



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Agosto 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: 08/09/2022 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 12/09/2022 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0,56/cota

Mês de referência: Agosto/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)

1.808

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

71,80

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

1.974

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

78,38

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,56

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

9,4%

Investidores¹

306.377

FILs

52

CRIs

16

*ADTV*²
(R\$ milhões)

2,84

Portfólio
Alocado¹

96%

Retorno
no mês

8,3%

Mensagem aos Investidores Macro

Em agosto de 2022, o BCFF pagou R\$ 0,56/cota aos seus investidores. Este valor representa um *dividend yield* de 9,4% ao ano, com base na cota de fechamento do mês. Destacamos ainda o desempenho positivo da cota do BCFF a mercado, com alta de 8,3% em agosto.

No cenário externo, observamos em agosto um arrefecimento da inflação nos EUA, devido principalmente a queda de preços de combustíveis. Por mais que seja esperada uma inflação por volta de 0,1% para os próximos 3 meses, é projetada ainda que o índice (CPI²) fique por volta de 9,0% em 2022, de forma que o mercado projeta mais uma alta da taxa de juros pelo FED de 0,75% para a reunião de setembro. Na Europa, a redução do fluxo de gás proveniente da Rússia têm levado a redução da confiança dos empresários e consumidores e causando impactos nas contas de energia, que aumentaram em mais de 35% em algumas regiões do bloco. O Banco Central Europeu deve ainda elevar a taxa de juros em +0,50% nas próximas reuniões, embora o PMI³ já indique uma retração do PIB no 3º trimestre, o discurso mais duro vem de encontro com a tentativa de controlar a inflação, que seguirá em alta no curto prazo. Pelo BCFF, seguimos atentos a toda análise macro e dos impactos no mercado local e imobiliário, que será refletida nas estratégias e alocações do Fundo.

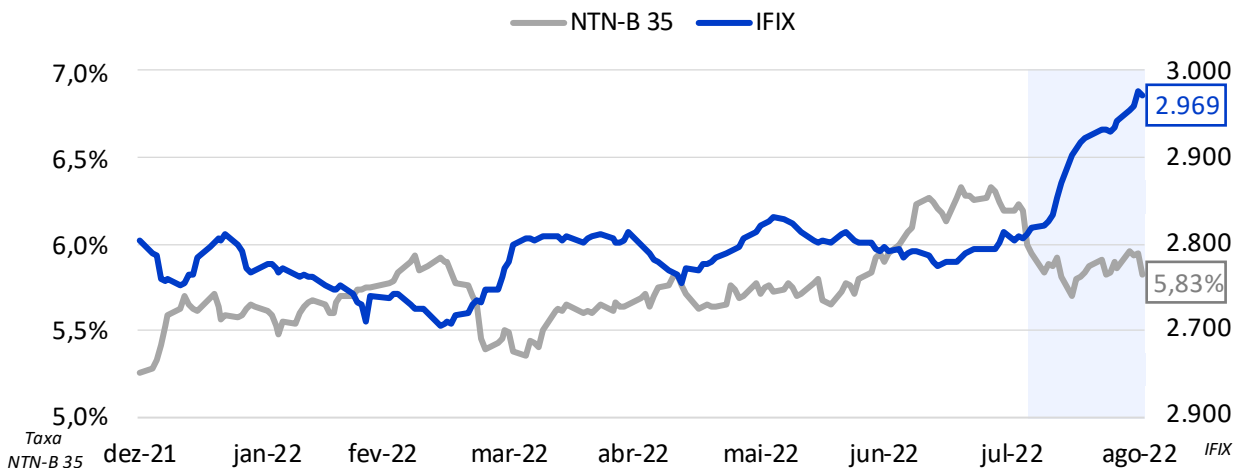
No Brasil, o mercado segue revisionando a inflação para baixo em 2022, agora em cerca de 6,4% de acordo com o boletim Focus⁽⁴⁾. As medidas de redução de combustíveis e energia elétrica contribuíram com cerca de -2,3pp para a inflação de 2022, porém é esperado um certo efeito rebote para 2023 de +0,6pp a depender de como ocorrer a desoneração dos impostos federais sobre os combustíveis. É consenso no mercado que o Banco Central se aproxima do final do processo de aumento da Selic, que embora tenha adotado discurso *hawkish* nos últimos comunicados, deixou espaço para que não houvessem mais altas nesse ano. Como a atividade econômica tem ficado acima do esperado e a taxa de desemprego, que está em 9%, a expectativa é que a taxa de juros permaneça no patamar atual até o 2º semestre de 2023, garantindo controle sobre os núcleos inflacionários. Cabe ressaltar que nesse período teremos ainda as eleições no Brasil, o que pode trazer instabilidade sobre as expectativas para o próximo ano.

Com o cenário de manutenção da atual taxa de juros pelos próximos meses, esperamos que os fundos imobiliários continuem com uma boa relação risco retorno vs outras classes de ativos, uma vez que esse movimento já está precificado no valor das cotas dos FIIs, que permanece como o principal veículo de investimento em ativos reais. A retomada do mercado é corroborada pelo aumento no volume negociado das cotas em agosto de 9%, destaque para o aumento de 25% do volume negociado pelo investidor pessoa física, que tem aumentado o volume de compras no mercado secundário. Embora no curto prazo as incertezas em relação ao cenário político brasileiro possam trazer volatilidade, temos uma janela de oportunidades na aquisição de FIIs a preços convidativos, abaixo de seu custo de reposição. Nesse contexto, é preciso acompanhar todo o cenário macro de perto, mas sem deixar de lado a análise micro e as peculiaridades de cada nicho imobiliário, em que buscamos seguir originando novas frentes de investimento ao BCFF.



Seção do Investidor: Mercado de FIIs

IFIX vs NTN-B⁽¹⁾

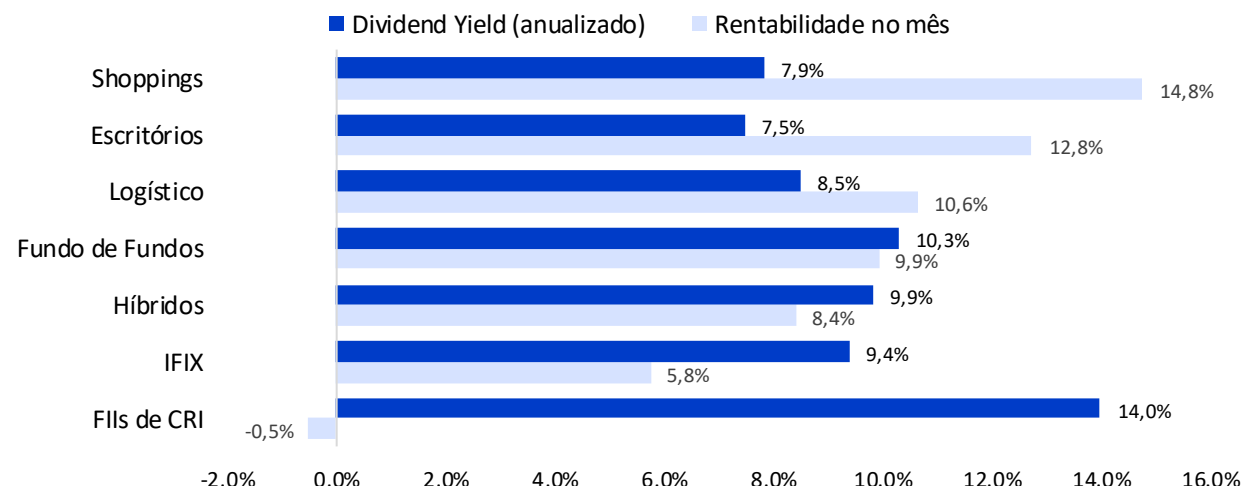


O comportamento do IFIX está relacionado a taxa das NTN-Bs, com uma correlação inversa: Quando há uma redução da taxa de negociação das NTN-Bs, historicamente temos uma reação positiva na cotação dos FIIs no mercado.

Apesar da NTN-Bs estarem sendo negociadas a taxas superiores a 5,0% desde outubro de 2021, por vezes superando os 6,0% como em julho deste ano, observamos um movimento de fechamento dessas taxas ao longo do mês de agosto, que repercutiu de forma positiva nas cotas dos FIIs. O IFIX encerrou o mês de agosto em 2.969 pontos, que representa o maior valor desde fevereiro de 2020, logo no período de maior queda do índice devido ao início da pandemia de COVID-19. Esse aumento observado reforça o potencial de valorização das cotas a medida que todas as medidas de restrição ainda relacionadas à pandemia forem retiradas e o crescimento da economia for retomado.

O aumento nos FIIs no mês de agosto ocorreu principalmente nos FIIs de Tijolos, em destaque para fundos de Shoppings, que têm demonstrado resiliência em relação aos seus indicadores

Dividend Yield e Rentabilidade dos FIIs por segmento⁽¹⁾



operacionais, com faturamento comparável ou superior aos registrados pré-pandemia e vacância estruturalmente baixa nos melhores ativos. Destaque também para o desempenho positivo dos FIIs ligados ao setor hoteleiro, que voltaram a performar positivamente face ao observado durante a pandemia, em especial o FII Hotel Maxinvest, que apresentou alta de 16,8% no mês de agosto e acumula 42,3% de ganho nos últimos três meses. O BCFF ancorou a última oferta do HTMX11, com ganho de 23,0% entre a cota investida e a atual cota a mercado.

Apesar do desempenho marginalmente negativo para os FIIs de CRI no mês, esse segmento ainda apresenta a maior *dividend yield* da indústria, sendo parte fundamental da estratégia do BCFF ao trazer maior resiliência ao portfólio do fundo e contribuir positivamente para o FFO⁽²⁾. Com a deflação de julho e agosto de 2022, é esperada uma redução momentânea no rendimento dessa classe de ativos, porém que não deve ter sua relevância alterada dado o momento de alta do CDI, que deve beneficiar os FIIs que possuem maior alocação nesse indicador. Nos últimos meses, cerca de 75% dos investimentos em FIIs de CRI e CRIs diretamente realizados pelo BCFF foram em fundos e ativos majoritariamente atrelados ao CDI.

Seção do Investidor

Principais estratégias do Fundo⁽¹⁾

53%
FIIs de CRI e CRIs

FII de CRI e CRIs

A participação do segmento foi reduzida marginalmente nesse mês, devido principalmente à variação de mercado das cotas dos FIIs que compõe o portfólio do BCFF. Além disso, foram realizadas vendas em posições com ganho de capital.

Como destacamos nos últimos relatórios, a atual participação deste segmento no portfólio do fundo representa o maior patamar dos últimos 4 anos e possui uma perspectiva de crescimento para os próximos meses, reforçando a estratégia de buscar investimentos diretamente atrelados ao CDI de curta *duration*, mediante a alta da Selic.

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.

25%
Lajes Corporativas

Lajes Corporativas

A participação desse segmento não foi alterada em relação ao último mês. 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.

10%
Contratos Atípicos

Contratos Atípicos

A participação desse seguimento aumentou marginalmente em relação ao mês passado. 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.

6%
Shoppings

2%
Outros

4%
Caixa

Shoppings

Não houve alteração na alocação deste segmento da carteira

Caixa

O caixa disponível do BCFF está em 4%, redução de 1% em relação ao último mês devido a alocações realizadas.

A manutenção de valores em caixa são parte integrante da estratégia do fundo para agilidade no investimento de operações oportunísticas.

Resultado

Em agosto/22, o BCFF distribuiu aos seus cotistas R\$0,56/cota, valor em linha com o mês anterior.

O FFO⁽¹⁾ de agosto foi de R\$0,68/cota, valor em linha com o mês anterior e que representa um aumento de 36% em relação ao ano passado. O resultado resiliente do FFO dos últimos meses é devido principalmente ao portfólio de FIIs de CRI e CRIs investidos pelo BCFF, cuja alocação está alinhada com a visão macroeconômica em que se desenha um cenário desafiador com a permanência dos juros em alto patamar pelos próximos meses.

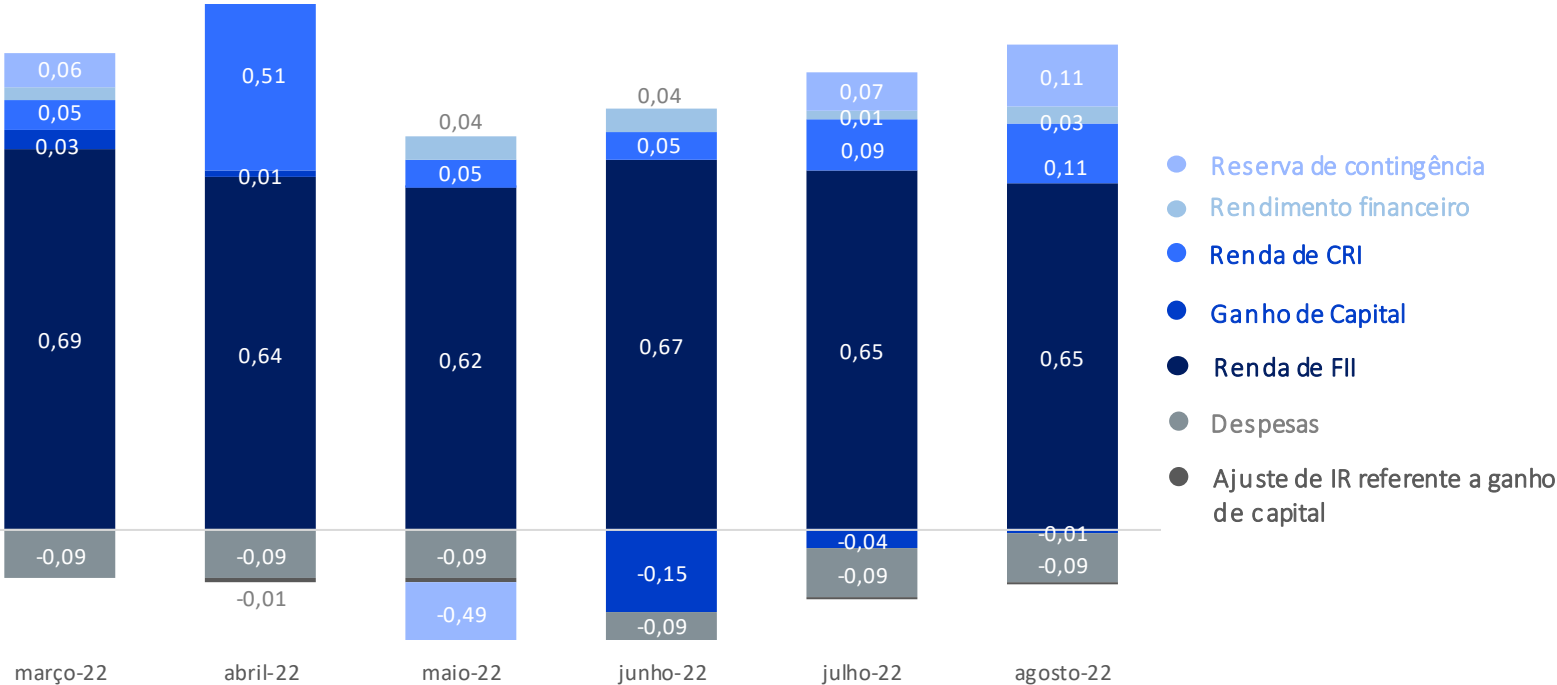
A frente de *trading* do BCFF apresentou um resultado negativo nesse mês, devido a posições desinvestidas com prejuízo. Em linha com a tese apresentada nos últimos meses, o objetivo desse movimento busca reavaliar as posições do portfólio tendo em vista o seu custo de oportunidade, de forma que o capital das posições desinvestidas deverá ser investido em outras frentes de maior retorno, impactando positivamente o FFO do Fundo. Com o fechamento da curva de juros ao longo do último mês, observamos um resultado positivo para as FIIs, refletido no aumento de 5,8% do IFIX para período. Essa alta demonstra um maior otimismo do mercado, que deverá se traduzir em resultados significativos pela frente de *trading*.

O rendimento dos CRIs diretamente investidos pelo BCFF aumentou em R\$0,03/cota, devido a novas alocações realizadas pelo BCFF. Ao longo dos últimos 3 meses, essa frente apresentou aumento de R\$0,06/cota, dobrando sua participação no fundo. Com o aumento do CDI, é esperado ainda maior relevância dessa frente na composição dos resultados.

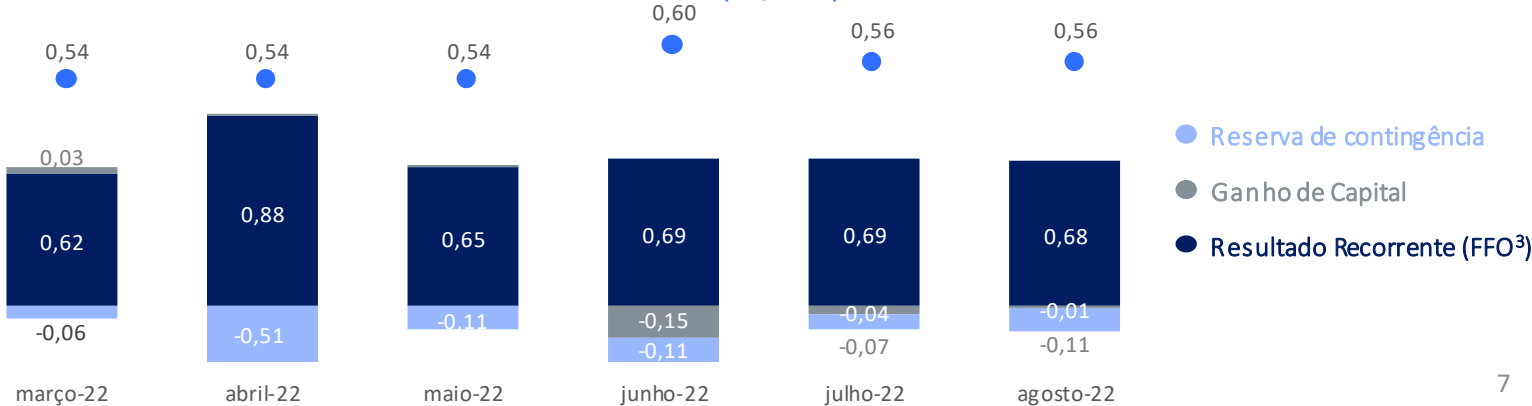
Por fim, o fundo encerrou o mês com R\$42,3mm⁽²⁾ em reservas, dentre gerenciais e de contingência, ou R\$1,68/cota.

Nota: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) FFO representa *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) Considera todo o resultado do fundo, inclusive valores destinados à reserva de contingência;

Composição do Rendimento⁽²⁾ (R\$/cota)



Rendimentos (R\$/cota)

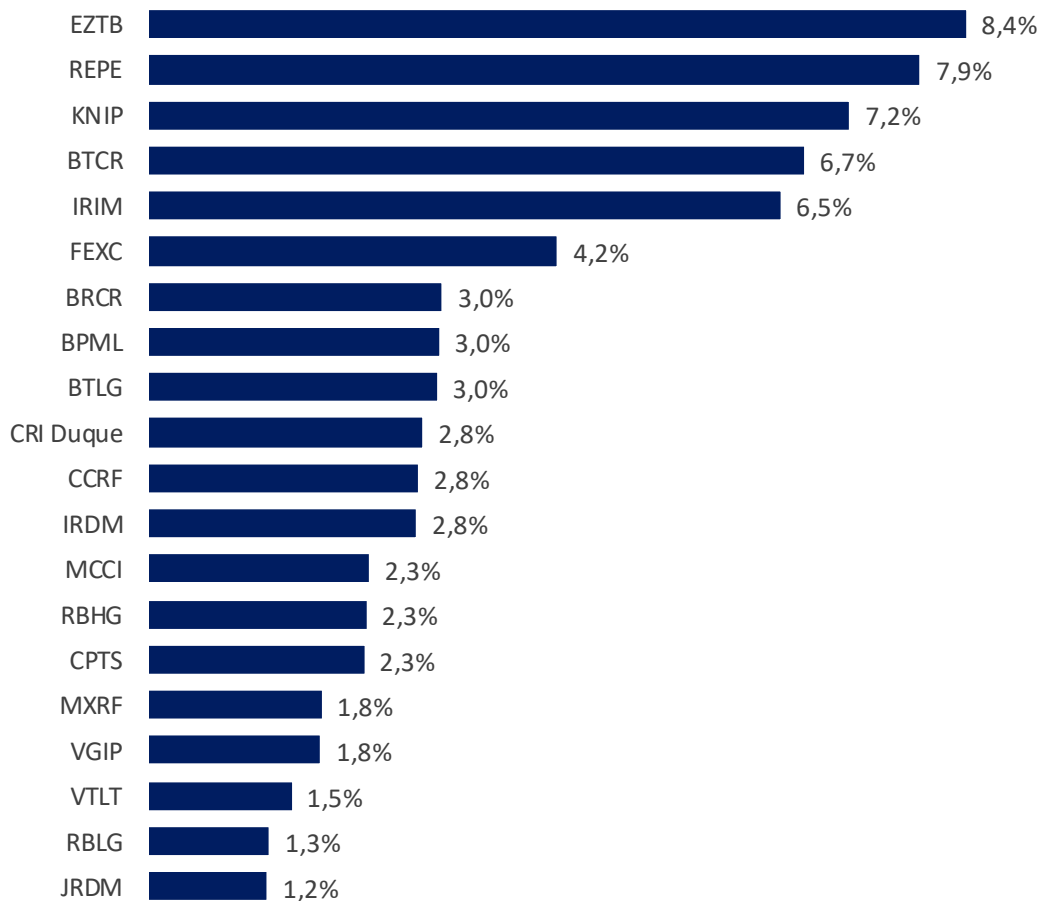


Portfólio

Top 20 Investimentos na carteira

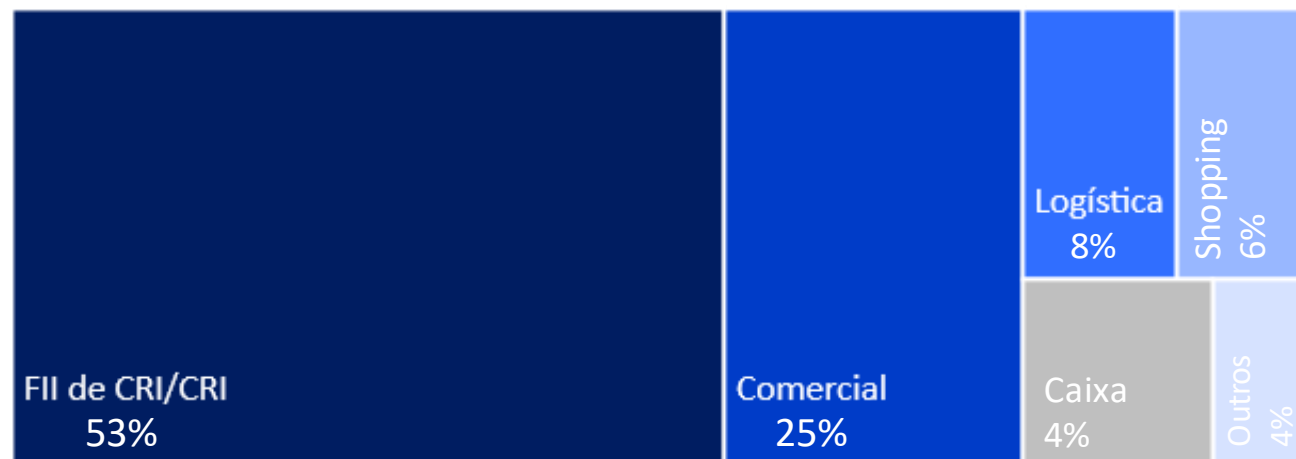
(% PL)⁽¹⁾

75% das alocações do BCF



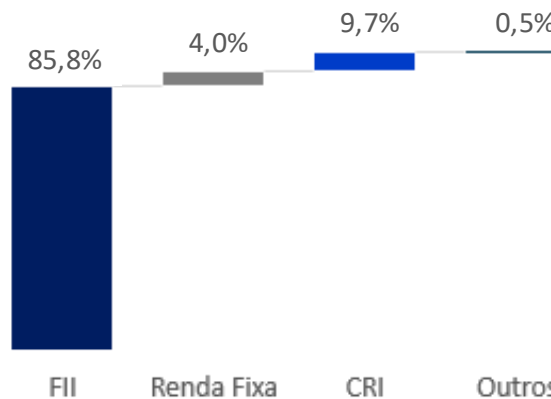
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)⁽²⁾



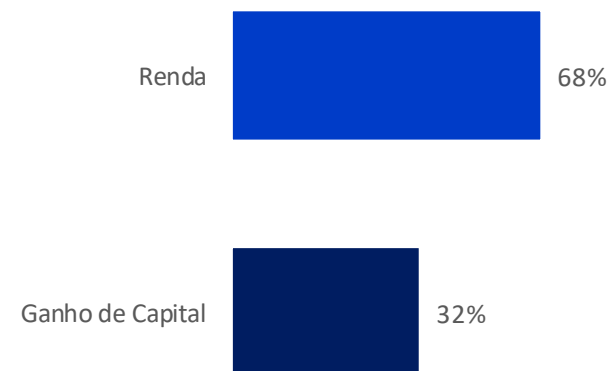
Carteira

(% Total Ativos)⁽²⁾



Estratégia

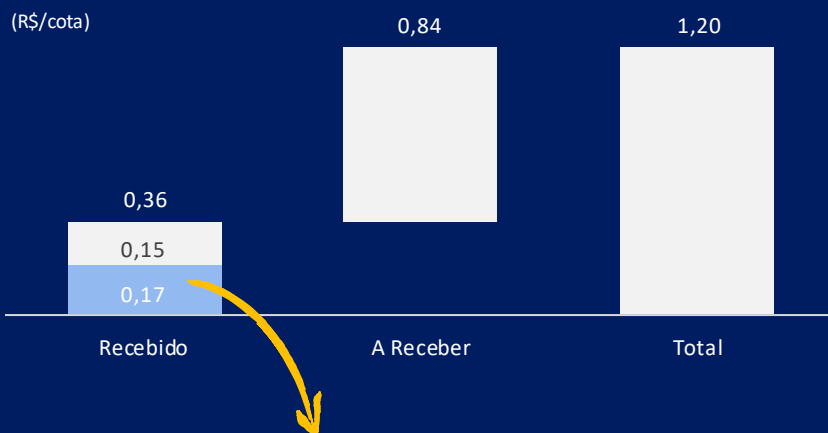
(% Total Ativos)⁽²⁾



Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária⁽¹⁾

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

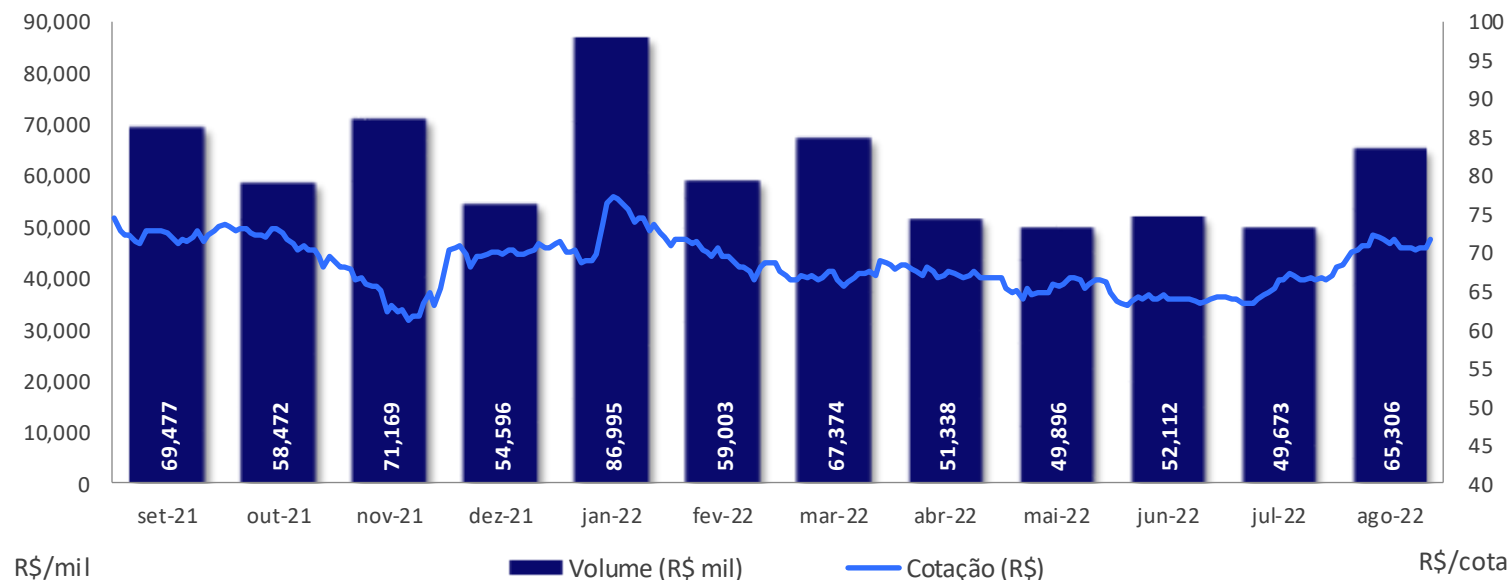


Em 19/11/2020 o BCFF divulgou Fato Relevante informando aos cotistas que uma provisão no valor de R\$4,2 milhões, referente ao recolhimento de IR sobre ganho de capital em operações com cotas de FII's, foram revertidos e poderão ser distribuídos aos cotistas.

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	8,3%	8,4%	6,7%	-5,3%	8,4%
IFIX	5,8%	6,1%	8,2%	7,0%	12,0%
CDI Líquido ²	1,0%	6,6%	8,7%	11,2%	14,9%
IBOV	6,2%	4,5%	-7,8%	10,2%	8,8%

* (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

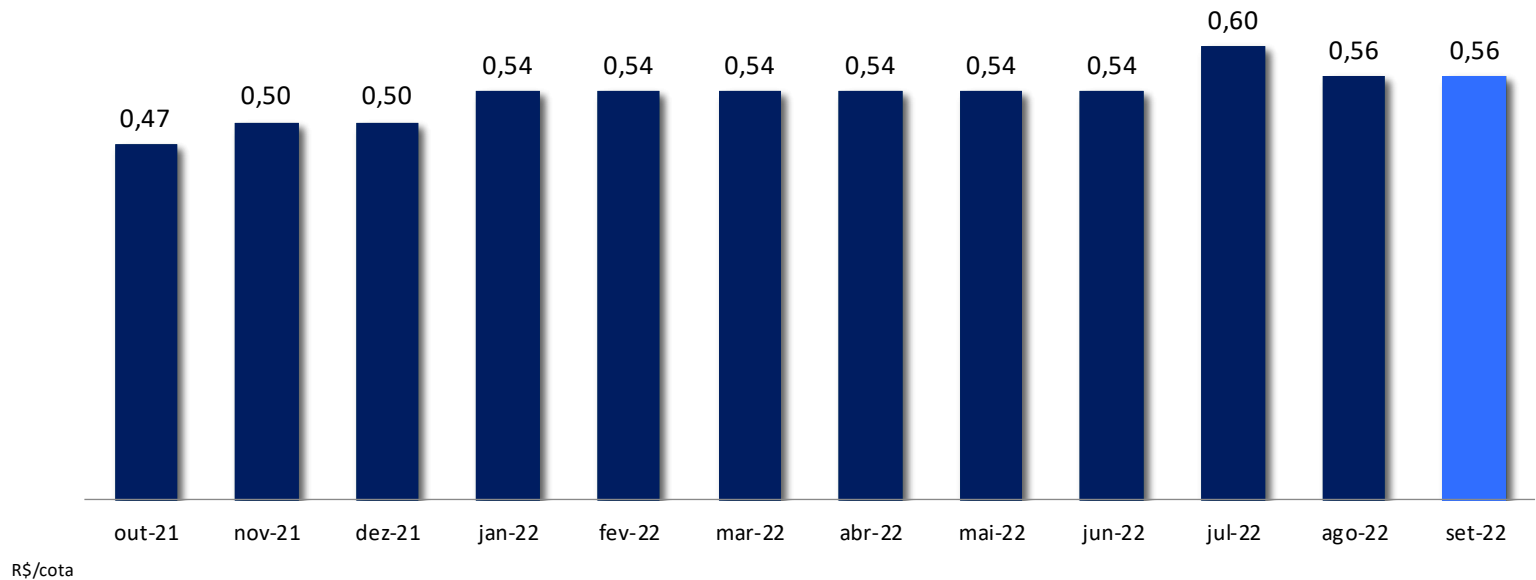
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto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

	Mar/22	Abr/22	Mai/22 ⁽²⁾	Jun/22 ⁽²⁾	Jul/22 ⁽³⁾	Ago/22 ⁽³⁾
Receitas	17.555.792	29.620.047	18.028.224	15.738.704	18.750.395	19.107.134
Rendimentos FII	15.153.861	15.963.893	15.576.732	16.929.006	16.958.675	15.753.731
Receita de ganho de capital	809.933	284.437	9.325	-3.766.167	-899.851	-187.543
Renda Fixa	601.998	628.687	1.060.354	1.139.533	358.644	836.159
CRI	988.916	12.743.030	1.390.157	1.436.332	2.305.927	2.704.787
Despesas do Fundo ⁱ	-2.208.327	-2.226.890	-2.236.421	-2.216.771	-2.188.825	-2.196.828
Despesas com IR	-161.952	-71.109	-1.669	0	0	0
Reserva de Contingência	-759.609	-1.354.044	-102.079	-399.115	-807.662	-799.316
Resultado Líquido	17.691.585	25.131.456	16.441.803	13.122.818	17.942.733	16.910.306

Histórico de Distribuição⁽¹⁾



Nota: (1) Base Caixa; (2) Resultado ajustado pela reserva gerencial; (3) Considera todo resultado gerado pela estrutura do BCFF.