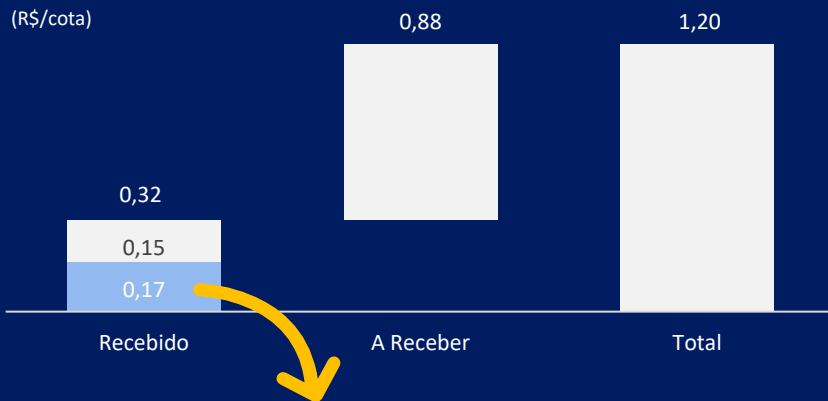


* (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem. FII RE Prime investe em cotas de EZTB;

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

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

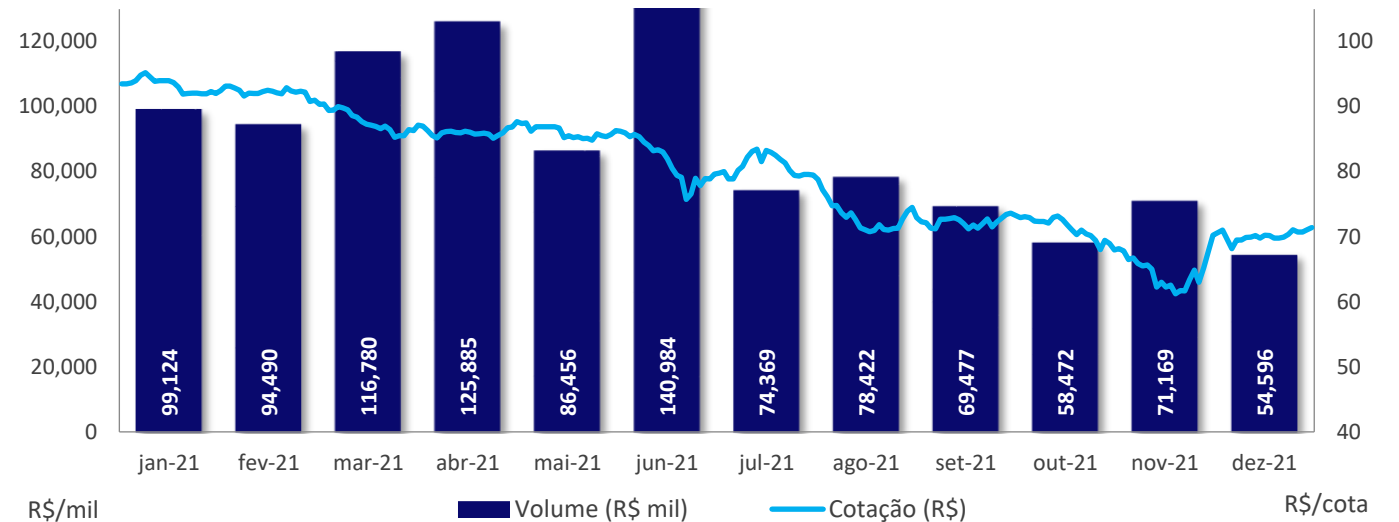


Em 19/11/2020 o BCFF divulgou Fato Relevante informando aos cotistas que uma provisão no valor de R\$4,2 milhões, referente ao recolhimento de IR sobre ganho de capital em operações com cotas de FII's, foram revertidos e poderão ser distribuídos aos cotistas.

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	9,8%	-17,2%	-17,2%	-18,7%	13,7%
IFIX	8,8%	-2,3%	-2,3%	-12,3%	19,3%
CDI Líquido²	0,6%	3,7%	3,7%	6,2%	11,6%
IBOV	2,9%	-11,9%	-11,9%	-9,4%	19,2%

* (1) Valor referido representa uma expectativa, cujo repasse ao cotista se encontra pendente de confirmação.

Contatos

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

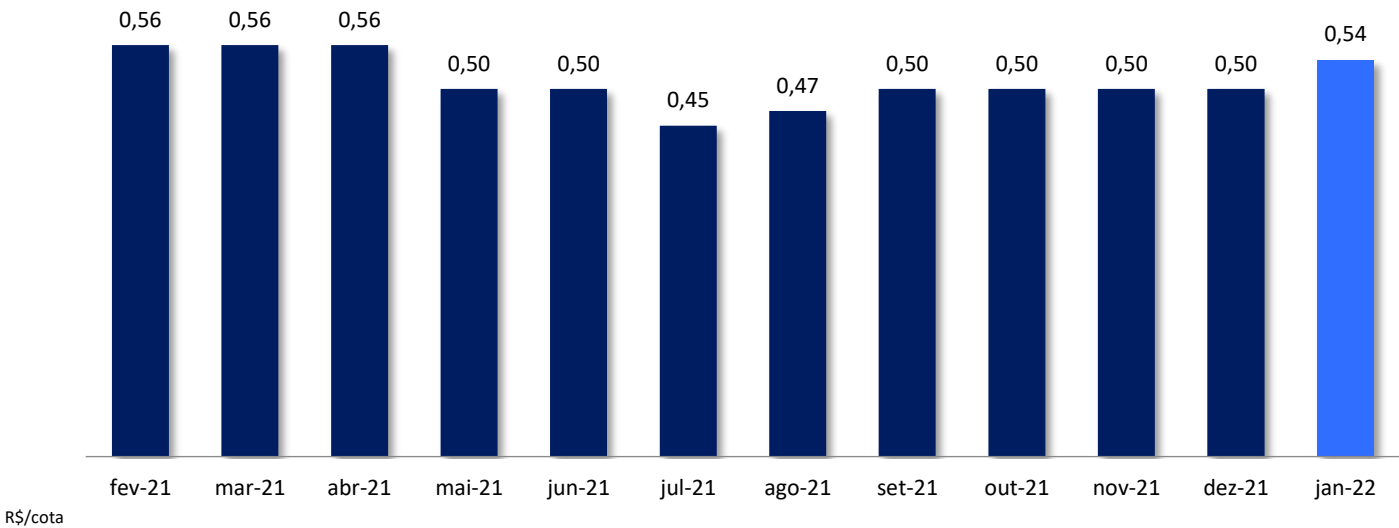
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto 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 resultados¹

	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
Receitas	10.729.929	11.750.908	13.286.677	13.207.089	14.497.296
Rendimentos FII	9.747.049	10.424.009	11.066.262	11.719.616	13.155.658
Receita de ganho de capital	401.863	758.588	1.193.672	203.247	169.714
Renda Fixa	494.413	542.203	420.627	334.801	168.569
CRI	86.605	26.108	606.117	949.425	1.003.354
Despesas do Fundo	-2.319.871	-2.285.368	-2.280.540	-2.226.067	-2.271.096
Despesas com IR	-104.920	-178.637	-490.308	-172.347	-67.339
Reserva de Contingência	601.040	-	651.957	659.015	703.402
Resultado Líquido	11.419.766	13.141.796	12.387.179	12.521.285	13.364.653

Histórico de Distribuição²



Nota: (1) Competência contábil ajustado pelo caixa; (2) Base Caixa.