



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Janeiro 2022



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: 07/02/2022 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 14/02/2022 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0,54/cota

Mês de referência: Janeiro/2022

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)

1.823

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

72,40

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

1.975

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

78,44

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,54

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

9,0%

Investidores¹

291.155

FILs

65

CRIs

11

*ADTV*²
(R\$ milhões)

4,14

Portfólio
Alocado¹

97%

Retorno
no mês

3,2%

Mensagem aos Investidores Macro

Em janeiro de 2022, o BCFF pagou R\$ 0,54/cota aos seus investidores, em linha com o mês anterior. Este valor representa um *dividend yield* de 9,0% ao ano, com base na cota de fechamento do mês, ou ainda o equivalente a 126% do CDI¹ para o período.

No cenário externo, o destaque de janeiro foi a inflação nos EUA, que atingiu alta de 7,5% nos últimos 12 meses, o maior valor dos últimos 40 anos. Apesar de já esperado pelo mercado, a alta inflação têm indicado uma recuperação mais rápida em meio à pandemia da COVID-19, que deve ainda mais acelerar o processo de *tapering* (retirada dos estímulos à economia pelo FED) e de aumento da taxa de juros ao longo de 2022. Diante de uma postura mais *hawkish*, é esperado um aumento de 1,50% na taxa de juros, com aumentos sucessivos de 0,25% anunciadas nas reuniões do FOMC. A movimentação na curva de juros dos EUA traz grande impacto na economia brasileira, afetando também por aqui nossa curva de juros e o fluxo de capital estrangeiro, uma vez que o custo de oportunidade de se investir no Brasil se torna maior. Seguimos atentos a toda análise macro e impactos no mercado local e imobiliário, que será refletida nas estratégias e alocações do BCFF.

Em relação à pandemia, em janeiro observamos um grande aumento no número de casos, beirando a média de 200 mil confirmações ao dia, o maior valor desde o início da pandemia. No entanto, apesar da alta no caso de mortes, este foi consideravelmente inferior a outros períodos da pandemia com menor número de casos positivos. Segundo especialistas, essa relação foi resultado da alta taxa de vacinação no Brasil (82% da população vacinada com ao menos 1 dose, 72% com 2 doses)² e da variante ômicron, que se provou ser menos letal e com maior poder de infecção do que as outras variantes já detectadas.

No Brasil, novamente o destaque foi o IPCA, que em janeiro avançou 0,54%, o maior valor desde 2016 para o mês, com acumulado e 10,38% para os últimos 12 meses. Esse valor foi influenciado principalmente pelos setores de alimentação e bebidas, que tiveram alta de 1,11% na composição do índice. Embora o valor tenha sido ligeiramente abaixo do previsto pelo mercado e apesar das sucessivas altas da Selic, é esperado que a inflação permaneça ainda acima da meta do Banco Central para este ano. Nesse cenário, reforçamos a estratégia de alocação do BCFF em FIs de CRI e CRIs (54% da carteira), trazendo retornos consistentes e de menor volatilidade para o fundo, alinhado com a proteção do capital investido e a geração de valor no longo prazo.

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: Oportunidade diante do cenário de juros

O prêmio de risco encontra-se em patamares máximos históricos, 2x acima do desvio padrão do mercado

Mercado de FIIs

- *Dividend Yield* dos FIIs @10,5% representa o maior valor em 4 anos
- Spreads se encontram mais de 250 bps acima da média histórica

Análise do Ciclo Imobiliário

- O custo de oportunidade dos FIIs está no mais alto patamar dos últimos anos, na visão do BCFF. A relação risco vs retorno continua favorável para o investimento em FIIs de CRI e CRIs diretamente, que estão apresentando carregos superiores a 16% a.a., em linha com a atual estratégia do fundo, que hoje representa 54% dos ativos investidos do fundo
- A retomada da atividade econômica deve aquecer diversos setores da economia, com reflexo na ocupação dos escritórios e nas vendas dos shoppings, que já superaram patamares de 2019. Atualmente o BCFF possui 43% de seus ativos investidos em FIIs de Tijolo, seguimos observando o comportamento dessa classe de ativos em busca de oportunidades frente ao atual patamar de *spread*

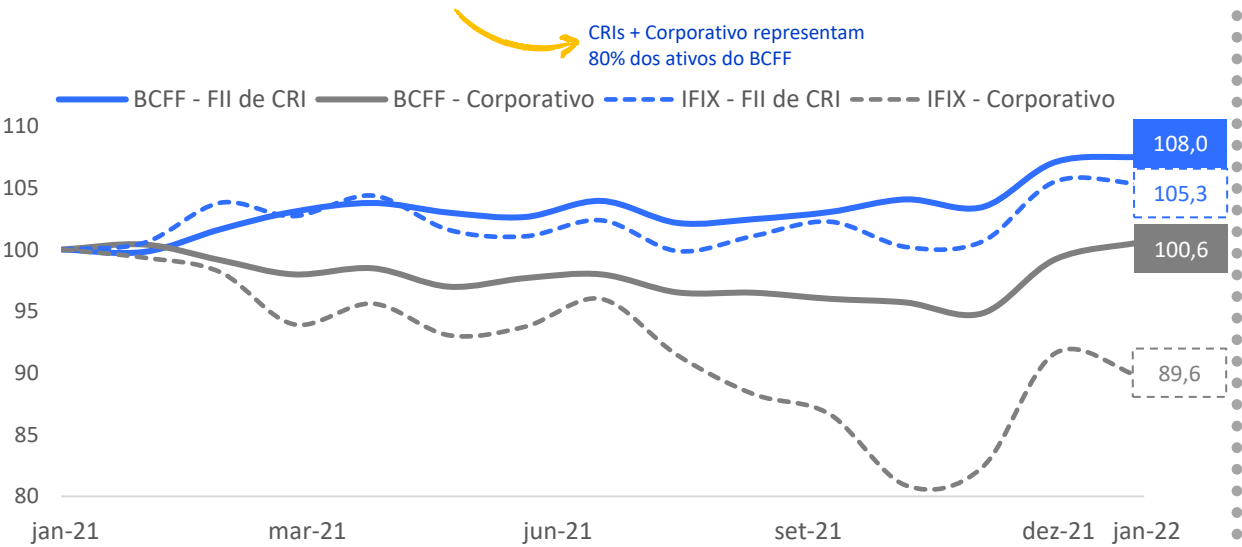
Dividend Yield FIIs vs NTN-B 35



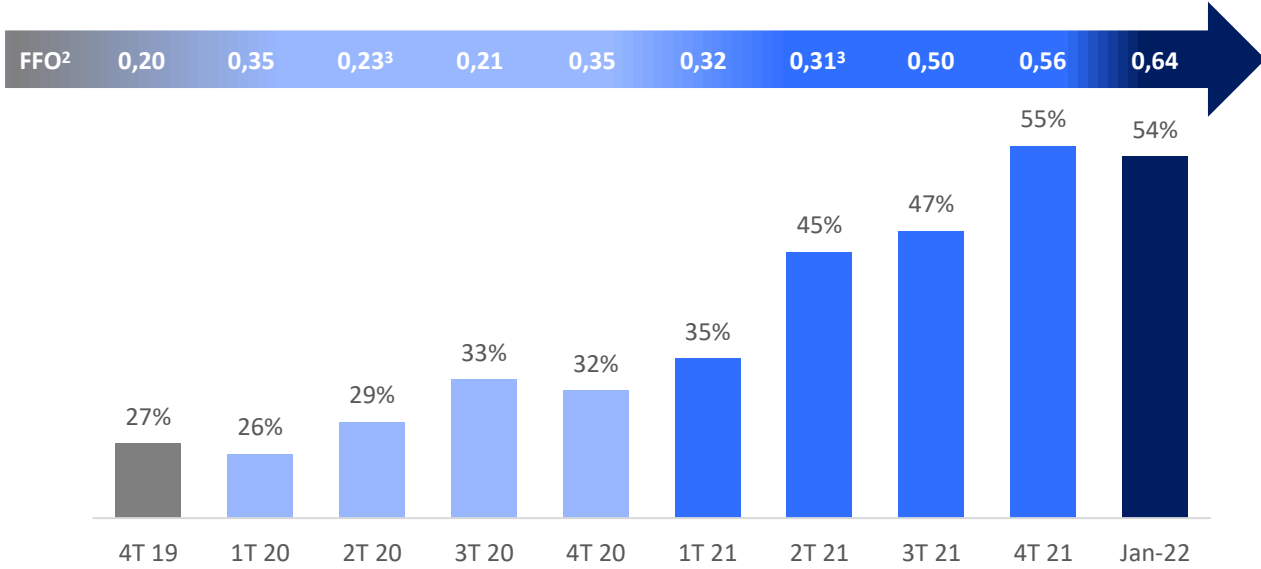
Seção do Investidor: Tese do BCFF

Tese de investimentos buscou resiliência na geração de resultados e aumento do FFO²

Rendimento FIIs CRI e Corporativo BCFF vs IFIX¹ base 100



Histórico FIIs de CRI e CRI no BCFF % dos ativos



Seguindo a tese de investimentos do fundo, priorizando as aplicações em FIIs de CRI e CRIs diretamente frente ao cenário macroeconômico, o BCFF realizou investimentos que superaram a performance do IFIX no mesmo segmento. Mesmo com o IFIX negativo em -3,4% nos últimos 12 meses, o BCFF aumentou de forma consistente o seu FFO², em linha com o aumento da participação dos FIIs de CRI e CRIs em seu portfólio. Com a alta dos juros e persistência da inflação acima da meta do BC, o BCFF originou teses que elevaram seu FFO em 70% ao longo do último ano, trazendo mais segurança e consistência para a geração de resultados do fundo.

Destacamos ainda o portfólio de lajes corporativas do BCFF, que no último ano se mostrou muito mais resiliente em comparação com os FIIs do mesmo segmento e que integram o IFIX, apresentando uma rentabilidade 12,2% superior.

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) Quantum Axis; (2) 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); (3) Valores influenciados por novas emissões dentro do trimestre.

Seção do Investidor

Principais estratégias do Fundo¹

54% FIIs de CRI e CRIs	26% Lajes Corporativas	10% Contratos Atípicos	6% Shoppings 1% Outros 3% Caixa
FII de CRI e CRIs A participação desse segmento no portfólio do BCFF foi reduzida em 1% no último mês via operações oportunísticas no mercado secundário com ganho de capital. Ainda assim, a estratégia do fundo permanece em manter o patamar atual nesse segmento, que representa o maior valor dos últimos 4 anos. 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 no último ano.	Lajes Corporativas A participação desse segmento aumentou no portfólio do BCFF devido a melhor performance dos fundos no mês contribuindo para uma maior representatividade dentro da carteira. 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 <i>dividend yield</i> 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 A participação desse segmento foi reduzida no último mês em 2% via operações com ganho de capital no mercado secundário. 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 97% de seu ativo alocado em FIIs ou em CRIs diretamente. A manutenção de valores em caixa são parte integrante da estratégia do fundo para agilidade no investimento de operações oportunísticas.

* (1) As oportunidades e estratégias citadas são baseadas em informações de análise da Gestão do Fundo. Não representam qualquer garantia de rentabilidade futura;

Resultado

Em janeiro/22, o BCFF gerou um resultado de R\$0,64⁽¹⁾/cota, um aumento 9% em relação ao mês anterior, distribuindo R\$0,54/cota aos seus investidores.

O FFO⁽²⁾ passou por mais um aumento nesse mês, fruto principalmente dos investimentos em CRIs e FIIs de CRI realizados pelo fundo. Essa alocação está alinhada com a visão macroeconômica em que se desenha um cenário desafiador com a alta dos juros e a persistência da inflação acima da meta do BC para 2022, de forma que os CRIs e FIIs de CRI são peça chave para tornar portfólio mais defensivo perante o cenário econômico mais desafiador e de maior volatilidade. Os R\$0,60/cota alcançados nesses meses representam um aumento de 30% em relação aos últimos 6 meses, possibilitando o aumento do patamar de distribuição.

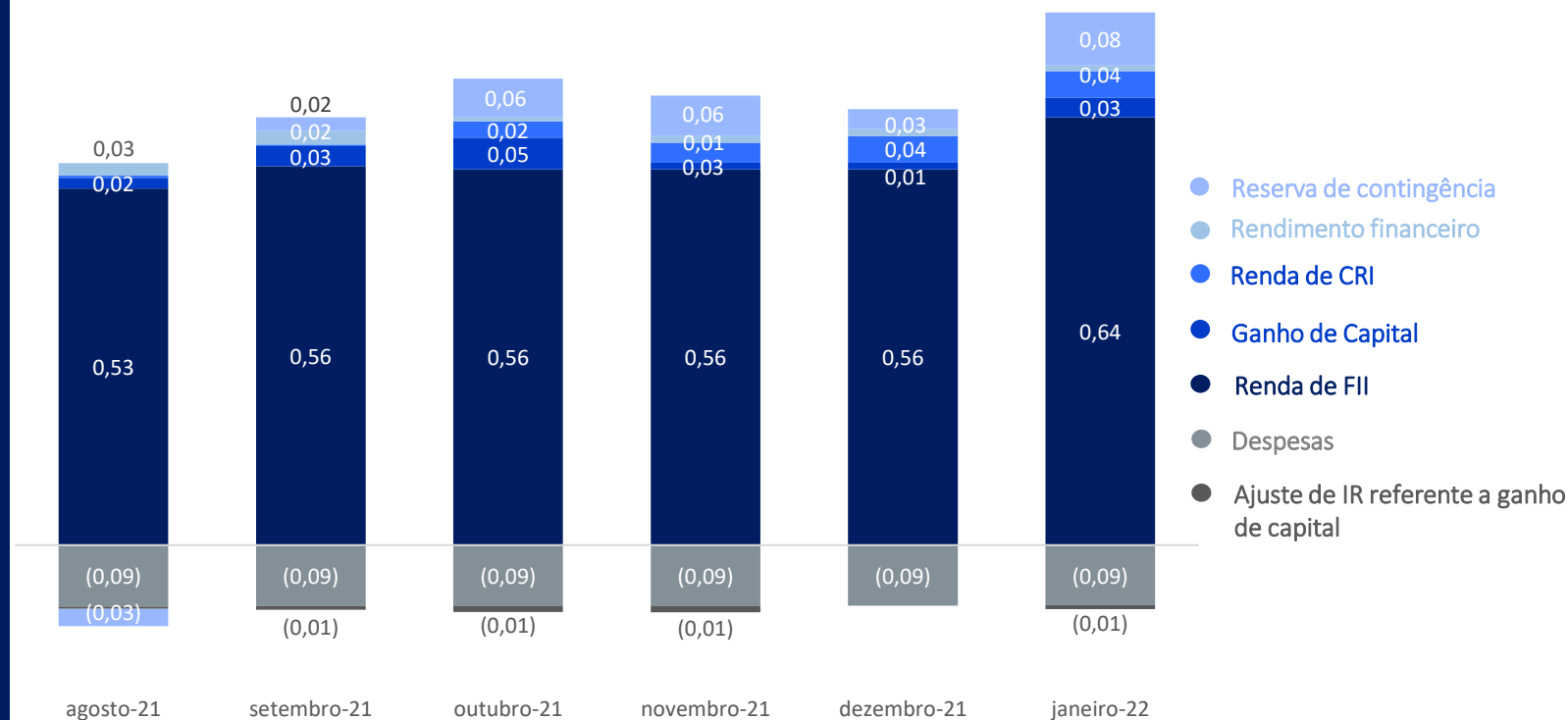
A frente de *trading* do BCFF apresentou um resultado de R\$0,03/cota, superior em relação ao mês anterior, embora o IFIX tenha recuado -1,0% no período. Desde julho/20, o IFIX apresentou uma variação de apenas -2,20% no período, não recuperando ainda os valores observados no contexto anterior à pandemia. Atualmente, diversas posições investidas do Fundo estão depreciadas e 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, em linha com o mês anterior.

O BCFF encerrou mês com uma reservas gerenciais e de contingência que somadas representam R\$13,7mm, o equivalente a R\$0,55/cota.

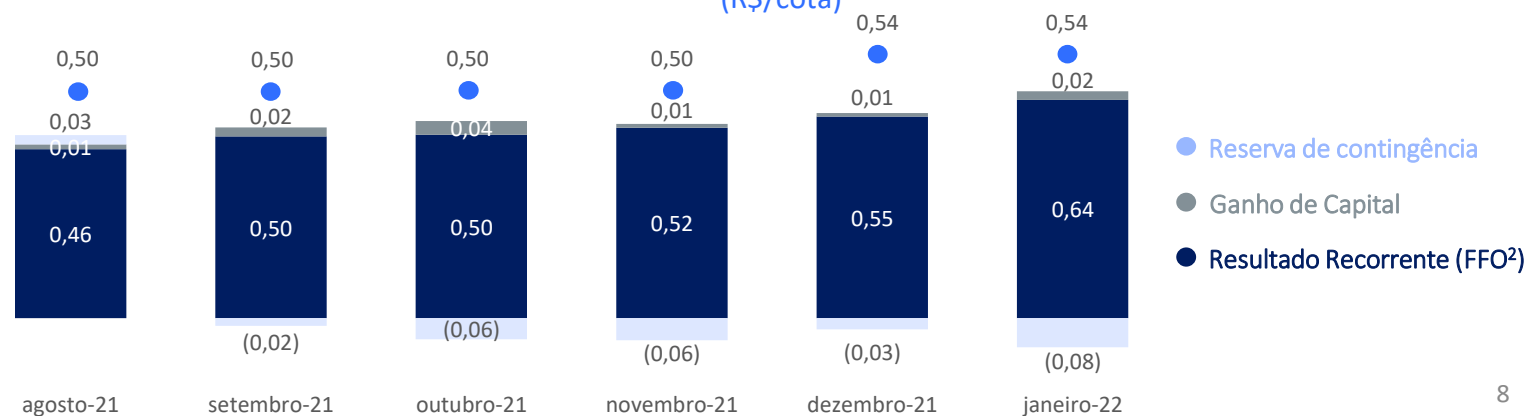
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



Rendimentos

(R\$/cota)

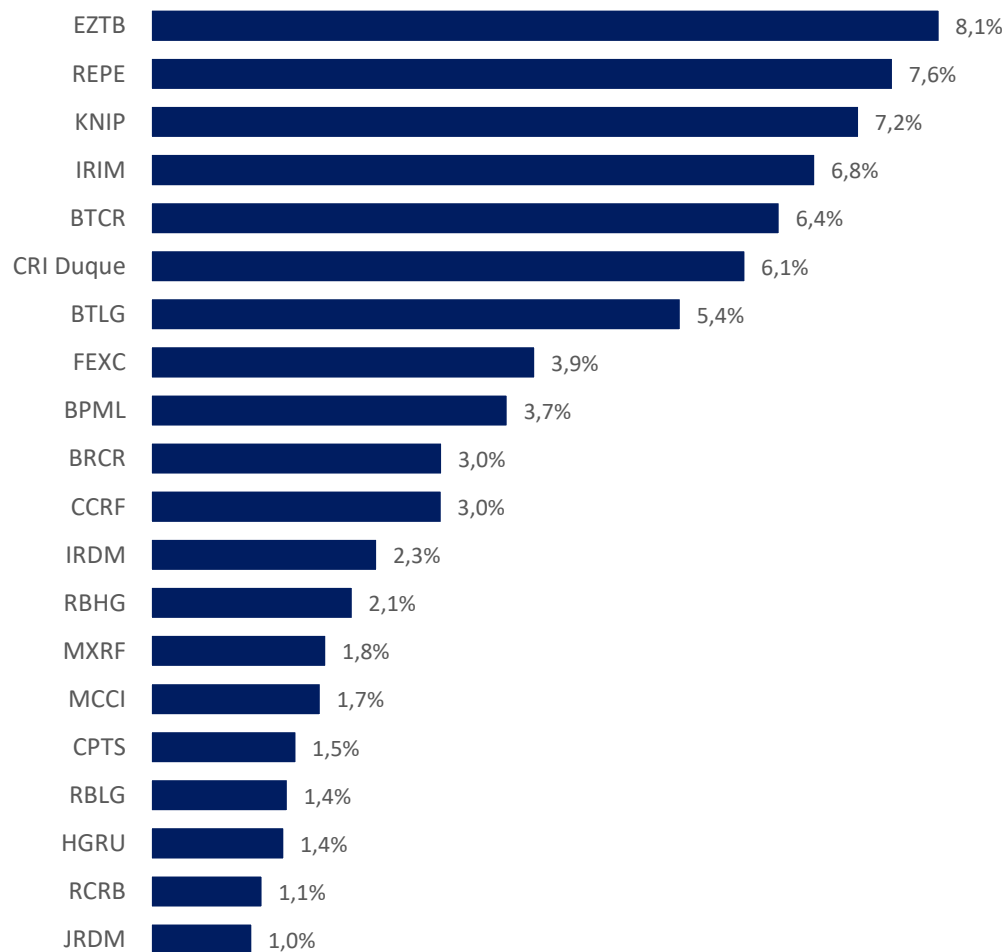


* (1) Considera todo o resultado do fundo, inclusive valores destinados à reserva de contingência; (2) Funds From Operations é uma métrica utilizada para analisar o desempenho do FII. O valor do FFO compreende o resultado operacional líquido do portfólio, ou seja, qual seria o rendimento teórico no mês sem os resultados com a negociações de cotas no mercado secundário (ganho de capital);

Portfólio

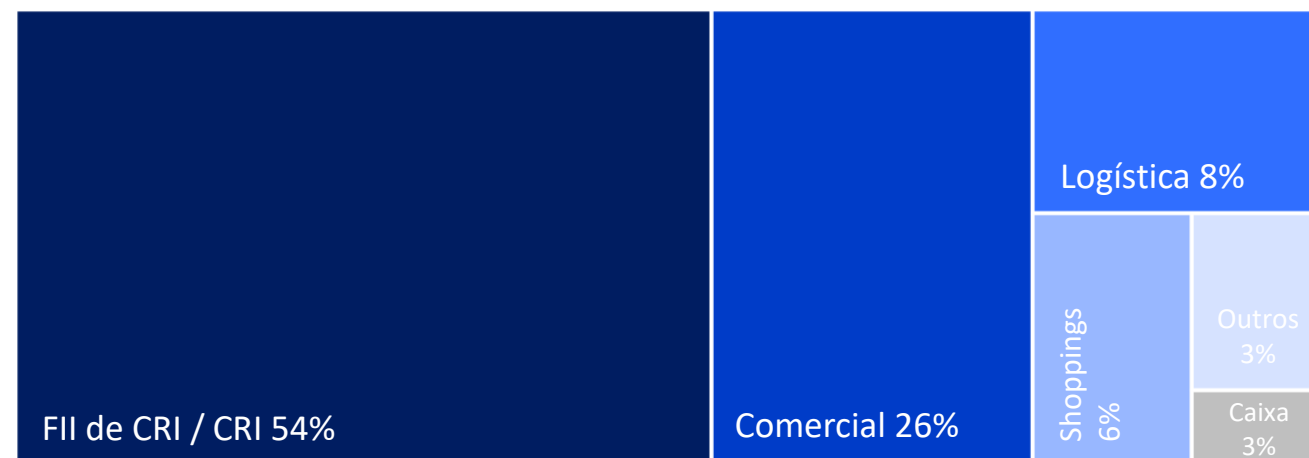
Top 20 Investimentos na carteira

(% PL) ¹



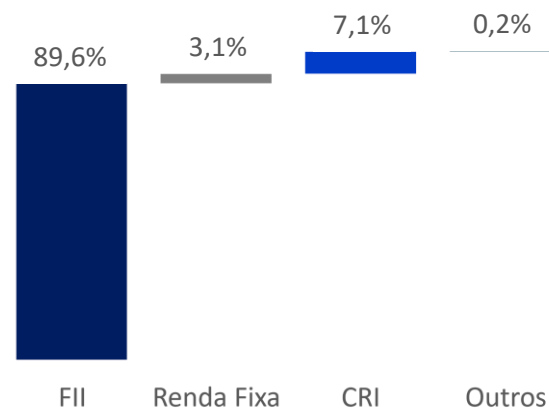
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)²



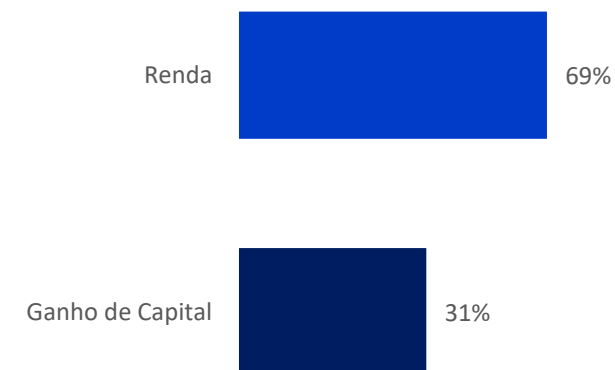
Carteira

(% Total Ativos)²



Estratégia

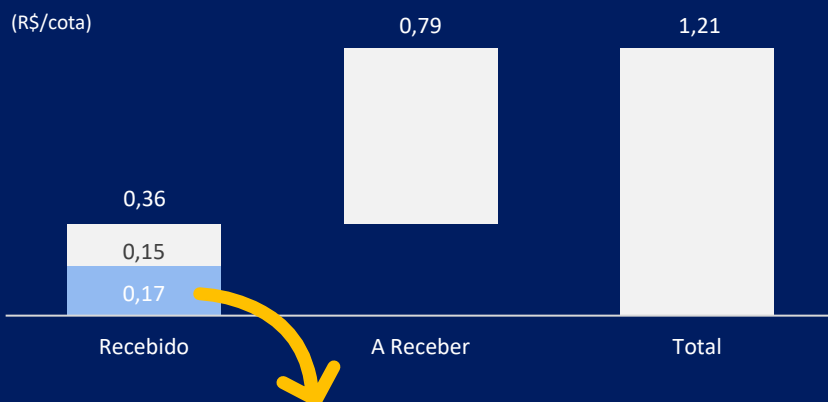
(% Total Ativos)²



Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

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

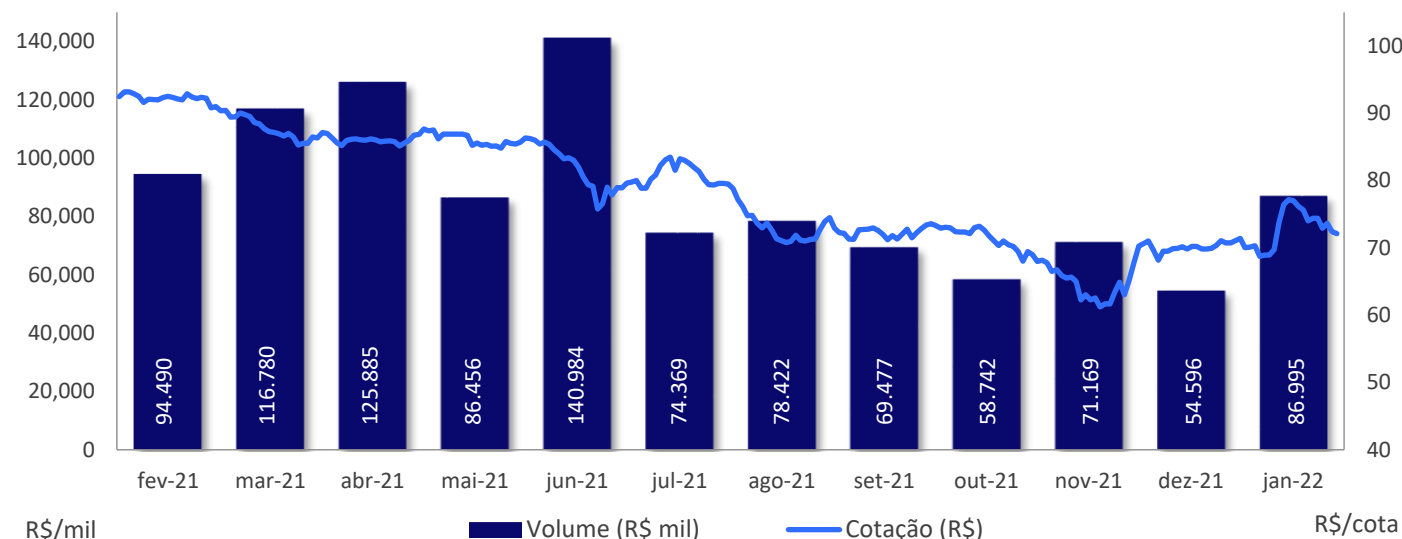


Em 19/11/2020 o BCFF divulgou Fato Relevante informando aos cotistas que uma provisão no valor de R\$4,2 milhões, referente ao recolhimento de IR sobre ganho de capital em operações com cotas de FII's, foram revertidos e poderão ser distribuídos aos cotistas.

Esse valor equivale a R\$0,16/cota² 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	3,2%	3,2%	-14,6%	-16,6%	13,9%
IFIX	-1,0%	-1,0%	-3,4%	-9,8%	15,2%
CDI Líquido ²	0,7%	0,7%	4,2%	6,5%	11,8%
IBOV	7,0%	7,0%	-4,6%	-1,4%	15,1%

* (1) Valor referido representa uma expectativa, cujo repasse ao cotista se encontra pendente de confirmação; (2) Considerando a atual quantidade de cotas do Fundo. No momento do recebimento do valor e publicação do Fato Relevante, era equivalente a R\$0,21/cota

Contatos

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

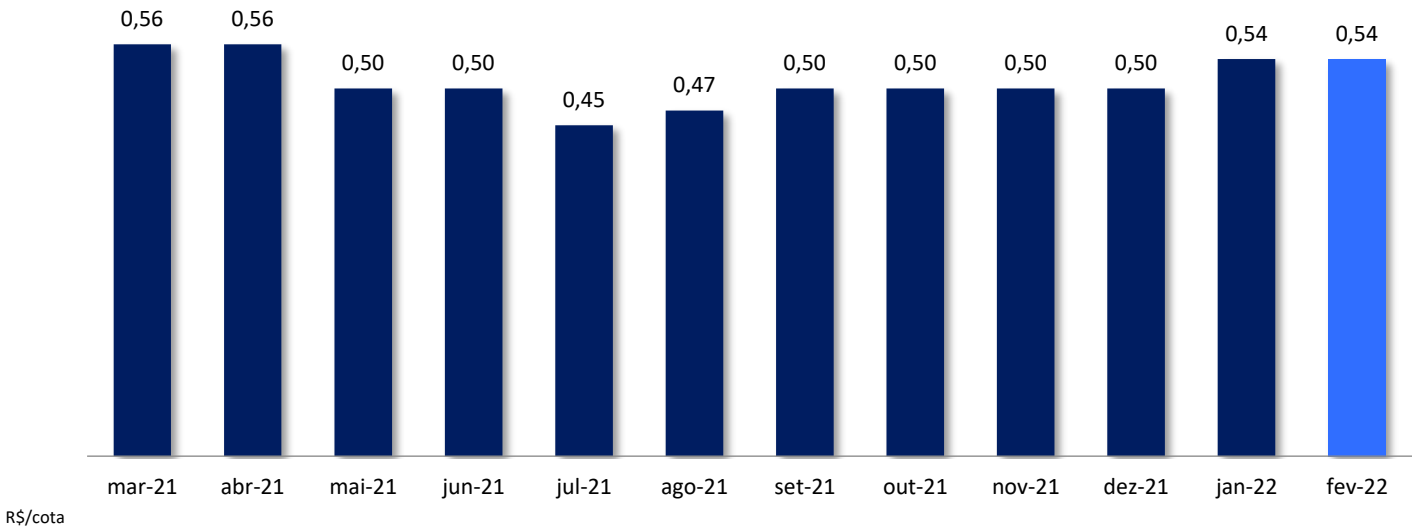
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto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

	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22
Receitas	11.750.908	13.286.677	13.207.089	14.497.297	16.809.964
Rendimentos FII	10.424.009	11.066.262	11.719.616	13.155.659	13.964.635
Receita de ganho de capital	758.588	1.193.672	203.247	169.715	730.811
Renda Fixa	542.203	420.627	334.801	168.570	251.164
CRI	26.108	606.117	949.425	1.003.354	1.003.354
Despesas do Fundo ⁱ	1.569.525	242.766	145.558	-361.901	-44.882
Despesas com IR	-178.637	-490.308	-172.347	-67.340	-185.562
Reserva de Contingência	-	-651.957	-659.015	-703.403	-785.976
Resultado Líquido	13.141.796	12.387.179	12.521.285	13.364.653	15.793.544

Histórico de Distribuição¹



Nota: (1) Base Caixa;